

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 4/2015 vom 29. Januar 2015
www.immobilien-zeitung.de

Mietrecht

Kurze Verjährungsfrist bei Verletzung der Betriebspflicht

Die sechsmonatige Verjährungsfrist ab Zurückerhalt der Mietsache für Ansprüche aufgrund Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache gilt auch für Schadenersatzansprüche des Vermieters wegen Verletzung einer vertraglich vereinbarten Betriebspflicht des Mieters.

OLG Frankfurt, Urteil vom 17. Oktober 2014,
Az. 2 U 43/14

Rechtsanwältin
Ulrike Janssen
von Hogan Lovells



Der Fall

Die Beklagte mietete eine Gaststätte. Laut Mietvertrag war die Mieterin ohne schriftliche Erlaubnis des klagenden Vermieters nicht berechtigt, das Geschäft zu schließen oder den Betrieb einzustellen. Von November 2009 bis November 2010 stand die Gaststätte leer. Nach Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters im März 2011 konnte sie nur noch

zu einem deutlich geringeren Mietzins vergeben werden. Der Vermieter forderte daher von der Mieterin wegen Verletzung der Betriebspflicht Schadenersatz in Höhe des Mietausfallschadens. Nach Erlass eines Mahnbescheids betrieb der Vermieter das Verfahren erst circa eineinhalb Jahre später durch Einreichung eines Schriftsatzes bei Gericht weiter.

Die Folgen

Das OLG Frankfurt hat sich der vorherigen Instanz angeschlossen und überzeugend dargelegt, dass ein möglicher Schadenersatz des Vermieters wegen Verletzung der Betriebspflicht jedenfalls aufgrund Verjährung ausgeschlossen ist. Denn auch, wenn die Verletzung einer Betriebspflicht die Mietsache nicht in der Substanz beeinträchtigt, greift nicht die reguläre

dreijährige Frist. Sondern, so die Richter, es gilt auch hier die deutlich kürzere sechsmonatige Verjährungsfrist, die für Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache nach deren Rückerhalt anzuwenden ist (§ 548 BGB). Der Vermieter ging daher unabhängig von der Frage, ob tatsächlich ein Schaden vorlag, leer aus.

Was ist zu tun?

Die Entscheidung überrascht. Denn die kurze Verjährung im Mietrecht greift nach dem Wortlaut nur bei einer Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache. Sofern keine spezielleren mietrechtlichen Vorschriften einschlägig sind, gilt hingegen generell die dreijährige Verjährungsfrist. Das Gericht führt in Fortsetzung der höchstrichterlichen Rechtsprechung jedoch aus, dass die Regelung zur kurzen Verjährung, die der schnellen Klarstellung und Abwicklung dient, weit auszulegen ist. Sie ist somit insbesondere nicht auf Fälle der Beeinträchtigung der Substanz oder Veränderung der Mietsache

beschränkt. Die Betriebspflichtverletzung ist vielmehr eine Nebenpflichtverletzung, die sich negativ auf den Verkehrswert der Mietsache auswirken kann und dann eine Verschlechterung der Mietsache darstellt. Dies bedeutet für den vertragsuntreuen Mieter, dass er Schadenersatzansprüche zu befürchten hat. Alle Vermieter sind im Gegenzug gut beraten, bei Mietern, die sich nicht an den Vertrag halten, nach deren Auszug nicht lange abzuwarten, sondern zügig mögliche Ansprüche auf Schadenersatz zu prüfen und diese geltend zu machen. **ba**