

BGH, Urteil vom 29.01.2025, XII ZR 96/23 = jurisbyhemmer

2 Die Verjährung des Anspruches auf Schadensersatz nach § 548 I BGB beginnt schon vor der Beendigung des Mietvertrages, wenn der Vermieter die Mietsache zurückerhält

+++ Mietvertrag +++ Schadensersatz wegen Verschlechterung der Mietsache +++ Verjährung +++
Rückerhalt der Mietsache +++ §§ 214, 241, 280, 535, 548, 823 BGB +++

Sachverhalt (leicht abgewandelt): V vermietete mit Vertrag vom 17.06.2009 Geschäftsräume an M. Mit Nachtrag vom 28.03.2012 mietete M von V weitere Gewerbeflächen mit Wirkung ab dem 05.06.2012 an. Gleichzeitig vereinbarten die Vertragsparteien, dass sich das Mietverhältnis für alle dem V gehörenden Flächen nach dem 04.06.2013 jeweils um ein Jahr verlängert, falls es nicht von einer Vertragspartei unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten vor dem jeweils 04. Juni gekündigt wird.

Mit Schreiben vom 10.03.2020 erklärte M die Kündigung des Mietverhältnisses zum 17.06.2020.

V wies den M darauf hin, dass der Mietbeginn im Nachtrag auf den 05.06.2012 festgelegt wurde und das Mietverhältnis aufgrund der verspäteten Kündigung daher erst mit Ablauf des 04.06.2021 ende.

In der Folgezeit nutzte M das Mietobjekt bis zum 31.12.2020 weiter und warf an diesem Tag die Schlüssel in den Hausbriefkasten des V. Mit Schreiben vom 07.01.2021 erklärte V, dass die Rückgabe der Schlüssel ausdrücklich gegen seinen Willen erfolgt und er nicht empfangsbereit gewesen sei.

Im Juni 2021 verlangte V von M Schadensersatz für von M verursachte Beschädigungen der Mietsache.

Da M hierauf keinerlei Reaktion zeigte, wurde auf Antrag des V vom 26.08.2021 wegen dieser Forderungen dem M am 30.08.2021 ein Mahnbescheid zugestellt, gegen den M rechtzeitig Widerspruch eingelegt hat.

Im nachfolgenden Streitverfahren beruft sich V darauf, dass das Mietverhältnis erst mit Ablauf des 04.06.2021 ordentlich gekündigt werden konnte. M beruft sich auf Verjährung etwaiger Ansprüche des V.

Ist die Klage des V gegen M auf Schadensersatz dem Grunde nach begründet?

A) Sound

1. Der Rückerhalt der Mietsache i.S.d. § 548 I S. 2 BGB setzt eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters und dessen Kenntnis hiervon voraus, weil der Vermieter erst durch die unmittelbare Sachherrschaft in die Lage versetzt wird, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache zu machen.

2. Für den Verjährungsbeginn ist der Rückerhalt der Mietsache auch dann maßgeblich, wenn der Mietvertrag noch nicht beendet ist. Dies hat zur Folge, dass ein Anspruch i.S.d. § 548 I S. 1 BGB bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses verjähren kann.

B) Problemaufriss

In diesem Urteil beschäftigt sich der BGH (wieder einmal) mit der Verjährung des Ersatzanspruches des Vermieters wegen Verschlechterungen oder Veränderungen der Mietsache.

Nach § 548 I S. 1 BGB verjähren alle Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen vom Mieter zu vertretender Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in sechs Monaten.

Die Verjährung beginnt nach § 548 I S. 2 BGB – in Ausnahme zu § 200 S. 1 BGB, wonach andere Verjährungsfristen als die Regelverjährung mit der Entstehung des Anspruches beginnen – mit dem Rückerhalt der Mietsache.

Das klingt eigentlich ganz einfach, ist es aber nicht.

C) Lösung

Die Klage ist dem Grunde nach begründet, wenn dem V gegen M ein durchsetzbarer Anspruch auf Schadensersatz zusteht.

I. Anspruch auf Schadensersatz nach §§ 280 I, 535, 241 II, 249 II S. 1 BGB

In Betracht kommt ein Anspruch des V gegen M auf Schadensersatz neben der Leistung gem. §§ 280 I, 535 II, 241 II i.V.m. § 249 II S. 1 BGB wegen der von M verursachten Beschädigungen der Mietsache.

1. Entstehung des Anspruches

a) Schuldverhältnis i.S.d. § 280 I BGB ist der zwischen V und M am 17.09.2009 geschlossene und am 05.06.2012 erweiterte Gewerbemietvertrag, § 535 BGB.

b) Als Pflichtverletzung kommt die Beschädigung der Mietsache in Betracht. Aufgrund der Angaben im Sachverhalt ist davon auszugehen, dass M die geltend gemachten Schäden verursacht hat.

Nach inzwischen gefestigter Rechtsprechung des BGH stellt die Beschädigung der Mietsache durch den Mieter keine Verletzung der Rückgabepflicht aus § 546 I BGB dar. Der Anspruch aus § 546 I BGB ist nur auf Rückgabe der Mietsache im momentanen Zustand gerichtet.¹ M hat daher im **bestehenden** Mietverhältnis² seine Pflicht zur Rücksichtnahme auf das Eigentumsrecht des V verletzt, sodass eine Pflichtverletzung i.S.d. § 241 II Var. 1 BGB vorliegt.

Anmerkung: Bei der Beschädigung der Mietsache handelt es sich daher nicht um einen Schaden statt, sondern neben der Leistung.

Diese Rechtsprechung ist überzeugend. Anderenfalls müsste der Vermieter dem Mieter die Möglichkeit einräumen, den Schaden selbst zu beheben. Vor dem Hintergrund, dass der Mieter das Eigentum des Vermieters verletzt, ist ein Recht des Mieters, die von ihm verursachten Schäden selbst zu beheben, nicht gerechtfertigt.

Für den Vermieter hat dies den Vorteil, dass er vom Mieter unmittelbar nach § 249 II S. 1 BGB den für die Wiederherstellung des vorherigen Zustandes erforderlichen Geldbetrag verlangen kann.

Der Vermieter hat aber auch die Möglichkeit, nach § 249 I BGB vom Mieter zu verlangen, dass dieser den Schaden behebt.

c) Das Vertretenmüssen wird nach § 280 I S. 2 BGB widerlegbar vermutet. Für seine Exkulpation hat der darlegungs- und beweispflichtige M nichts vorgetragen.

Zwischenergebnis: Der Anspruch des V gegen M auf Schadensersatz nach §§ 280 I, 535, 241 II BGB ist dem Grunde nach entstanden.

2. Einrede der Verjährung, § 214 I BGB

Fraglich ist, ob der Anspruch auch durchsetzbar ist. Dem Anspruch könnte die von M im streitigen Verfahren geltend gemachte Einrede der Verjährung entgegenstehen, § 214 I BGB.

Durch die Einreichung des Antrages auf Erlass des Mahnbescheides am 26.08.2021 könnte der Lauf der Verjährungsfrist nach § 204 I Nr. 3 BGB i.V.m. § 167 Var. 3 ZPO gehemmt worden sein, wenn diese zu diesem Zeitpunkt nicht bereits abgelaufen war.

Gem. § 548 I S. 1 BGB verjähren die Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter auf Schadensersatz in 6 Monaten.

Nach § 200 S. 1 BGB beginnt die Verjährung von Ansprüchen, die nicht der Regelverjährung des § 195 BGB unterliegen, mit der Entstehung des Anspruchs, **soweit nicht** ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist.

Eine solche andere Bestimmung enthält aber § 548 I S. 2 BGB, wonach die 6-monatige Frist mit dem Zeitpunkt beginnt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält (§ 548 I S. 2 BGB).

hemmer-Methode: Die Berechnung dieser sog. „Ereignisfrist“ erfolgt dabei nach § 187 I BGB i.V.m. § 188 II Alt. 1 BGB.

Der Tag des Rückerhalts wird daher für die Berechnung der 6-monatigen Verjährungsfrist nicht mitgerechnet (§ 187 I BGB).

Die Frist endet nach § 188 I Alt. 1 BGB sechs Monate später mit dem Ablauf des Tages, an dem der Vermieter die Mietsache zurückerhalten hat.

a) Voraussetzungen des Rückerhalts der Mietsache

Ein „Rückerhalt“ der Mietsache könnte erfolgt sein, als M die Schlüssel in den Hausbriefkasten bei V eingeworfen hat.

¹ BGH, **Life&LAW 07/2018, 442 ff.** = NJW 2018, 1746 ff. = **jurisbyhemmer** sowie bereits BGH, **Life&LAW 02/2014, 85 ff.** = NJW 2014, 143 ff. = **jurisbyhemmer**.

² Die Rückgabe einer beschädigten Mietsache kann nach Beendigung des Mietvertrages nicht als Verletzung der Leistungspflicht des § 546 I BGB quasi „auferstehen“.

aa) Rückerhalt setzt Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters und Kenntnis des Vermieters hiervon voraus

Nach gefestigter Rechtsprechung des BGH setzt der Rückerhalt im Sinne des § 548 I S. 2 BGB grundsätzlich eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus.

(1) Vollständige Besitzaufgabe des Mieters

Zunächst ist es erforderlich, dass der Mieter den Besitz vollständig und unzweideutig aufgibt. Es genügt nicht, dass der Vermieter (vorübergehend) die Möglichkeit erhält, während des Besitzes des Mieters die Mieträume zu besichtigen.³

M hat durch die Rückgabe der Schlüssel und das Verlassen des Mietobjekts jeglichen Besitz an der Mietsache aufgegeben.

(2) Unmittelbare Sachherrschaft seitens des Vermieters und Kenntnis hiervon

Außerdem muss der Vermieter in die Lage versetzt werden, sich durch Ausübung der **unmittelbaren Sachherrschaft** ungestört ein umfassendes Bild von den Mängeln, Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache zu machen.

Des Weiteren muss der Vermieter Kenntnis von der Änderung der Besitzverhältnisse erlangen.⁴

Ohne Kenntnis von der Besitzaufgabe des Mieters (z.B. durch Rückgabe der Schlüssel an den Vermieter) ist der Vermieter grundsätzlich nicht in der Lage, den Zustand der Wohnung zu prüfen.

(3) Voraussetzungen hier erfüllt

Die an eine Änderung der Besitzverhältnisse zu stellenden Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

Durch den Einwurf der Schlüssel des Mietobjekts in den Hausbriefkasten des V hat dieser die Mieträume zurückerhalten. Nach dem Einwurf der Schlüssel in den Hausbriefkasten des V ist die für einen Rückerhalt i.S.d. § 548 I S. 2 BGB erforderliche Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des V als Vermieter im Sinne eines Übergangs des unmittelbaren Besitzes eingetreten.

Die erforderliche Kenntnis von der vollständigen Besitzaufgabe des M und der eigenen Sachherrschaft hatte V jedenfalls in dem Zeitpunkt, als er am 07.01.2021 gegen die Rückgabe der Schlüssel protestierte.

³ BGH, **Life&LAW 07/2019, 451 ff.** = NJW-RR 2019, 645 ff. = **jurisbyhemmer**; BGH, NJW 2013, 684 ff. = **jurisbyhemmer**.

⁴ Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 84. Auflage 2025, § 548, Rn. 11 m.w.N.

Anmerkung: Ein interessantes Problem stellt sich, wenn der Mieter die Schlüssel der Mietsache nicht dem Vermieter, sondern einem Dritten aushändigt und dieser zunächst vergisst, den Vermieter über die vollständige Besitzaufgabe des Mieters zu informieren.

Beispiel: M kündigt das Mietverhältnis wirksam zum 30.11.2024 und zieht am 20.11.2024 aus der Wohnung aus. Er übergibt die Wohnungsschlüssel an den im gleichen Haus wohnenden und bei V als Arbeitnehmer angestellten Hauswart D. Dieser vergisst, den V hierüber zu informieren. Kenntnis von der Schlüsselübergabe an D erlangte V erst am 06.12.2024. Am 30.05.2025 wird dem M ein Mahnbescheid zugestellt, mit welchem V von M Schadensersatz wegen Beschädigungen der Wohnung verlangt. M beruft sich auf Verjährung.⁵

Der Mahnbescheid hätte die Verjährung nach § 204 I Nr. 3 BGB nicht mehr hemmen können, wenn bereits am 20.11.2024 der Rückerhalt der Mietsache stattgefunden hätte, da dann mit Ablauf des 20.05.2025 Verjährung eingetreten wäre.

Mit Rückgabe der Wohnungsschlüssel an den Hauswart als Besitzdiener i.S.d. § 855 BGB des V hat M vollständig und unzweideutig den Besitz an der Wohnung zugunsten des V aufgegeben.

Dies allein reicht jedoch für den Rückerhalt der Wohnung im Sinne von § 548 I S. 2 BGB nicht aus, da dieser die Kenntnis des Vermieters von der Änderung der Besitzverhältnisse voraussetzt.

Diese Kenntnis wäre nur dann gegeben, wenn man dem V die Kenntnis des D analog § 166 I BGB zurechnen könnte.

§ 166 I BGB kann nicht direkt angewendet werden, da es sich bei der Rückgabe der Wohnung um einen Realakt (Besitzerlangung) handelt.⁶

Eine analoge Anwendung von § 166 I BGB setzt voraus, dass D als „Wissensvertreter“ des V eingesetzt worden ist.⁷

Die Frage, ob ein Hauswart oder ein Hausmeister eine zum Empfang der Schlüssel berechtigte Person ist, hängt davon ab, ob er allgemein oder für den konkreten Fall vom Vermieter mit der Rücknahme der Wohnung beauftragt worden ist.⁸

Die Kenntnis des Hauswarts von der Rückgabe der Wohnungsschlüssel ist dem Vermieter hingegen nicht zuzurechnen, wenn er nicht beauftragt war, die Wohnungsschlüssel zum Zweck der Übergabe der Wohnung entgegenzunehmen.

⁵ Vgl. BGH, **Life&LAW 02/2014, 148 f.** = WuM 2013, 729 ff. = **jurisbyhemmer**.

⁶ Die Problematik ist daher vergleichbar mit der Zurechnung der Bösgläubigkeit eines Besitzdieners bzw. Besitzmittlers i.R.d. § 990 I S. 1 BGB (vgl. dazu **JRH, Hauptkurs Sachenrecht, Fall 1**).

⁷ Zu den Voraussetzungen vgl. BGH, NJW 2005, 365 ff. = **jurisbyhemmer**.

⁸ Schmidt-Futterer/Strey, Mietrecht, 16. Auflage 2024, § 546 BGB, Rn. 62.

In diesem Fall erhält der Vermieter durch die Schlüsselrückgabe an den Hauswart zwar die Sachherrschaft über die Wohnung zurück, aber mangels Kenntnis hiervon liegt kein Rückerhalt i.S.d. § 548 I S. 2 BGB vor.

Ergebnis: Sollte D von V zur Entgegennahme der Wohnung beauftragt gewesen sein, so hätte die Verjährung am 20.11.2024 zu laufen begonnen und der Mahnbescheid wäre am 30.05.2025 zu spät zugestellt worden. War D hingegen hierzu nicht beauftragt, begann die Verjährung erst am 06.12.2024 zu laufen und wurde vor ihrem Ablauf am 06.06.2025 (§§ 187 I, 188 II Alt. 1 BGB) durch Zustellung des Mahnbescheids nach § 204 I Nr. 3 BGB rechtzeitig gehemmt.

Zum einen muss der Vermieter ausreichend Gelegenheit erhalten, die Wohnung auf Mängel und Veränderungen überprüfen zu können.

Daher beginnt die sechsmonatige Frist nicht mit Beendigung des Mietverhältnisses, sondern erst mit der Rückerlangung der Mietsache. Denn nicht selten kommt es vor, dass der Mieter – insbesondere wenn ihm vom Vermieter gekündigt wurde – bei Ende des Vertrages nicht auszieht, sondern einen Räumungsprozess abwartet.

Anmerkung: Ein Räumungsprozess dauert meist länger als sechs Monate. Ein Verjährungsbeginn mit Beendigung des Mietvertrages würde daher den Vermieter praktisch rechtlos stellen.

bb) Rückerhalt ist nicht gleichbedeutend mit Rückgabe i.S.d. § 546 I BGB, sodass keine Beendigung des Mietverhältnisses nötig ist

Fraglich ist, ob für die Bejahung des Rückerhalts der Mietsache das Mietverhältnis wirksam beendet sein muss.

(1) Mietverhältnis endete erst mit Ablauf des 04.06.2021

Als M am 31.12.2020 im Hausbriefkasten des V die Schlüssel des Mietobjekts eingeworfen hat, war das Mietverhältnis noch nicht beendet.

Aufgrund des Nachtrags zum Mietvertrag vom 28.03.2012 musste die Kündigung nämlich drei Monate vor Ablauf des jeweils 4. Juni erfolgen. Die von M ausgesprochene Kündigung ging dem V erst am 10.03.2021 und damit verspätet zu, sodass die Kündigung das Mietverhältnis erst mit Ablauf des 04.06.2021 beendet hat.

(2) Nach Ansicht des BGH setzt der Beginn der Verjährung aber nicht die Beendigung des Mietverhältnisses voraus

Nach gefestigter Rechtsprechung des BGH setzt der Beginn der Verjährung nicht die Beendigung des Mietverhältnisses voraus.

§ 548 I S. 2 BGB spricht bewusst vom Rückerhalt und nicht von der Rückgabe der Mietsache, die nach § 546 I BGB erst nach der Beendigung des Mietvertrages geschuldet ist.

Ein Rückerhalt der Mietsache ist daher auch dann für den Verjährungsbeginn maßgeblich, wenn der Mietvertrag noch nicht beendet ist.

Sinn der Regelung ist die möglichst frühzeitige Erlangung von Rechtssicherheit für beide Parteien, ob aus dem Vertragsverhältnis noch Ansprüche bestehen.

Zum anderen richtet sich aber auch der Mieter in der Regel auf ein neues Mietverhältnis ein und soll nicht übermäßig lange mit einer wirtschaftlichen Belastung, die aus dem alten Mietverhältnis stammt, rechnen müssen.

Nach dem Sinn und Zweck des § 548 I BGB bejaht der BGH in gefestigter Rechtsprechung daher den Lauf der Verjährungsfrist allein in Abhängigkeit von der Rückerlangung der Mietsache unabhängig davon, ob das Mietverhältnis zu dieser Zeit bereits wirksam beendet worden ist.

Dies hat zur Folge, dass ein Anspruch i.S.d. § 548 I S. 1 BGB bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses verjähren kann.⁹

Zwischenergebnis: Der Umstand, dass zur Zeit des Einwurfs der Schlüssel in den Hausbriefkasten des V der Mietvertrag noch nicht beendet war, steht einem Rückerhalt der Mietsache und damit einem Verjährungsbeginn nicht entgegen.

cc) Anderes Ergebnis wegen aufgedrängten Rückerhalts?

Fraglich ist allerdings, ob ein Rückerhalt i.S.d. § 548 I S. 2 BGB deshalb zu verneinen ist, weil dem V diese Änderung der Besitzverhältnisse durch den Einwurf der Schlüssel in seinen Hausbriefkasten **aufgedrängt** wurde.

Nach der Ansicht des BGH rechtfertigt dies aber keine andere Beurteilung.

M hatte tatsächlich nach der Rückgabe der Schlüssel des Mietobjekts keinen Zugang mehr zu den Mieträumen, während V ungehinderten Zugriff und damit die Möglichkeit der ungestörten Untersuchung erhalten hatte.

⁹ Vgl. BGH, NJW 2012, 144 ff. = [jurisbyhemmer.](#); BGH, **Life&LAW 09/2006, 596 ff.** = NJW 2006, 1588 f. = [jurisbyhemmer.](#)

Die Erlangung des unmittelbaren Besitzes setzt zwar grundsätzlich einen Besitzbegründungswillen voraus.¹⁰ Jedoch genügt hierfür der nach außen erkennbar gewordene generelle Besitz- oder Sachbeherrschungswille.¹¹

Dieser ist auch bei einer aufgedrängten Sachherrschaft grundsätzlich anzunehmen, wenn der Vermieter – wie hier – im (alleinigen) Besitz der Schlüssel ist und diese nicht etwa an den Mieter zurückgibt.

Insbesondere ist der fehlende Rücknahmewille nicht ohne Weiteres dem fehlenden Besitzwillen gleichzusetzen. Denn dem Interesse des Vermieters entspricht es im Regelfall nicht, dass an der Mietsache kein unmittelbarer Besitz mehr besteht, also ein besitzloser Zustand eintritt.¹²

Daher ist aus dem Umstand, dass V den in seinen Hausbriefkasten eingeworfenen Schlüssel zum Mietobjekt in der Folgezeit behalten hat, auf dessen Besitzwillen zu schließen.

Mit dem Protest gegen die Schlüsselrückgabe durch das Schreiben vom 07.01.2021 ging es dem V nur darum, einen Verlust seiner Ansprüche auf weitere Mietzahlungen zu vermeiden, vgl. dazu auch § 537 I S. 1 BGB.

Sein Wille richtete sich danach nicht primär gegen die Erlangung des unmittelbaren Besitzes und damit gegen den Rückerhalt des Mietobjekts als solchen.

hemmer-Methode: Diesem Ergebnis steht auch nicht entgegen, dass der Vermieter nach der Rechtsprechung des BGH nicht verpflichtet ist, die Mietsache jederzeit – sozusagen „auf Zuruf“ – zurückzunehmen, etwa wenn der Mieter kurzfristig auszieht und den Schlüssel zur Wohnung an den Vermieter zurückgeben will.¹³

In solchen Fällen gerät der Vermieter nicht nach §§ 293 ff. BGB in Annahmeverzug, was die Berufung auf den nicht erfolgten Rückerhalt ggfs. als treuwidrig erscheinen ließe.

Denn V hat die Mietsache – wie hier – tatsächlich i.S.d. § 548 I S. 2 BGB zurückerhalten.

Die Frage, ob er zur Rücknahme vor Ablauf der Mietzeit verpflichtet gewesen wäre, ist vorliegend daher für den Verjährungsbeginn ohne Belang.

Dem Vermieter entsteht schließlich auch kein unbilliger Nachteil.

Vielmehr wird eine rasche Auseinandersetzung zwischen den Parteien des Mietvertrages gewährleistet, eine beschleunigte Klarstellung der Ansprüche wegen des Zustands der überlassenen Sache bei Rückgabe erreicht und damit dem Gesetzeszweck Rechnung getragen.

Durch den Rückerhalt der Mietsache beginnt zwar die Verjährung und der Vermieter wird damit zur Vermeidung der Verjährung bestehender Schadensersatzansprüche gezwungen, zeitnah verjährungshemmende Maßnahmen zu ergreifen. Der Rückerhalt lässt aber weder etwaige Mietzahlungsansprüche entfallen (vgl. § 537 I S. 1 BGB), noch schließt er Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Pflichtwidrigkeiten des Mieters vor Ende der Mietzeit aus.

b) Ergebnis

Da V *spätestens* am 07.01.2021 Kenntnis von der Änderung der Besitzverhältnisse hatte, hat V das gesamte Mietobjekt zurückerhalten. Daher begann die Verjährung des Schadensersatzanspruches nach § 548 I S. 2 BGB am 07.01.2021.

Die 6-monatige Frist begann nach § 187 I BGB am 08.01.2021 zu laufen und endete mit Ablauf des 07.07.2021 (Mittwoch), § 188 II Alt. 1 BGB.

Die Einreichung des Antrages auf Erlass des Mahnbescheides am 26.08.2021 konnte daher den Lauf der Verjährungsfrist nach § 204 I Nr. 3 BGB i.V.m. § 167 Var. 3 ZPO nicht hemmen, da bereits die Verjährung eingetreten war.

Da M auf die Geltendmachung des Anspruches im Juni 2021 keinerlei Reaktion gezeigt hatte, kommt eine Hemmung der Verjährung nach § 203 S. 1 BGB durch Verhandlungen nicht in Betracht.

Der Anspruch auf Schadensersatz aus §§ 280 I, 535, 241 II Var. 1 BGB ist daher wegen der von M zu Recht erhobenen Einrede der Verjährung nach § 214 I BGB nicht mehr durchsetzbar.

II. Anspruch auf Schadensersatz nach §§ 823 I, 249 II S. 1 BGB

In Betracht kommt außerdem ein Anspruch aus § 823 I i.V.m. § 249 II S. 1 BGB, weil durch die Beschädigung des Mietobjekts das Eigentumsrecht des V von M rechtswidrig verletzt wurde.

Ob den M ein Verschulden trifft, lässt sich dem Sachverhalt allerdings nicht entnehmen. Diese Frage wäre aber nicht entscheidungserheblich, wenn auch der deliktische Anspruch aus § 823 I BGB bereits verjährt und damit nicht mehr durchsetzbar wäre, § 214 I BGB.

Grundsätzlich unterliegt der Anspruch aus § 823 I BGB der Regelverjährung gem. §§ 195, 199 BGB.

¹⁰ Vgl. dazu BGH, NZM 2013, 204 (205) = **jurisbyhemmer**; MüKoBGB/F. Schäfer, 9. Aufl. 2023, § 854 Rn. 31 m.w.N.

¹¹ BeckOK BGB/Fritzsche, § 854 Rn. 25.

¹² Vgl. Streyll ZfIR 2018, 738 (739) m.w.N.

¹³ BGH, **Life&LAW 03/2012, 182 ff.** = NJW 2012, 144 ff. = **jurisbyhemmer**; BGH, NJW 2006, 1588 ff. = **jurisbyhemmer**.

Allerdings entspricht es ganz h.M., dass § 548 I BGB analog auf diesen Anspruch angewendet werden muss.¹⁴

Zwar besteht nach der Rechtsprechung des BGH zwischen Vertragsrecht und Deliktsrecht grds. Anspruchskonkurrenz. Allerdings werden die vertraglichen Regelungen auf das Deliktsrecht analog angewendet, wenn diese anderenfalls leerlaufen würden. Dies wäre aber bei § 548 I S. 1 BGB der Fall, weil der Vermieter in der Regel – wie im vorliegenden Fall – Eigentümer der Mietsache oder zumindest deren berechtigter Besitzer (z.B. Untervermietung) ist.

Eine Verschlechterung der Mietsache begründet daher fast immer auch einen Anspruch aus § 823 I BGB, sodass die Vorschrift des § 548 I S. 1 BGB leerliefe, würde man sie nicht auf den ebenfalls in Betracht kommenden Anspruch aus § 823 I BGB analog anwenden.

hemmer-Methode: Dagegen wird § 438 BGB aus dem kaufrechtlichen Gewährleistungsrecht nicht auf einen Anspruch aus § 823 I BGB angewendet.¹⁵

Die Lieferung einer gem. § 434 BGB mangelhaften Sache stellt in der Regel kein Delikt dar.

Eine Eigentumsverletzung wäre nur zu bejahen, wenn entweder durch den Mangel eine andere Sache des Käufers beschädigt/zerstört wird oder sich der Mangel insoweit verschlimmert, dass nach der Rechtsprechung zum weiterfressenden Mangel eine Verletzung des Resteigentums zu bejahen ist.¹⁶

Sowohl der Mangelfolgeschaden als auch der sog. „Weiterfresserschaden“ sind aber Ausnahmefälle, sodass zum Schutz des Käufers ein deliktischer Anspruch nicht der kurzen Verjährung des § 438 BGB unterliegt, die zudem kenntnisunabhängig mit der Ablieferung zu laufen beginnt.

Auch die Präklusion nach § 377 II, III HGB erfasst nicht den ausnahmsweise neben §§ 437 Nr. 3, 280 I BGB konkurrierenden deliktischen Anspruch aus § 823 I BGB.¹⁷

Sowohl der Anspruch auf Schadensersatz neben der Leistung nach §§ 280 I, 535, 241 II Var. 1, 249 II S. 1 BGB als auch der Anspruch aus §§ 823 I, 249 II S. 1 BGB sind nach § 548 I BGB bzw. § 548 I BGB analog verjährt.

Daher steht dem M gegen den Anspruch des V die Einrede des § 214 I BGB zu.

III. Endergebnis

Die Klage des V gegen M auf Schadensersatz ist daher unbegründet.

D) Kommentar

(mtj). Das Urteil des BGH ist überzeugend.

Der BGH bestätigt die gefestigte Rechtsprechung zur Definition des Rückerhalts.

Neu ist die Klarstellung, dass ein nachträglicher „Protest“ gegen die erfolgte Schlüsselrückgabe durch Einwurf in den Briefkasten der Annahme eines Besitzbegründungswillens des Vermieters nicht entgegensteht. Auch diesbezüglich sind die Ausführungen des BGH und des OLG Hamm als Vorinstanz¹⁸ absolut überzeugend.

Leider hat der BGH die in der Rechtsprechung¹⁹ und Literatur²⁰ umstrittene Frage, unter welchen Voraussetzungen der Lauf der Verjährungsfrist nach § 548 I BGB beginnt, wenn der Mieter dem Vermieter anbietet, die Mietsache zurückzuerhalten, dieser sie jedoch nicht zurücknimmt, wiederum²¹ offengelassen.

Hierzu hat aber jüngst das OLG Dresden mit Urteil vom 11.10.2024 entschieden, dass der Eintritt des Annahmeverzuges beim Vermieter allein keine Veränderung der Besitzverhältnisse herbeiführt. Hinzutreten muss in einem solchen Fall die Besitzaufgabe nach § 303 S. 1 BGB, welche dem Vermieter grundsätzlich gemäß § 303 S. 2 BGB zuvor angedroht werden muss.²²

Dieses Urteil betraf allerdings die Frage der Rückgabe nach § 546 I BGB nach der Beendigung des Mietverhältnisses. Auf die Frage des Rückerhalts i.S.d. § 548 I S. 2 BGB, der nach gefestigter Rechtsprechung gerade nicht die Beendigung des Mietverhältnisses voraussetzt, lässt sich dieses Urteil nicht zwingend übertragen. Der BGH hat nämlich auch die Frage, ob der Mieter **vor Beendigung des Mietverhältnisses** zur Rückgabe der Mietsache berechtigt bzw. der Vermieter zur Rücknahme verpflichtet ist, bis jetzt immer noch nicht höchststrichterlich geklärt.

¹⁸ OLG Hamm, MDR 2023, 1444 ff. = [jurisbyhemmer](#).

¹⁹ Vgl. KG, ZMR 2005, 455 f. = [jurisbyhemmer](#).

²⁰ Lindner-Figura/Oprée/Stellmann/Oprée, Geschäftsraum-miete, 5. Aufl., § 17, Rn. 51; Witt, NZM 2012, 545 (548); Schmidt-Futterer/Strey, Mietrecht, 16. Auflage 2024, § 548 BGB, Rn. 42; Guhling/Günter/Guhling, Gewerberaum-miete, 3. Aufl. § 548 BGB Rn. 22.

²¹ Vgl. dazu bereits schon BGH, **Life&LAW 07/2019, 451 ff.** = NJW-RR 2019, 645 ff. = [jurisbyhemmer](#); BGH, **Life&LAW 03/2012, 182 ff.** = NJW 2012, 144 ff. = [jurisbyhemmer](#) sowie BGH, NJW 2006, 1588 ff. = [jurisbyhemmer](#).

²² Lesen Sie dazu OLG Dresden, **Life&LAW 05/2025, 311 ff.** = [jurisbyhemmer](#).

¹⁴ Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 84. Aufl. 2025, § 548, Rn. 7.

¹⁵ Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 84. Aufl. 2025, § 438, Rn. 3.

¹⁶ Vgl. dazu JRH, **Hauptkurs Schuldrecht-BT 1, Fall 9**.

¹⁷ Vgl. dazu Hopt/Leyens, HGB, 43. Aufl. 2024, § 377, Rn. 50 m.w.N.

Ein klassisches Klausurproblem kann auch die Frage sein, ob neben dem Mieter auch Dritte von der kurzen Verjährungsfrist des § 548 I S. 1 BGB „profitieren“.

Das ist nach gefestigter Rechtsprechung dann der Fall, wenn der Dritte in den Schutzbereich des Mietvertrages nach den **Grundsätzen des Vertrages mit Schutzwirkung für Dritte** einbezogen ist.²³

Es ist nämlich inzwischen nahezu allgemein anerkannt, dass die Grundsätze des Vertrags mit Schutzwirkung für Dritte nicht nur dazu dienen können, einem am Vertrag nicht beteiligten Dritten vertragliche Schadensersatzansprüche gegen eine Vertragspartei zu verschaffen. Diese Grundsätze werden auch herangezogen, um einen Dritten in den Genuss vertraglicher Haftungsprivilegierungen oder einer kürzeren Verjährungsfrist kommen zu lassen.

Handelt es sich bei dem Dritten, der die Mietsache beschädigt und dafür gem. § 823 I BGB haftet, um einen Dritten, der auf der Seite des Mieters in den Schutzbereich des Vertrages zwischen Vermieter und Mieter einbezogen ist, kommt er über die Grundsätze des Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter (VSD) in den Genuss der kurzen Verjährungsfrist des § 548 I S. 1 BGB.²⁴

E) Wiederholungsfrage

Warum ist für den Rückerhalt der Mietsache eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters und dessen Kenntnis hiervon erforderlich?

Der Vermieter soll sich uneingeschränkt einen Überblick über den Zustand der Mietsache verschaffen können. Das wäre nicht gewährleistet, wenn der Mieter nach wie vor im Besitz der Mietsache ist.

Ohne Kenntnis von der Besitzaufgabe des Mieters (z.B. durch Rückgabe der Schlüssel an den Vermieter) ist der Vermieter grundsätzlich nicht in der Lage, den Zustand der Wohnung zu prüfen.

F) Zur Vertiefung

Zur Verjährung gem. § 548 I BGB

- Hemmer/Wüst/Tyroller, Schuldrecht BT II, Rn. 62 ff.

²³ Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 84. Auflage 2025, § 548, Rn. 5a; BGHZ 49, 278 ff.; BGH, NJW 2006, 2399 ff. = [jurisbyhemmer](#); BGH, NJW 2010, 2652 ff. = [jurisbyhemmer](#).

²⁴ Vgl. dazu auch Aufgabe 1, Termin 2016-II im Bayerischen Ersten Staatsexamen. Eine Lösung dieser Klausur finden Sie in **Life&LAW 11/2016, 795 ff.**