

Keine kurze Verjährung von Schadensersatzansprüchen einer Wohnungseigentümergeinschaft gegen Mieter

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Matthias Radu, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de; Internet: <http://www.drstark.de/>

Auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Mieter einer Eigentumswohnung wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums findet die Verjährungsvorschrift des § 548 Abs. 1 BGB keine Anwendung (BGH, Urteil vom 29.06.2011, VIII ZR 349/10)

Der Fall:

§ 548 Abs. 1 BGB unterwirft nur die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache der kurzen Verjährung. Ansprüche Dritter, deren Eigentum der Mieter beschädigt hat, werden von der Vorschrift jedoch nicht erfasst und unterliegen daher der regelmäßigen Verjährung. Solche Dritte können auch die Wohnungseigentümer sein, deren gemeinschaftliches Eigentum dem Mieter oft zum Mitgebrauch überlassen wird. Ob § 548 Abs. 1 BGB insofern analog anzuwenden ist, war bislang ungeklärt.

Beim Transport seines Mobiliars anlässlich des Auszuges soll der beklagte Mieter im Inneren des Aufzuges einen erheblichen Schaden verursacht haben. Die Wohnungseigentümergeinschaft verlangt wegen dieser behaupteten Beschädigung des Gemeinschaftseigentums Ersatz. Sie hat „ihre“ Schadensersatzansprüche an den klagenden Wohnungseigentümer abgetreten, der allerdings erst 18 Monate nach Rückgabe der Wohnung Klage erhoben hat.

Die Entscheidung:

Der BGH stellt in der aktuellen Entscheidung zunächst die zur Anwendung von § 548 Abs. 1 BGB vertretenen Ansichten dar. Überwiegend werde davon ausgegangen, auch im Verhältnis zwischen Mieter und Wohnungseigentümergeinschaft finde die kurze Verjährung des § 548 Abs. 1 BGB Anwendung. Es mache nämlich aus Sicht des Mieters keinen Unterschied, ob sich die Wohnung in einem Objekt befindet, das im Alleineigentum des Vermieters steht, oder ob es sich um eine Eigentumswohnung handelt. Zur Mitbenutzung von Gemeinschaftseinrichtungen, wie z.B. Aufzügen, sei der Mieter in beiden Konstellationen befugt, weswegen der Zweck des § 548 BGB, eine rasche Klärung von Ansprüchen im Zusammenhang mit dem Zustand des Mietobjekts herbeizuführen, eingreife (LG Essen, Urt. v. 11.12.1997 - 10 S 433/97 = NZM 1998, 377 f.; Streyll in: Schmidt-Futterer, MietR, 10. Aufl., § 548 BGB, Rn. 30; Emmerich in: Staudinger, BGB, Neubearb. 2011, § 548 Rn. 14; Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 548 Rn. 36). Andere Stimmen in Rechtsprechung und Schrifttum lehnten die Anwendung des § 548 BGB auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft hingegen ab. Zwar werde eine Analogie für geboten gehalten, wenn eine wirtschaftliche Verflechtung zwischen dem geschädigten Eigentümer und dem Vermieter bestehe oder aus sonstigen Gründen die Verschiedenheit zwischen Eigentümer und Vermieter nur zufälliger Natur sei, jedoch sei davon in Fällen wie dem vorliegenden nicht auszugehen (LG Stuttgart, Beschl. v. 28.11.2007 - 13 S 136/07 = NZM 2009, 36; Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 10. Aufl., Rn. 1219; Klein in: Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 13 Rn. 154; Weidenkaff in: Palandt, BGB, 70. Aufl., § 548, Rn. 5a).

Der letztgenannten Auffassung gibt der Senat den Vorzug. Eine unmittelbare Anwendung der Verjährungsfrist des § 548 BGB auf den hier in Rede stehenden Anspruch scheidet aus. Für eine nach dem Wortlaut der Norm allein in Betracht zu ziehende analoge Anwendung fehle es an einer Gesetzeslücke und darüber hinaus an einer vergleichbaren Interessenlage. Die Norm sei auf das durch die vertragliche Beziehung geprägte Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter zugeschnitten. Allein der Vermieter habe mit Abschluss des Mietvertrags über die Sache disponiert und nur ihm sei es deshalb zuzumuten, den Vertragsgegenstand bei Rückgabe mit dem Ziel einer raschen Abwicklung mietvertraglicher Ansprüche auf Schäden zu untersuchen und Forderungen alsbald geltend zu machen. Auf Ansprüche von Personen, die weder mit dem vermietenden Wohnungseigentümer wirtschaftlich eng verflochten sind noch diesem die Vermietung wenigstens gestattet haben, sei § 548 BGB nicht anwendbar. Nur bei einer derartigen Verflechtung/Gestattung nämlich sei die kurze Verjährung von Schadensersatzansprüchen des vom Vermieter verschiedenen Eigentümers gerechtfertigt, da andernfalls der Anwendungsbereich der Norm dadurch ausgehöhlt werden könnte, dass der Eigentümer für die Vermietung eine ihm nahe stehende oder wirtschaftlich verflochtene Person einsetzt, um etwaige Ersatzansprüche ohne Rücksicht auf die kurze Verjährungsfrist verfolgen zu können. Eine derartige, aus Mietersicht „zufällige“ Personendivergenz liege bezogen auf das Gemeinschaftseigentum aber gerade nicht vor, weshalb die wortlautgetreue Auslegung keine Aushöhlung des Anwendungsbereichs des § 548 BGB befürchten lasse.

Anders als eine Wohnungseigentümergeinschaft habe der gestattende oder wirtschaftlich verflochtene Eigentümer Einfluss darauf, ob und an wen die Wohnung vermietet werde, weshalb er sich die mietrechtlichen Regelungen so entgegenhalten lassen müsse, als hätte er selbst die Sache vermietet. Soweit deswegen zur Wahrung seiner Interessen eine alsbaldige Feststellung etwaiger Schäden nach Rückgabe der Mietsache erforderlich sei, könne er dies regelmäßig in seinem Verhältnis zum Vermieter sicherstellen. Demgegenüber bestehe für die Wohnungseigentümer eine grundsätzlich andere Interessenlage. Der einzelne Miteigentümer könne gemäß § 13 Abs. 1 WEG grundsätzlich mit den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren. Er entscheide über die Nutzung seines Sondereigentums allein, könne es vermieten und dem Mieter in diesem Rahmen gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 14 Nr. 2 WEG auch den (berechtigten) Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums verschaffen. Die Überlassung der Mietsache beruhe deshalb – anders als in den Fällen einer vom Eigentümer gestatteten Vermietung – nicht auf einer Verfügung der Wohnungseigentümergeinschaft über das Gemeinschaftseigentum, sondern allein auf einer Disposition des vermietenden Wohnungseigentümers.

Das gelte auch, soweit nicht die Nutzung des Sondereigentums, sondern der Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums betroffen ist. Die Gemeinschaft habe vielfach gar keine Kenntnis vom Auszug eines Mieters und demgemäß auch keine Veranlassung, das dem Mieter zum Mitgebrauch überlassene Gemeinschaftseigentum zeitnah zum Auszug oder der Rückgabe der Wohnung zu untersuchen. Schließlich gebieten auch die Interessen des Mieters keine analoge Anwendung des § 548 Abs. 1 BGB. Bei Anmietung einer Eigentumswohnung sei für den verständigen Mieter erkennbar, dass eine (vertragswidrige) Nutzung von im Gemeinschaftseigentum stehenden Sachen Eigentumsrechte der nicht am Mietvertrag beteiligten – und auch nicht dem „Lager“ des Vermieters zuzurechnenden – Wohnungseigentümergeinschaft verletzen kann. Außerdem würde andernfalls gemäß § 548 Abs. 1 Satz 3 BGB auch die Verjährung der im laufenden Mietverhältnis entstandenen Ersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Mieter (erst) mit der Rückgabe der Mietsache beginnen, was nicht im Interesse des Mieters sein könne.

Praxisrelevanz:

Die Entscheidung ist dogmatisch auf Widerspruch in Teilen der Lehre gestoßen. Angeblich habe der BGH nicht alle relevanten Umstände in der vorliegenden Konstellation zutreffend beachtet. Gleichwohl wird die Praxis das höchstrichterliche Urteil zu beachten haben, zumindest solange keine abweichende Entscheidung vorliegt.

Ob hier tatsächlich eine „Privilegierung“ der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber einem alleinvermietenden Eigentümer vorliegt, erscheint bereits fraglich. Es geht schließlich nicht um das (Sonder-)Eigentum des Vermieters, sondern um Gemeinschaftseigentum und daher um (mit Ausnahme des Miteigentumsanteils des Vermieters) im Wesentlichen um Eigentum unbeteiligter Dritter. Schließlich vermietet längst nicht jeder Eigentümer, so dass nicht recht einsehbar ist, weshalb der selbstnutzende Eigentümer am Risiko des die Immobilie rein aus wirtschaftlichen Erwägungen haltenden Miteigentümers partizipieren zu lassen, und sei es durch eine verkürzte Verjährung von Ansprüchen. Das Privileg der Verkürzung der Regelverjährung genießt bei zutreffender Betrachtung schließlich der Mieter.

RA Matthias Radu, 14.12.2011

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

