



**45 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut**

**Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net**

Pressemeldung

PN 44/27.06.2018

Unterlassungsanspruch auf Wohnnutzung eines Gewerberaums unterliegt während Mietzeit nicht der Verjährung

Das OLG Celle (Az: 2 U 94/17) hatte im Rahmen einer mietrechtlichen Auseinandersetzung darüber zu entscheiden, inwieweit bei Dauerverstößen im Zusammenhang mit dem vereinbarten Nutzungszweck die Verjährung von Unterlassungsansprüchen eintreten kann.

Gegenstand des Rechtsstreits war die Nutzung einer Fläche im 1. Obergeschoss über einer Rechtsanwaltskanzlei. Der Mieter, der die Flächen zusammen mit den Kanzleiräumen angemietet hatte, benutzte die Räume als Wohnung. Der Vermieter wollte die Wohnnutzung vermieten, da nach seiner Auffassung insgesamt nur eine gewerbliche Nutzung zulässig war. Nachdem der Mieter trotz Abmahnung nicht reagierte, klagte der Vermieter auf Unterlassung.

Das Landgericht Hannover gab in erster Instanz der Unterlassungsklage statt. Da nach dem Mietvertrag die Vermietung zum Betrieb eines Rechtsanwaltsbüros erfolgt sei, stelle die Wohnnutzung einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar. Die Mieterin legte gegen diese Entscheidung Berufung ein. Sie führte insbesondere an, dass der Unterlassungsanspruch verjährt sei. Der Anspruch unterliege der Regelverjährung von drei Jahren, wobei die Frist mit der erstmaligen Beeinträchtigung zu laufen beginne. Dies sei im Juni 2010 der Fall gewesen, so dass der Anspruch im Dezember 2014 verjährt sei.

Auch das OLG Celle gab dem Vermieter mit Urteil vom 05.01.2018 (nicht rechtskräftig) Recht. Im Kern gehe es bei der Entscheidung um eine Auslegung des Mietvertrages, wobei die Regelungen im Mietvertrag nach Auffassung des Gerichts eindeutig dafür sprachen, dass auch die Räume im Obergeschoss nur zu gewerblichen Nutzung vermietet worden seien. Die Wohnnutzung war nach Ansicht des Gerichts somit unzulässig.

Insbesondere setzt sich das Gericht im Rahmen seiner Urteilsbegründung dann auch mit der Frage der Verjährung der Unterlassungsansprüche des Vermieters auseinander. Da der Mieter die Räume bereits seit mehr als drei Jahren nutzte, prüfte das Gericht, ob der Anspruch auf Unterlassung dieser Nutzung verjährt gewesen sein könnte. Das Gericht kam jedoch zum Ergebnis, dass die Unterlassung der Wohnnutzung eine Dauerverpflichtung darstelle, die ständig neu entstehe.

Die Verjährungsfrist beginnt also immer wieder neu, so dass der Anspruch während der Mietzeit nicht verjähren kann. In diesem Zusammenhang verweist das Gericht auch auf die Entscheidung des BGH vom 17.02.2010 (Az.: VIII ZR 104/09), in dessen Rahmen der BGH entschieden hatte, dass auch die Pflicht des Vermieters auf Gebrauchserhaltung ständig neu entsteht und daher während der gesamten Mietzeit nicht verjährt.

Begründet wird die Entscheidung auch mit dem Sinn und Zweck der Verjährungsvorschriften, die verhindern sollen, dass eine Inanspruchnahme wegen lange zurückliegende und daher kaum noch aufklärbare Sachverhalte erfolgt. Diese „Verdunkelungsgefahr“ steht nach Ansicht des streitentscheidenden Gerichts bei anhaltenden Dauerverstößen aber gerade nicht.

Gegen dieses Urteil wurde Revision beim BGH unter dem Az. XII ZR 5/18 eingelegt. Es bleibt abzuwarten, ob der Bundesgerichtshof der Rechtsansicht des OLG Celle folgt.

Das Thema Verjährung ist im Mietrecht jedoch mit Vorsicht zu genießen: Hinzuweisen ist in jedem Fall auf die Vorschrift des § 548 BGB, die sowohl auf Wohnraum- wie auch auf Gewerberaummietverhältnisse anwendbar ist. Danach verjähren bestimmte Ersatzansprüche des Vermieters, insbesondere wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, innerhalb von sechs Monaten nach vollständigem Rückerhalt der Mietsache.

Ebenfalls besteht eine nur sechsmonatige Verjährungsfrist für Ansprüche des Mieters auf Aufwendungsersatz oder Wegnahme von Einrichtungen aus der Mietsache. Diese Frist beginnt allerdings nicht mit der Rückgabe, sondern mit der Beendigung des Mietvertrags.

Die tatsächliche Rückgabe der Mieträume und die Beendigung des Mietvertrags können im Einzelfall auseinanderfallen, so dass die Verjährungsfristen am Ende des Mietverhältnisses sorgfältig geprüft und gegebenenfalls kurzfristig entsprechende rechtliche Schritte eingeleitet werden müssen.

Hierbei muss berücksichtigt werden, dass eine Hemmung der Verjährung beispielsweise durch außergerichtliche Mahnschreiben nicht eintritt. Im Zweifel lässt sich die Verjährung solcher Ansprüche daher nur durch rechtzeitige Einleitung gerichtlicher Schritte (Mahnverfahren, Klage, selbständiges Beweisverfahren) verhindern.

Der Vermieter sollte also bei etwaigen Schadensersatzansprüchen den Zeitpunkt des vollständigen Rückerhalts der Mietsache genau im Auge behalten und rechtzeitig reagieren, um seine Ansprüche nicht aufgrund der kurzen Verjährungsfrist von sechs Monaten zu verlieren.

<p>Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH Tel. 089 / 29 08 20 - 13 Fax 089 / 22 66 23 Internet: www.ivd-sued.net E-Mail: info@ivd-sued.net</p>
--