

Verjährung von Schadenersatzansprüchen: Mieter haftet länger als 6 Monate für Schaden am Gemeinschaftseigentum

Wenn eine Eigentümergeinschaft Schadenersatzansprüche gegen einen Mieter wegen Beschädigung von Gemeinschaftseigentum hat, gilt die kurze mietrechtliche Verjährungsfrist von 6 Monaten nicht. So entschied der Bundesgerichtshof (BGH) Ende Juni 2011.

Eine Eigentümergeinschaft stritt vor dem höchsten deutschen Zivilgericht mit dem ehemaligen Mieter eines Wohnungseigentümers wegen der Beschädigung des Aufzugs der Wohnungseigentumsanlage. Der Mieter hatte eine Wohnung eines Mitglieds der Gemeinschaft angemietet und bei seinem Auszug den gemeinschaftlichen Aufzug genutzt, um seine Möbel zu transportieren. Dabei wurde der Aufzug nachweislich durch den Mieter beschädigt. Da der Schadenersatzanspruch erst über 6 Monate später gerichtlich geltend gemacht wurde, berief sich der Mieter auf Verjährung gemäß § 548 BGB.

Der BGH entschied zugunsten der Eigentümergeinschaft, dass der Schadenersatzanspruch nicht verjährt war. Die mietgesetzliche Vorschrift des § 548 Abs. 1 BGB ist auf den Schadenersatzanspruch einer Eigentümergeinschaft wegen der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum durch einen Mieter nicht anwendbar. Denn dort ist wörtlich geregelt, dass nur die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Verschlechterungen der Mietsache in 6 Monaten verjähren. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mieträume zurückerhält. Der Anspruch für die Beschädigung von Gemeinschaftseigentum unterliegt dagegen der gesetzlichen Regelverjährung von 3 Jahren (BGH, Urteil v. 29.06.11, Az. VIII ZR 349/10).