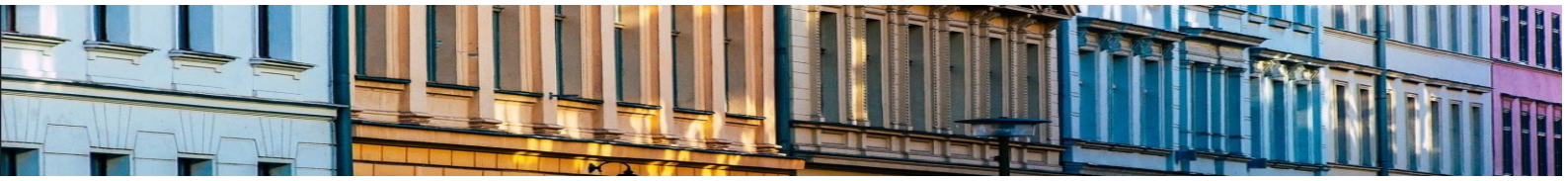

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- & WEG-Recht Alexis Gossweiler

LG Darmstadt, Urteil vom 16.12.2024 - 18 O 6/23

Schadensersatz bei Verletzung der Räumungsverpflichtung des Mieters setzt Fristsetzung voraus, Verjährung im Mietrecht

Vermieter und Mieter waren durch einen Gewerberaummietvertrag miteinander verbunden. Der Mieter betrieb eine Lagerhalle. Nach einem Großbrand im Oktober 2020 in der vom Mieter angemieteten Lagerhalle, bei dem alle darin vorhandenen Gegenstände verbrannten, kündigte der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich. Die mehrheitlich verbrannten Gegenstände beließ der Mieter in der Lagerhalle. Eine Räumung fand nicht statt. Der Vermieter beauftragt daraufhin ein Drittunternehmen mit der Räumung, die im April 2021 stattfand, und stellte sodann dem Mieter die dadurch entstandenen Kosten in Höhe von ca. 159.000,00 € im März 2022 in Rechnung. Der Mieter zahlte nicht und berief sich bereits im Mai 2022 auf die Einrede der Verjährung. Der Vermieter erhob im Dezember 2022 Zahlungsklage.

Das LG Darmstadt wies die Klage des Vermieters ab. Grundsätzlich hätte der Vermieter gegenüber dem Mieter zwar einen Räumungsanspruch, aus dem sich auch Schadensersatzansprüche ergeben können, dies jedoch nur unter den Voraussetzungen des § 281 BGB. Regelmäßig erforderlich ist nach § 281 BGB, dass dem Mieter eine **Frist zur Erfüllung der Räumungs- und Rückgabepflicht** gesetzt wird. Mit der Regelung des § 281 BGB wird auch das Interesse des Schuldners daran geschützt, die vertragsgemäße Leistung selbst noch erbringen zu können. Da eine Fristsetzung nicht entbehrlich war, wie das LG Darmstadt weiter ausführt, und eine solche Fristsetzung durch den Vermieter nicht erfolgte, verneinte das Gericht einen entsprechenden Schadensersatzanspruch aus §§ 535 Abs. 1, 280 Abs. 1 und 3, 281 BGB.

Das Gericht stellte weiterhin klar, dass ein entsprechender Zahlungsanspruch auch unter keinem anderen Gesichtspunkt, wie z. B. Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht, bestehen würde, da die vorgenannten Normen, §§ 535 Abs. 1, 280 Abs. 1 und 3, 281 BGB, für Leistungsstörungen im Mietrecht eine spezielle und erschöpfende Regelung enthalten.

Schließlich stellt das LG Darmstadt klar, dass im konkreten Fall für einen eventuellen Schadensersatzanspruch **Verjährung nach § 548 BGB** eingetreten wäre. Gemäß § 548 BGB verjähren bestimmte Ansprüche - zu denen auch ein Schadenersatzanspruch gehört, soweit er auf dem mietvertraglich geschuldeten Unterlassen der Räumung des Mietobjekts beruht - nach Ablauf von **sechs Monaten** nach Rückerhalt der Mietsache durch den Vermieter. Das LG Darmstadt ging von einem Rückerhalt der Mietsache spätestens zum 01.05.2021 aus, also nachdem der Vermieter die Räumung im April 2022 durchführte. Die Verjährung begann danach ab 01.05.2021 und endete zum 01.11.2021. Die Zahlungsklage im Dezember 2022 erfolgte daher nach Ablauf der Verjährung.

Vermietern ist aus anwaltlicher Vorsorge anzuraten, in solchen Fällen immer Fristen zu setzen, damit sie sich nicht Rechte aus § 281 BGB abschneiden. Darüber hinaus kann nicht oft genug auf die kurze Verjährungsfrist im Mietrecht von sechs Monaten gem. § 548 BGB hingewiesen werden.

Rechtsanwalt Alexis Gossweiler – Kontakt: www.kanzlei-gossweiler.de - **info@kanzlei-gossweiler.de**