

**Dokumentnummer:** bgh\_pm\_96\_2008  
**letzte Aktualisierung:** 28.5.2008

**BGH**, 28.5.2008 - VIII ZR 133/07

BGB §§ 566, 548 Abs. 3

**Verjährung von Ansprüchen des Wohnraummieters gegen den früheren Vermieter bei Vermieterwechsel läuft 6 Monate ab Kenntnis des Mieters von Grundbuchumschreibung**

# Bundesgerichtshof

## Mitteilung der Pressestelle

Nr. 96/2008

### **Verjährungsbeginn von Ansprüchen des Wohnraummieters gegen den früheren Vermieter bei Vermieterwechsel**

Die Kläger verlangten von der Beklagten, ihrer damaligen Wohnungsvermieterin, im September 2005 Erstattung von Kosten für bestimmte mietvertraglich vereinbarte Aufwendungen. Die Beklagte lehnte das ab und teilte mit, dass sie das Hausgrundstück verkauft habe. Am 21. Februar 2006 wurde der Erwerber als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Die von den Klägern erhobene Klage auf Aufwendungsersatz ging am 22. August 2006 bei dem Amtsgericht ein. Die Beklagte hat die Einrede der Verjährung erhoben. Klage und Berufung sind aus diesem Grund ohne Erfolg geblieben.

Auf die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Kläger hat der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht ausreichen, einen etwaigen Erstattungsanspruch der Kläger als verjährt anzusehen.

Der von den Klägern geltend gemachte Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen verjährt zwar gemäß § 548 Abs. 2 BGB in sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses. Dabei kommt es auf dessen rechtliche Beendigung an. Maßgeblich ist somit die Eintragung der Erwerber in das Grundbuch am 21. Februar 2006.

Anders als das Berufungsgericht gemeint hat, beginnt die Sechsmonatsfrist des § 548 Abs. 2 BGB bei einer Veräußerung der Mietsache jedoch erst mit der Kenntnis des Mieters von der Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch. Ohne dieses zusätzliche Erfordernis der Kenntnis könnten die Ansprüche des Mieters verjähren, ohne dass er etwas von den tatsächlichen Voraussetzungen des Verjährungsbeginns erfährt. Es genügt nicht, dass der Mieter - wie hier - allgemein Kenntnis von dem Verkauf des Grundstücks hat. Auch dann muss er weder mit einer baldigen Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch rechnen noch eigene Erkundigungen über den Eintragungszeitpunkt einziehen, denn eine Grundbucheintragung kann sich aus den unterschiedlichsten Gründen verzögern. Das Berufungsgericht wird daher festzustellen haben, wann die Kläger von der Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch Kenntnis erlangt haben.

Urteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 133/07

AG Tempelhof-Kreuzberg - 11 C 288/06 - Urteil vom 13. November 2006

LG Berlin - 62 S 338/06 - Urteil vom 5. April 2007

Karlsruhe, den 28. Mai 2008

Pressestelle des Bundesgerichtshofs  
76125 Karlsruhe  
Telefon (0721) 159-5013  
Telefax (0721) 159-5501