

Mietzweckwidrige Nutzung: Vermieter kann noch nach Jahren einschreiten!

Fordert der Vermieter von seinem Mieter die Unterlassung einer vertragswidrigen Nutzung, kann der Mieter sich dagegen nicht mit der Einrede der Verjährung wehren, auch wenn die vertragswidrige Nutzung bereits lange andauert. Das hat der BGH in seinem Urteil vom 19.12.2018 (XII ZR 5/18) entschieden und sich damit der sogenannten „Lehre vom Dauerverstoß“ angeschlossen.

In der Sache ging es um eine Vermietung „zum Betrieb eines Rechtsanwaltsbüros“. Die Mieterin nutzte bereits ab Beginn des Mietverhältnisses, dem 01.06.2010, die vermieteten Räume teilweise zu Wohnzwecken. Nach einem zwischenzeitlichen Wechsel des Eigentums an dem Gebäude forderte der neue Vermieter die Mieterin am 14.07.2016 zur Unterlassung der Wohnnutzung auf.

Die genauen Daten sind wichtig, weil der Verjährungsbeginn, anders als beispielsweise bei Mietforderungen, hier nicht das Ende des Jahres der Anspruchsentstehung, sondern der Zeitpunkt der Zuwiderhandlung ist (§ 199 Abs. 4 u. 5 BGB). Würde die hier geltende regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren also ab Beginn der Nutzung als Wohnraum laufen, wäre der Anspruch zum Zeitpunkt der Unterlassungsaufforderung bereits verjährt gewesen.

Bei dem Mietvertrag handelt es sich jedoch um ein Dauerschuldverhältnis, bei dem der Mieter gewissermaßen „jeden Tag aufs Neue“ zur vertragsgemäßen Nutzung verpflichtet ist. In einem solchen Fall war in Rechtsprechung und Literatur lange umstritten, was der „Zeitpunkt der Zuwiderhandlung“ sei, der Beginn der Zuwiderhandlung oder jeder Tag der Zuwiderhandlung. Der BGH hat sich in seiner Entscheidung für die letztgenannte Meinung entschieden. Begründet hat er dies damit, dass der Schwerpunkt der Zuwiderhandlung hier nicht auf deren Beginn liegt, sondern vielmehr auf ihrem Fortdauern, sie also, wie oben bereits gesagt: „Jeden Tag aufs Neue“ besteht. Somit verjährt der Anspruch auf Unterlassung des unzulässigen Mietgebrauchs nicht, solange das Mietverhältnis andauert. Das bedeutet, dass er faktisch nie verjährt, denn nach dem Ende des Mietverhältnisses kann der Vermieter die Unterlassung der vertragswidrigen Nutzung nicht mehr fordern.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

