



### **Rückgabe der Mietsache**

Ersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigungen an der Mietsache verjähren binnen sechs Monaten. Die Frist beginnt nicht mit dem Ende des Mietvertrages, sondern mit der tatsächlichen Rückgabe. Natürlich ist der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet, das Mietobjekt vor Vertragsbeendigung zurückzunehmen. Nimmt er das Mietobjekt jedoch bereits vorher tatsächlich zurück, beginnt auch die Verjährungsfrist. Für die Rückgabe ist erforderlich, dass der Mieter den Besitz aufgibt und der Vermieter Kenntnis hiervon erlangt. Letzteres verneint der Bundesgerichtshof bei einer bloßen Schlüsselrückgabe an eine Hauswartin. Der Vermieter muss sich deren Wissen in der Regel nicht zurechnen lassen. Anders sei dies jedoch bei einer Rückgabe an eine bevollmächtigte Hausverwaltung oder nach Erteilung einer Empfangsvollmacht zu sehen. Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) am 23. Oktober 2013, Az. VIII ZR 402/12.

### **Das Ja zur Mieterhöhung**

Der Gesetzgeber räumt dem Vermieter die Möglichkeit ein, von seinem Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung zu verlangen. Stimmt dieser zu, hat er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Zustimmungsverlangens zu zahlen. Der Mieter hat aber auch die Möglichkeit, das Mietverhältnis innerhalb der ersten zwei Monate nach dem Zugang des Zustimmungsverlangens zu kündigen. Seine Kündigungsfrist beträgt dann drei Monate und überschneidet sich daher mit der Pflicht zur Zahlung der erhöhten Miete. Hier schützt der Gesetzgeber den Mieter und legt fest, dass dann keine erhöhte Miete während der Kündigungsfrist zu zahlen ist. Verlangt der Vermieter die erhöhte Miete erst für einen späteren Zeitpunkt, ist für die Kündigungsmöglichkeit des Mieters auf diesen Zeitpunkt und nicht auf den Zugang des Zustimmungsverlangens abzustellen. BGH-Urteil vom 25. September 2013, Az. VIII ZR 280/12.

**Broder Bösenberg**, Rechtsanwalt in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover