

Entscheidungsanmerkung

Umfassende Geltung der kurzen mietrechtlichen Verjährungsfrist

Zahlt der Mieter aufgrund einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel an den Vermieter einen Abgeltungsbetrag für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen, so unterliegt der sich hieraus ergebende Bereicherungsanspruch des Mieters der kurzen Verjährung des § 548 Abs. 2 BGB (Bestätigung und Fortführung von BGH, Urteil vom 4. Mai 2011 – VIII ZR 195/10, NJW 2011, 1866). (Amtlicher Leitsatz)

BGB § 548 Abs. 2 BGB

BGH, Urt. v. 20.6.2012 – VIII ZR 12/12 (LG Berlin, AG Berlin-Neukölln)¹

I. Kurze Sachverhaltsschilderung

Der Kläger war bis August 2007 Mieter einer Wohnung. Der Mietvertrag enthielt die Regelung, dass der Mieter nach einem starren Fristenplan zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Bei Auszug des Mieters im August 2007 zahlte er auf Verlangen des Vermieters einen Ausgleichsbetrag anstatt die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Nachdem der Mieter Ende des Jahres 2009 erfolglos den Ausgleichsbetrag vom Vermieter zurückverlangte, klagte er diesen Betrag im April 2012 ein.

II. Examensrelevanz, Klausurverortung der Problematik und Problemkreis

Das Mietrecht ist besonders gut für die Examensprüfung geeignet: In der Klausur lassen sich zahlreiche Bezüge zwischen dem Besonderen Teil des Mietrechts und dem Allgemeinen Teil des BGB herstellen. Die vorliegende Entscheidung betrifft einen Fall, in dem die spezielle Verjährungsregelung des Mietrechts (§ 548 BGB) der allgemeinen Regelverjährung (§ 199 BGB) vorgeht. Das Verhältnis beider Normen und ihr jeweiliger sachlicher Anwendungsbereich sind vor dem Regelungsgrund der spezielleren Norm zu klären. Verjährungsprobleme sind häufig Prüfungsgegenstand, weil diese Fragen im Gutachten erst dann relevant werden, wenn bereits geprüft wurde, ob der Anspruch entstanden und noch nicht untergegangen ist. Daher kann vom Klausurersteller bei der Frage nach der Durchsetzbarkeit des Anspruchs (bspw. wegen einer etwaigen Verjährung) eine ergebnisoffene Frage gestellt werden. Aufgabe ist es dabei nicht, „die richtige“ Lösung zu finden, sondern argumentativ einen der möglichen Lösungswege zu begründen.

Die vorzustellende BGH-Entscheidung enthält einige solcher Argumente und ist im Zusammenhang mit einer ganzen Reihe von Entscheidungen zu sehen: Der BGH entschied in

¹ Die Entscheidung war am 26.7.2012 abrufbar unter <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=cec61ec73a71a97e01639807a1f9b9ef&nr=60875&pos=0&anz=1&Blank=1.pdf>.

dem vorliegenden Urteil eine Streitfrage, die als Folgeproblematik aus der Rechtsprechung zu den Schönheitsreparaturklauseln entstand. Vor einigen Jahren entschied der BGH in zahlreichen Fällen, dass formularmäßige Mietvertragsklauseln, die dem Mieter die Pflicht zur Erbringung von Schönheitsreparaturen unabhängig vom tatsächlichen Renovierungsaufwand auferlegen, den Mieter unangemessen benachteiligen und daher gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam sind.² In einer zweiten „Entscheidungswelle“ lagen dem BGH die daraus resultierenden Folgeprobleme vor: Der Mieter gab die Wohnung in renoviertem Zustand zurück, weil er in Unkenntnis der Unwirksamkeit die vermeintliche Pflicht zur Erbringung der Schönheitsreparaturen dennoch erfüllte.³ Nachfolgend will der Mieter dann seine Aufwendungen ersetzt haben. Die Anspruchsgrundlage für die Erstattung der Renovierungsaufwendungen ist § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB.⁴

In der vorliegenden Entscheidung des BGH geht es um die Frage der Verjährung des Ersatzanspruchs des Mieters gegen den Vermieter, wenn der Mieter dem Vermieter für die Schönheitsreparaturen eine Abgeltung zahlte.

III. Kernaussagen der Entscheidung

Die vorliegende BGH-Entscheidung ist im Kontext mit einer weiteren bereits im letzten Jahr ergangenen Entscheidung des BGH⁵ zu sehen. Damals hatte der BGH ebenfalls über die Frage der Verjährung eines bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruchs zu entscheiden: Der Mieter erbrachte die Schönheitsreparaturen noch vor Beendigung der Mietzeit. Nach Beendigung des Mietverhältnisses forderte der Mieter die Aufwendungen gemäß § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB zurück. Der BGH entschied die bis dahin streitige Frage,⁶ ob auch bereicherungsrechtliche Ansprüche der kurzen Verjährung gemäß § 548 Abs. 2 BGB oder der regelmäßigen Verjährung gemäß § 199 BGB unterfallen.

Gemäß § 548 Abs. 2 BGB verjähren „Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen“ in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses. Der BGH betont in der Entscheidung aus dem Jahr 2011, dass der Begriff der „Aufwendungen“ in § 548 Abs. 2 BGB weit zu verstehen sei, weil der Zweck dieser Norm darauf gerichtet sei, möglichst rasch nach Beendigung des Mietverhältnisses die wechselseitigen Ansprüche zu klären.⁷ Daher erfasse der Begriff der Aufwendungen „sämtliche vermögenswerten Maßnahmen, die den Bestand der Mietsache erhalten, wiederherstellen oder verbessern“.⁸ Unter diese weite Definition der Aufwendungen fallen daher auch während der Mietzeit getätigte Schön-

² BGH NJW 2006, 2115 (Tz. 11); BGH NJW 2003, 2234 (II. 1.); BGH NJW 2003, 3192 (III. 2.); zu klausurrelevanten Konstellationen Schrader, Jura 2010, 241.

³ BGH NJW 2009, 2590; BGH NJW 2011, 1866.

⁴ BGH NJW 2009, 2590 (2592 [Tz. 21]); Lorenz, NJW 2009, 2576 f.

⁵ BGH NJW 2011, 1866 (1867).

⁶ Zum Streitstand: BGH NJW 2011, 1866 (1867 [Tz. 12]) sowie Gsell, NZM 2010, 71 (76).

⁷ BGH NJW 2011, 1866 (1867 [Tz. 12]).

⁸ BGH NJW 2011, 1866 (1867 [Tz. 12]).

heitsreparaturen. Daher unterliegt auch ein bereicherungsrechtlicher Erstattungsanspruch von Aufwendungen für Schönheitsreparaturen der kurzen Verjährung gemäß § 548 Abs. 2 BGB.

In der nun vorliegenden Entscheidung lag der Sachverhalt etwas anders: Der Mieter erbrachte die Schönheitsreparaturen nicht tatsächlich, sondern er zahlte dafür nur einen Abgeltungsbetrag an den Vermieter. Nun stellte sich die Frage, ob auch die Zahlung eines Abgeltungsbetrages eine „Aufwendung“ des Mieters im Sinne des § 548 Abs. 2 BGB ist. Der BGH bejaht diese Frage mit der Folge, dass auch der bereicherungsrechtliche Rückforderungsanspruch des gezahlten Abgeltungsbetrages der kurzen Verjährung unterliegt.

Der BGH⁹ begründet dieses Ergebnis im Wesentlichen damit, dass die kurze Verjährung für sämtliche Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter wegen der Durchführung von Schönheitsreparaturen gelte. Für den Begriff der „Aufwendung“ im Sinne des § 548 Abs. 2 BGB sei es gleich, ob der Mieter die Schönheitsreparaturen selbst durchführt, durchführen lässt oder einen Abgeltungsbetrag für die Schönheitsreparaturen leistet, denn sowohl die geldwerte Sachleistung als auch der Abgeltungsbetrag diene der Verbesserung der Mietsache.

IV. Würdigung

Der BGH nimmt in der oben wiedergegebenen Begründung für das weite Verständnis des Begriffs der „Aufwendungen“ im Sinne des § 548 Abs. 2 BGB ausdrücklich Bezug auf die ständige Rechtsprechung zu der Verjährung von Rückforderungsansprüchen des Mieters, der die Schönheitsreparaturen tatsächlich erbracht hat.¹⁰ Dies wirft die Frage auf, ob die beiden Fälle (Bereicherungsanspruch wegen tatsächlich erbrachter Schönheitsreparaturen und Bereicherungsanspruch des „nur“ bezahlten Abgeltungsbetrags für die Schönheitsreparaturen) überhaupt vergleichbar sind. Auch diese Frage diskutiert der BGH in der vorliegenden Entscheidung.¹¹ Beide Fälle seien laut BGH gleich zu behandeln, da es sich in beiden Fällen um die Verjährung eines Bereicherungsanspruchs handele. Dieser stehe auch in beiden Fällen „im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache“.¹²

Ob dieser „Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache“ die Anwendung der kurzen Verjährungsfrist auch auf den bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch in Bezug auf einen gezahlten Abgeltungsbetrag rechtfertigt, ist allerdings überaus zweifelhaft.

Der BGH stellt in seiner Begründung auf den Zweck des § 548 Abs. 2 BGB ab. Dieser ist nach der Gesetzesbegründung¹³ darauf gerichtet, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses alsbald Klarheit über das Bestehen von Ansprüchen wegen des Ersatzes von Aufwendungen herrschen soll.¹⁴

In der Entscheidung, in der der BGH¹⁵ den bereicherungsrechtlichen Anspruch auf Erstattung der Aufwendungen der tatsächlich erbrachten Schönheitsreparaturen der kurzen Verjährung unterstellte, tauchte dieses Argument als eines der tragenden dafür auf, dass auch bereicherungsrechtliche Ersatzansprüche für Aufwendungen der kurzen Verjährung unterliegen.¹⁶

Dieses recht allgemeine Argument, dass „zeitnah zur Rückgabe der Mietsache eine möglichst schnelle Klarstellung über bestehende Ansprüche“¹⁷ zu erreichen sei, gilt so auch allgemein für jede Verjährungsregelung.¹⁸ Der eigentlich tragende Grund für eine im Mietrecht – verglichen mit der Regelverjährung – wesentlich kürzere Verjährungsfrist liegt in der besonderen Situation im Hinblick auf die eingeschränkten Zugriffsmöglichkeiten auf die Mietsache.¹⁹ Regelmäßig wird eine Mietwohnung bereits kurze Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses weitervermietet. Der Folgemieter richtet sich in der Mietwohnung seinen persönlichen Lebensbereich ein und gestaltet diesen nach seinen Vorstellungen und unter grundsätzlichem Ausschluss der Zugriffs- bzw. Besichtigungsmöglichkeiten des Vermieters und auch des Vormieters. Daher sind die Nachweis- und Erkenntnismöglichkeiten sowohl des Vermieters als auch des Vormieters im Hinblick auf den Zustand der Mietwohnung erheblich eingeschränkt. Daher ist es gerechtfertigt, die wechselseitigen Ansprüche des Vermieters und des Mieters gemäß § 548 BGB einer sehr kurzen Verjährung zu unterstellen. Andernfalls könnten die ehemaligen Mietvertragsparteien während der Regelverjährung sich noch nach zwei Jahren gegenseitig in Anspruch nehmen, wobei das Ergebnis in der Regel nach Beweislastgrundsätzen zu entscheiden wäre, weil der Nachmieter bereits eigene Veränderungen an der Mietsache vorgenommen hat.²⁰ Um dieses Ergebnis zu vermeiden, ordnet § 548 BGB eine kurze, kenntnisunabhängige Verjährungsfrist für Ersatzansprüche wegen Veränderung, Verschlechterung bzw. Aufwendungen auf die Mietsache an.

Betrachtet man die zu besprechende Entscheidung vor diesem Hintergrund, überzeugt die Argumentation des BGH im vorliegenden Fall nicht mehr ganz. Bei der Rückforderung von Aufwendungen wegen tatsächlicher Erbringung der Schönheitsreparaturen geht es um den Zustand der Wohnung: Der Mieter hat den Zustand der Wohnung dadurch verbessert. Wird die „Verbesserung“ streitig, weil der Mieter bspw. die

Rn. 2; *Blank*, in: Börstinghaus, *Miete*, 3. Aufl. 2008, § 548 Rn. 1.

¹⁵ BGH NJW 2011, 1866.

¹⁶ BGH NJW 2011, 1866 (1867 [Tz. 12]) unter Bezugnahme auf zahlreiche Literaturstimmen.

¹⁷ BT-Drs. 14/4553, S. 45.

¹⁸ Ganz eindeutig: „Irgendwann muss einmal Schluss sein“: *Peters/Jacoby*, in: Staudinger, *Kommentar zum BGB*, 2009, Vorbem. §§ 194-225 Rn. 8.

¹⁹ Hierzu bereits *Mugdan*, *Materialien zum BGB*, 1899 (Nachdr. 1979), Bd. 2, S. 841 f. (Originalseite 1947 ff.); *Blank* (Fn. 14), § 548 Rn. 1; so auch BGH NJW 1993, 2797 (2798 [III. 1. d]); ähnlich *Streyl* (Fn. 14), § 548 Rn. 2.

²⁰ Vgl. insbes. BGH NJW 1993, 2797 (2798 [III. 1. d]).

⁹ BGH, Urt. v. 20.6.2012 – VIII ZR 12/12, Tz. 13.

¹⁰ BGH NJW 2011, 1866 (1867 [Tz. 13]).

¹¹ BGH, Urt. v. 20.06.2012 – VIII ZR 12/12, Tz. 14.

¹² BGH, Urt. v. 20.06.2012 – VIII ZR 12/12, Tz. 14.

¹³ BT-Drs. 14/4553, S. 45.

¹⁴ Hierzu *Gsell*, NZM 2010, 71 (76); *Streyl*, in: Schmidt-Futterer, *Kommentar zum Mietrecht*, 10. Aufl. 2011, § 548

Schönheitsreparaturen mangelhaft ausgeführt hat, kommt es auf den tatsächlichen Zustand der Mietwohnung an. Hier kann es zu Nachweisproblemen kommen, wenn der Nachmieter bereits Veränderungen tätigte. Bei der Rückforderung des gezahlten Abgeltungsbetrages stehen die Aufwendungen nur mittelbar in einem Verhältnis zum Zustand der Wohnung. Auf den tatsächlichen Zustand der Mietwohnung kommt es aber bei der Rückforderung des „nur gezahlten“ Betrages nicht an. Tatsächliche Nachweisprobleme, die die wesentlich kürzere Verjährungsfrist gemäß § 548 Abs. 2 BGB rechtfertigen, sind in dieser Konstellation kaum denkbar. Dies schwächt die Überzeugungskraft der Argumentation des BGH. Am Ende spricht für den Ansatz des BGH nur das Argument, dass die kurze Verjährung in § 548 BGB keine andere Begründung haben soll als diejenige, dass im Mietrecht eben schneller als sonst Klarheit über das Bestehen von wechselseitigen Ansprüchen der Mietvertragsparteien herrschen soll.

Prof. Dr. Paul T. Schrader, LL.M. oec., Augsburg