

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.

Endlich geklärt: Ersatzansprüche des Mieters wegen „gutgläubig“ durchgeführter Schönheitsreparaturen verjähren in sechs Monaten ab Ende des Mietverhältnisses

BGH, Urteil vom 4. Mai 2011 – VIII ZR 195/10

Im Juni 2004 hat der BGH erstmals eine Schönheitsreparaturenklausel wegen eines starren Fristenplans für unwirksam erklärt. Die Frage, welche wirtschaftlichen und rechtlichen Konsequenzen sich aus der Unwirksamkeit der Klausel ergeben, hat er in mehreren Urteilen der Jahre 2008 bis 2010 folgendermaßen entschieden:

- *im preisfreien Wohnungsbau kann der Vermieter keinen Ausgleich durch Erhöhung der Miete verlangen (Urteil v. 9. Juli 2008 – VIII ZR 181/07),*
- *im preisgebundenen Wohnungsbau kann der Vermieter die Kostenmiete um den Zuschlag von 8,50 €/m² und Jahr erhöhen (Urteil v. 24. März 2010 – VIII ZR 177/09),*
- *der Mieter, der im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Klausel renoviert hat, kann Erstattung seiner Aufwendungen verlangen (Urteil v. 27. Mai 2009 – VIII ZR 302/07).*

Seit dem Urteil vom Mai 2009 ungeklärt und in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und im Schrifttum höchst streitig war bis jetzt die Frage, wann die Ersatzansprüche des Mieters wegen „gutgläubig“ durchgeführter Schönheitsreparaturen verjähren. Diese Frage hat der BGH nunmehr klar und überzeugend beantwortet.

Der Fall:

Auf Grund einer Schönheitsreparaturenklausel des im November 2000 abgeschlossenen Mietvertrages hat der Mieter vor seinem Auszug die Wohnung für 2.687 € renovieren lassen. Die Schönheitsreparaturenklausel war, was dem Mieter nicht bewusst war, wegen eines starren Fristenplans unwirksam. Das Mietverhältnis hat am 31. Dezember 2006 geendet.

Später¹ erfährt der Mieter, dass er zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet war. Mit der Ende Dezember 2009 eingereichten Klage verlangt er von den Vermietern Erstattung der Renovierungskosten. Amts- und Landgericht weisen die Klage wegen Verjährung des Ersatzanspruchs ab.

Die Entscheidung:

¹ Der genaue Zeitpunkt lässt sich den in juris veröffentlichten Urteilen der Vorinstanzen nicht entnehmen. Nach den Feststellungen des AG Freiburg (Urteil v. 5. März 2010 – 6 C 4050/09) hat der Mieter jedoch bereits im Januar 2008 die Vermieter zur Erstattung der Renovierungskosten aufgefordert.

1) Die Grundsatzaussage: Verjährung in sechs Monaten ab Ende des Mietverhältnisses

Der Leitsatz des Urteils vom 4. Mai 2011 lautet:

Ersatzansprüche des Mieters wegen Schönheitsreparaturen, die er während des Mietverhältnisses in der irrigen Annahme einer entsprechenden Verpflichtung ausgeführt hat, verjähren nach § 548 Abs. 2 BGB binnen sechs Monaten ab Beendigung des Mietverhältnisses.

Die Bedeutung dieser Aussage wird greifbar, wenn man die in Betracht kommende Alternative betrachtet, und das ist die regelmäßige Verjährung mit der Frist von drei Jahren ab dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat (§§ 195, 199 Abs. 1 BGB). Im Klartext: Nach dieser Regelung hätte die dreijährige Verjährungsfrist überhaupt erst mit dem Ende des Jahres 2009 zu laufen begonnen, weil der Mieter erst auf Grund des BGH-Urteils vom 27. Mai 2009 hinreichend sichere Kenntnis vom Bestehen eines Ersatzanspruchs gegen den Vermieter haben konnte und diesen Anspruch im Klagewege hätte geltend machen können (vgl. dazu RdNr. 16 der Urteilsgründe).

Ganz anders sieht die Rechtslage dagegen bei der vom BGH zu Recht bejahten Anwendung des § 548 Abs. 2 BGB aus. Insofern war bislang umstritten, ob es sich bei dem vom Mieter geltend gemachten Bereicherungsanspruch um einen „Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen“ i.S.d § 548 Abs. 2 BGB handelt und ob die kurze Verjährung eines solchen Anspruchs nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift geboten ist. Beides bejaht der BGH.

2) Art der Anspruchsgrundlage ist ohne Bedeutung

Das Urteil stellt zunächst klar, dass unter den *Begriff der „Aufwendungen“* alle Aufwendungen des Mieters zu verstehen sind, die die Wohnung in ihrem Bestand verbessern – was bei Renovierungsmaßnahmen zweifellos der Fall ist. Wichtig ist die weitere Aussage, dass es auf die rechtliche Einordnung des Anspruchs nicht ankommt; § 548 Abs. 2 BGB gilt also gleichermaßen für gesetzliche Anspruchsgrundlagen außerhalb des Mietrechts (hier: § 536a BGB), wie ungerechtfertigte Bereicherung, Geschäftsführung ohne Auftrag, oder einen etwaigen Schadensersatzanspruch des Mieters, z.B. bei schuldhafter Verwendung einer unwirksamen Schönheitsreparaturenklausel durch den Vermieter; und er gilt ebenso für etwaige mietvertragliche Vereinbarungen (RdNr. 14 – 16).

3) Verjährungsbeginn auch bei Unkenntnis des Mieters – Sinn und Zweck des § 548 Abs. 2

Des Weiteren kommt es im Rahmen des § 548 Abs. 2 BGB – anders als bei der allgemeinen Verjährung (§ 199 Abs.1 BGB) – nicht darauf an, wann der Mieter von dem Bestehen seines Ersatzanspruchs Kenntnis erlangt hat. Das folgt aus dem doppelten Sinn und Zweck der Vorschrift: Einerseits soll sie verhindern, dass das laufende Mietverhältnis unnötig mit Ausei-

nersetzungen belastet wird; deshalb ist der *Beginn der Verjährung* – auch bei Kenntnis des Mieters – auf das Ende des Mietverhältnisses *hinausgeschoben* („Schonfrist“). Andererseits soll *nach dem Ende* des Mietverhältnisses „*alsbald Klarheit* über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache“ – sprich: der Wohnung – erreicht werden. Beide Argumente leuchten ohne weiteres ein. Vor allem der Gesichtspunkt der beschleunigten Klarstellung hat Gewicht: Ist die Wohnung erst einmal weiter vermietet, ist die sichere Feststellung, wie ihr Zustand am Ende des Vor-Mietverhältnisses war, ob und in welcher Qualität also beispielsweise eine Renovierung durchgeführt worden ist, zumindest mit erheblichen Schwierigkeiten, evtl. auch zusätzlichen Kosten (Sachverständigengutachten) verbunden, wenn nicht gar unmöglich; dass eine derartige Feststellung nach drei oder noch mehr Jahren so gut wie ausgeschlossen ist, liegt auf der Hand.

Es kann also durch aus sein, dass der Anspruch bereits verjährt ist, bevor der Mieter ihn überhaupt gekannt hat und geltend machen konnte. So lagen die Dinge auch im entschiedenen Fall: nachdem das Mietverhältnis Ende Dezember 2006 beendet war, lief die Verjährungsfrist am 30. Juni 2007 ab. Das BGH-Urteil, das erstmals dem Mieter einen Ersatzanspruch für eine rechtsgrundlos durchgeführte Schönheitsreparatur zubilligte, erging aber erst rund zwei Jahre später, am 27. Mai 2009. Die zweifellos unverschuldete Unkenntnis des Mieters von seinem Bereicherungsanspruch half ihm allerdings nichts.

Auswirkungen und Empfehlungen für die Praxis:

Das Urteil betrifft einen Fall der rechtsgrundlos durchgeführten *Endrenovierung*; es gilt aber selbstverständlich ebenso für Ansprüche des Mieters wegen Schönheitsreparaturen, die er schon längere Zeit vorher *im Laufe des Mietverhältnisses* durchgeführt hat. Solche Forderungen kann der Mieter an sich bis zum Ende des Mietverhältnisses zurückstellen, ohne die Verjährung befürchten zu müssen. Dann können allerdings Beweisschwierigkeiten entstehen, falls der Mieter keine aussagekräftigen Beweismittel zur Hand hat, etwa die Rechnung einer Malerfirma. Angesichts der inzwischen höchstrichterlich abschließend geklärten Rechtslage kann es sich deshalb für den Mieter durchaus empfehlen, auch bereits während des bestehenden Mietverhältnisses einen Ersatzanspruch wegen seiner Aufwendungen für Schönheitsreparaturen gegenüber dem Vermieter geltend zu machen. Welche Kosten er im Fall einer in Eigenleistung durchgeführten Renovierung ersetzt verlangen kann, hat der BGH in dem Urteil vom 27. Mai 2009 (VIII ZR 302/07) dargelegt.

Dem *Vermieter* kann nur empfohlen werden, etwaige beweisbare Ersatzansprüche des Mieters bereits während des Mietverhältnisses zu regulieren. Unnötig belastet wird das Mietverhältnis in einem solchen Fall vor allem durch einen unnötigen Rechtsstreit. Lehnt er die Regulierung ab, wird ein Prozess spätestens nach dem Mietende unvermeidlich sein.