

Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters (§ 548 Abs. 1 BGB): Grundsatzentscheidung zur Unwirksamkeit einer formularmäßigen Verlängerungsklausel

BGH, Urteil vom 8. November 2017 – VIII ZR 13/17¹

In der Praxis scheinen Formulklauseln, mit denen die kurzen sechsmonatigen Verjährungsfristen für Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache (§ 548 Abs. 1 BGB) auf ein Jahr verlängert werden, gar nicht so selten zu sein. Die Wirksamkeit einer derartigen Klausel war bislang umstritten. Der BGH hat diese Frage nun in einem Urteil vom 8. November 2017 geprüft und verneint.

Der Fall:²

Die Mieterin hatte das seit 2003 bestehende Mietverhältnis zum 28. Februar 2015 gekündigt, die Wohnung aber bereits am 29. Dezember 2014 an die Vermieterin zurückgegeben. Im Januar 2015 forderte die Vermieterin die Mieterin u.a. zu Instandsetzungsarbeiten in der Dusche der Wohnung auf; in einem von der Vermieterin eingeholten Kostenvoranschlag war hierfür ein Betrag von 6.842,50 € genannt.

Mit ihrer im Juni 2015 beim Amtsgericht eingereichten, jedoch erst am 1. Oktober 2015 nach Einzahlung eines Kostenvorschusses zugestellten Klage forderte die Vermieterin von der Mieterin Schadensersatz in Höhe von insgesamt rd. 16.315 €. Die von der Mieterin unter Hinweis auf § 548 Abs. 1 BGB erhobene Einrede der Verjährung wies die Vermieterin zurück und nahm hierbei zur Begründung auf eine Klausel in § 24 des von ihr verwendeten Formularmietvertrages Bezug, die folgendermaßen lautet:

"Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses."

Amts- und Landgericht haben die Klage wegen Verjährung des Schadensersatzanspruchs mit eingehender Begründung abgewiesen.

Die Entscheidung:

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Vermieterin hat der BGH zurückgewiesen. Der Schadenersatzanspruch der Vermieterin ist gemäß § 548 Abs. 1 Satz 1 u. 2 BGB *verjährt*. Auf die als Allgemeine Geschäftsbedingung zu beurteilende Regelung in § 24 des

¹ WuM 2017, 703 = NJW 2017, 3707 = Grundeigentum 2018, 1545 = NZM 2018, 841 (Stand 15. Januar 2018)

² Der Sachverhalt ist zum besseren Verständnis teilweise durch die in der Pressemitteilung Nr. 176/2017 vom 8. November 2017 enthaltenen Angaben ergänzt; der für die Entscheidung maßgebende Tatbestand ist dadurch nicht betroffen.

Mietvertrages kann die Vermieterin sich nicht berufen, weil die Klausel wegen unangemessener Benachteiligung der Mieterin unwirksam ist (§ 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Unstreitig hat die Mieterin die Wohnung am 29. Dezember 2014 an die Vermieterin zurückgegeben; demzufolge sind die von der Vermieterin geltend gemachten Schadensersatzansprüche *mit Ablauf des 29. Juni 2015 verjährt*.

1) *Keine Hemmung der Verjährung durch Einreichung der Klage (§ 253 Abs. 1 ZPO)*

In der gebotenen Kürze stellt der VIII. Senat zunächst klar, dass die Einreichung der Klage der Vermieterin (am 25. Juni 2015) nicht die Verjährung des Schadensersatzanspruchs gem. § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB gehemmt hat. Die Erhebung der Klage erfolgt durch die *Zustellung* an den Beklagten (§ 166 Abs. 1 ZPO). Eine *Rückwirkung* (i.S. einer Hemmung der Verjährung) *auf den Zeitpunkt der Einreichung der Klage* tritt (nur) dann ein, wenn die *Zustellung* „demnächst“ erfolgt (§ 167 ZPO). Das war hier ersichtlich nicht der Fall, weil die Vermieterin den am 6. Juli 2015 angeforderten Gerichtskostenvorschuss erst am 21. September 2015 (!) und somit erheblich zu spät eingezahlt hat mit der Folge, dass die *Zustellung der Klage am 1. Oktober 2015 nicht mehr „demnächst“* (nach Einreichung der Klage) erfolgt war.³

2) *Keine Verlängerung der sechsmonatigen Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 Satz 1 u. 2 BGB durch die Klausel in § 24 des Mietvertrages*

Ausgangspunkt der Erwägungen des BGH bei der Prüfung der Formalklausel in § 24 des Mietvertrages ist der Umstand, dass der Eintritt der Verjährung der in § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB genannten Ansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache gegenüber der gesetzlichen Regelung *in zweifacher Hinsicht* erschwert wird. *Zum einen wird die Frist*, nach deren Ablauf diese Ansprüche verjähren, *von sechs auf zwölf Monate verdoppelt*. *Zum anderen* verändert die Klausel *zusätzlich den Beginn des Fristlaufs*, indem sie nicht auf den Zeitpunkt des Rückerhalts der Sache, sondern auf das (rechtliche) Mietvertragsende abstellt. Beide Regelungsinhalte sind *mit wesentlichen Grundgedanken des § 548 BGB nicht zu vereinbaren* und stellen bereits aus diesem Grund eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar mit der Folge der Unwirksamkeit der Klausel nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB.

a) *Grundsätzliches zur Prüfung formularmäßiger Verjährungsklauseln*

In diesem Zusammenhang sieht sich der Senat veranlasst, den Begriff der unangemessenen Benachteiligung noch einmal in Kürze, aber ganz grundsätzlich dahin zu definieren, dass sie dann vorliegt, wenn der Verwender durch *einseitige Vertragsgestaltung* missbräuchlich *eigene Interessen auf Kosten des Vertragspartners durchzusetzen versucht*, ohne von vornherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen; dies ist im Zweifel schon dann anzunehmen, wenn eine Bestim-

³ Urteil v. 8. November 2017 aaO, RNr. 18

mung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen werden soll, nicht zu vereinbaren ist – so ausdrücklich § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB.⁴

Maßgebend ist insoweit der „Charakter“ der betreffenden gesetzlichen Regelung, genauer: ob sie auf die Interessen beider Parteien berücksichtigenden *Gerechtigkeitserwägungen* oder auf reinen *Zweckmäßigkeitserwägungen* beruht.⁵ Gesetzliche Verjährungsregelungen weisen „einen hohen Gerechtigkeitsgehalt“ auf, der bei der Inhaltskontrolle einer einschlägigen Formulklausel „zu respektieren ist.“⁶ *Formularmäßige Verlängerungen* sind deshalb *nur dann zu akzeptieren, wenn sie sachlich gerechtfertigt und maßvoll sind*; es spricht für die Ausgewogenheit einer derartigen Klausel, wenn die Begünstigung des Verwenders durch Vorteile für den Vertragspartner kompensiert wird.

b) *Kompensation einer Verjährungsverlängerung zugunsten des Vermieters durch gleichartige Regelung zugunsten des Mieters?*

Der in der Rspr. der Instanzgerichte und im Schrifttum teilweise vertretenen – und an sich naheliegenden – Auffassung, die Verlängerung der in § 548 BGB geregelten Verjährungsfristen sei unbedenklich, wenn sie gleichermaßen für Ansprüche sowohl des Vermieters als auch des Mieters gelte⁷, schließt sich der Senat nicht an und begründet dies mit durchweg überzeugenden Argumenten:

aa) *Vorweg: Keine sachliche Rechtfertigung für die Verlängerung der Verjährungsfrist zugunsten des Vermieters*

Es fehlt schon an einer sachlichen Rechtfertigung für eine Verlängerung der Verjährungsfrist für Ansprüche des Vermieters. Durch die – für den Verjährungsbeginn maßgebende – Rückgabe der Mietsache wird der *Vermieter* in die Lage versetzt, sich *Klarheit über etwaige Ansprüche gegen den Mieter zu verschaffen* und sie ggf. innerhalb der regelmäßig ausreichenden Verjährungsfrist in verjährungshemmender Weise geltend zu machen.⁸ Überdies dient die kurze Verjährungsfrist den *berechtigten Interessen des Mieters*, der nach der Rückgabe der Mietsache keine beweissichernden Feststellungen mehr treffen kann. Dies gilt umso mehr, als bei der regelmäßig „zeitnahen“ Überlassung an einen anderen Mieter oder einer Nutzung durch den Vermieter selbst mit einer Veränderung des maßgeblichen Zustandes der Mietsache zu rechnen ist und das Erinnerungsvermögen etwaiger Zeugen mit der Zeit deutlich abnehmen wird. Allein dadurch werden wesentliche Interessen des Mieters beeinträchtigt – *ungeachtet der Frage, ob die Verdoppelung der Verjährungsfrist auf 12 Monate überhaupt noch als „maßvoll“ anzusehen ist.*⁹

⁴ aaO RNR. 21 unter Hinweis auf die st. Rspr. der BGH-Zivilsenate

⁵ RNR. 22

⁶ RNR. 23 m.w.N.

⁷ Nachweise RNR. 25

⁸ RNR. 27

⁹ RNR. 28

bb) *Sinn und Zweck des § 548 BGB als Argument gegen eine Verjährungsverlängerung*

Mit den kurzen Verjährungsfristen des § 548 BGB wollte der Gesetzgeber „*zeitnah zur Rückgabe der Mietsache eine möglichst schnelle Klarstellung über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache... erreichen.*“¹⁰ – ein Gesichtspunkt, den der Senat in seiner einschlägigen Rechtsprechung bisher stets besonders betont hat.

cc) *Zwischenergebnis: Verjährungserschwerung ist weder sachgerecht noch gesetzeskonform*

Aus den genannten Gründen ist eine formularvertragliche Erschwerung der Verjährung durch die Verlängerung der Verjährungsfrist über sechs Monate hinaus *weder sachgerecht noch mit dem „gesetzgeberischen Anliegen“ einer möglichst raschen Klärung der gegenseitigen Ansprüche zu vereinbaren.*

dd) *Keine ausreichende Kompensation durch spiegelbildliche Verlängerung der Verjährungsfristen zugunsten des Mieters*

Die Verlängerung der Verjährungsfrist für Ansprüche auch des Mieters *ändert nichts an dem berechtigten Interesse des Mieters* an einer möglichst kurzen, an die Rückgabe der Mietsache gebundenen Verjährung. Auch die *unterschiedliche praktische Bedeutung* von Ansprüchen des Vermieters einerseits und – in der Praxis eher seltenen – Forderungen des Mieters andererseits spricht gegen eine Ausgewogenheit der vorliegenden Regelung.¹¹

c) *Unangemessene Benachteiligung des Mieters durch späteren Verjährungsbeginn von Ansprüchen des Vermieters*

Die *Anknüpfung des Verjährungsbeginns* von Ansprüchen des Vermieters *an die Rückgabe der Mietsache*, und zwar unabhängig von der rechtlichen Beendigung des Mietverhältnisses, ist – wie erwähnt – *sachgerecht und sie entspricht dem Zweck des § 548 BGB*, weil der Vermieter von diesem Zeitpunkt an die Mietsache untersuchen kann, überdies eine möglichst rasche Klärung etwaiger Ansprüche gewährleistet ist und die berechtigten Interessen des Mieters, der nach der Rückgabe keine beweissichernden Feststellungen mehr treffen kann, gewahrt bleiben.¹²

d) *Eine wichtige Klarstellung zum Senatsurteil vom 15. März 2006*¹³

In dem Urteil vom 15. März 2006 hatte der Senat bereits grundsätzlich entschieden, dass der *Zeitpunkt der Rückgabe* der Mietsache für den Beginn der Verjährung von etwaigen Ansprüchen des Vermieters gem. § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB *auch dann maßgebend ist, wenn das Mietverhältnis erst später rechtlich endet.* In diesem Zusammenhang hatte er allerdings auch

¹⁰ BT-Drucks. 14/4553, S. 45; Urt. v. 8. November 2017 aaO RNr. 29

¹¹ aaO RNr. 31

¹² aaO RNr. 35

¹³ VIII ZR 123/05, NJW 2006, 1588 = Grundeigentum 2006, 640 = WuM 2006, 319 = NZM 2006, 503 = ZMR 2006, 507, RNr. 9 ff

darauf hingewiesen, dass der Vermieter – abgesehen von einer verjährungsunterbrechenden Klageerhebung auf Vornahme unterlassener Schönheitsreparaturen (§§ 204, 213 BGB) – auch die Möglichkeit habe, für den Fall einer vorzeitigen Rückgabe der gemieteten Wohnung bereits im Mietvertrag oder durch nachträgliche Vereinbarung mit dem Mieter die kurze Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB in den Grenzen des § 202 Abs. 2 BGB zu erschweren, um damit Ersatzansprüche auch noch nach Beendigung des Mietverhältnisses geltend machen zu können.¹⁴ Zu dieser Formulierung stellt er nun ausdrücklich klar, dass sie sich lediglich auf eine mögliche *Individualvereinbarung* bezogen habe und dass, soweit sie auch auf eine formularvertragliche Vereinbarung bezogen werden könne, der Senat an dieser Aussage nicht mehr festhalte.¹⁵

e) *Zuletzt: Was gilt, wenn der Mieter die Wohnung verspätet zurückgibt?*

In ihrer Revision hatte die Vermieterin – nicht ganz unrealistisch – schließlich eingewandt, die Klausel in § 24 des Mietvertrages könne sich auch *zugunsten des Mieters* auswirken; wenn er die Wohnung erst nach dem Ende des Mietverhältnisses zurückgebe, so dass im Extremfall die Ansprüche des Vermieters bei der Rückgabe bereits verjährt seien. Eine Kompensation (mit der Folge der Wirksamkeit der Klausel) ergibt sich hieraus jedoch nicht, weil bzw. wenn der Mieter sich „zwingend vertragswidrig“ verhält, um in den Genuss dieser „Sachverhaltskonstellation“ zu kommen.¹⁶

f) Der Leitsatz enthält in seiner komprimierten Form die zentralen Aussagen des Urteils:

Die in einem von dem Vermieter verwendeten Formularmietvertrag enthaltene Bestimmung

"Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses."

ist mit wesentlichen Grundgedanken des § 548 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB unvereinbar und benachteiligt den Mieter deshalb entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen; sie ist daher nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

Anmerkungen/Auswirkungen für die Praxis:

(1) Bei der vorliegenden Entscheidung handelt es sich um eine für die Praxis außerordentlich wichtige Grundsatzentscheidung. Die umfassende, sowohl die grundlegenden dogmatischen wie auch die praktischen Aspekte einer formularmäßigen Verjährungsverlängerung berücksichtigenden Begründung überzeugt in jeder Hinsicht: Für die Auslegung des § 548 Abs. 1 BGB greift der VIII. Senat des BGH vor allem auf den Sinn und Zweck der Regelung zurück, wie sie sich insbesondere aus der – hier wörtlich wiedergegebenen – Begründung des Miet-

¹⁴ aaO RNr. 38; Urteil v. 15. März 2006 aaO, RNr. 13

¹⁵ aaO RNr. 38 a.E.

¹⁶ aaO RNr. 39; s. dazu auch nachfolgend die Anmerkungen unter (4)

rechtsreformgesetzes vom 1. September 2001 ergeben. Auch in seiner bisherigen einschlägigen Rechtsprechung hat der BGH entscheidend auf diesen Gesichtspunkt abgestellt.¹⁷

(2) Dass der Mieter durch die – zweifache – Verlängerung der Verjährungsfrist, nämlich einmal durch die Verdoppelung der Frist von 6 auf 12 Monate und zum anderen durch den späteren Beginn der Frist unangemessen benachteiligt wird, liegt auf der Hand. Das Risiko, dass der Vermieter Schadensersatzansprüche erst lange Zeit nach der Rückgabe der Wohnung und damit zu einem Zeitpunkt geltend macht, in dem der Mieter irgendwelche relevanten Feststellungen nicht mehr treffen kann und sich deshalb gegen Schadensersatzansprüche nur schwer verteidigen kann, wächst mit zunehmender Dauer nach der Besitzaufgabe des Mieters. Gerade dies soll aber die Vorschrift des § 548 Abs. 1 BGB verhindern.

(3) Bemerkenswert an der Begründung des Urteils ist darüber hinaus die Aussage, dass sich an der unangemessenen Benachteiligung des Mieters auch dadurch nichts ändert, dass nach der Klausel die Verjährungsfrist für etwaige Aufwendungsersatzansprüche des Mieters (§ 548 Abs. 2 BGB) „spiegelbildlich“ ebenfalls verlängert wird. Sie gleicht die Beeinträchtigung des Mieters und seines Interesses an einer möglichst kurzen, an die Rückgabe der Mietsache anknüpfenden Verjährungsfrist nicht aus. Hinzu kommt die unterschiedliche praktische Bedeutung der beiden Regelungen, die bei Ersatzansprüchen des Vermieters größer ist als bei den wohl eher seltenen Ansprüchen des Mieters auf Ersatz seiner Aufwendungen.

(4) Zu den Ausführungen des Senats unter RNR. 39 (vorstehend unter e) bleibt als zusätzlicher Einwand anzumerken, dass das dort unterstellte Verhalten des Mieters (Verjährungseinrede nach verspäteter Rückgabe der Wohnung) widersprüchlich und deshalb grob treuwidrig (§ 242 BGB), somit *rechtlich unerheblich* (irrelevant) wäre.

Empfehlung Vermieter/Mieter:

Mit dem Urteil vom 8. November 2017 dürfte die Rechtslage hinreichend geklärt sein; *Vermieter* sollten deshalb für die Zukunft solche Klauseln *ersatzlos streichen bzw.* im „Bedarfsfall“ *von ihrer Anwendung absehen*. Auf die Möglichkeit, die Klausel durch eine Qualifizierung als Individualvereinbarung vor dem „scharfen Schwert“ der AGB-Kontrolle gemäß § 307 BGB zu retten, können sie angesichts der insoweit zu Recht strengen Rechtsprechung gerade des VIII. Senats nicht vertrauen.

Mieter sollten, wenn der Vermieter mehr als sechs Monate nach der Rückgabe der Wohnung noch Ansprüche wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen, wegen Schäden an der Wohnung oder aus einem ähnlichen Grund („Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache“, § 548 Abs.1 S. 1 BGB) geltend macht, ihm schlicht und einfach die Einrede der Verjährung (§ 214 Abs. 1 BGB) entgegenhalten und auf das vorliegende Urteil verweisen.

¹⁷ z.B. Urteil vom 23. Oktober 2013 – VIII ZR 402/12, WuM 2013, 729 = Grundeigentum 2013, 1647 = NZM 2014, 128 = NJW 2014, 684 = ZMR 2014, 270, RNR. 13