Rechtsgrundlose Schönheitsreparaturen-Abgeltung: Wann verjährt der Bereicherungsanspruch des Mieters?

Auch der Bereicherungsanspruch des Mieters auf Rückerstattung einer Abgeltungszahlung, die er anstelle der Durchführung von vermeintlich geschuldeten Schönheitsreparaturen an den Vermieter geleistet hat, verjährt gemäß § 548 Abs. 2 BGB sechs Monate nach Vertragsende.

LG Berlin, U. v. 11.3.2011 – 63 S 277/10 – WuM 2011, 365 – n.rkr. – Revision: BGH, VIII ZR 141/11

Der Fall: Der Mietvertrag enthält eine unwirksame Schönheitsreparaturen-Vornahmeklausel. Das Mietverhältnis endet zum 31.3.2004. Beim Auszug vereinbaren die Parteien, dass der Mieter anstelle der Schönheitsreparaturen einen Betrag von 2.300 € zahlen soll. Im Jahre 2009 verlangt der Mieter diesen Betrag aus § 812 BGB zurück. Der Vermieter wendet ein, der Anspruch sei verjährt und obsiegt in erster Instanz. Dagegen richtet sich die Berufung des Mieters. Er meint, es gelte die dreijährige Regelverjährung gemäß §§ 195, 199 BGB, die erst mit der klarstellenden Entscheidung des BGH zum Rückforderungsanspruch bei rechtsgrundlosen Schönheitsreparaturen v. 27.5.2009 (VIII ZR 302/07 – Info M 2009, 208 f. (Koch u.a.)) begonnen habe.

> **§ 548 BGB** Verjährung der Ersatzansprüche […]
>
> **(2) Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen […] verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.**

Hintergrund: Lange Zeit war heftig umstritten, welche Verjährungsfrist für die Ersatzansprüche des Mieter wegen rechtsgrundloser Renovierungsarbeiten gilt. Diesen Streit hat der BGH im Mai diesen Jahres entschieden, vgl. BGH, 4.5.2011 – VIII ZR 195/10 – Info M 2011, 219 (Streyl) m.w.N.: Sämtliche Ersatzansprüche des Mieters, der aufgrund einer unerkannt unwirksamen Klausel Schönheitsreparaturen durchgeführt hat, verjähren gemäß § 548 Abs. 2 BGB sechs Monate nach Vertragsende. Noch nicht entschieden und in der Literatur umstritten ist, ob Gleiches auch dann gilt, wenn der Mieter nicht renoviert, sondern Abgeltungszahlungen an den Vermieter geleistet hat:

- Ja: Für die Verjährung kann nichts anderes gelten, wenn der Mieter nicht selbst renoviert, sondern auf Grund einer unwirksamen Abgeltungs-/Quotenklausel eine Geldleistung erbringt. Nach Sinn und Zweck erfasst § 548 Abs. 2 BGB auch diesen Fall, vgl. Schmidt-Futterer (Streyl), 10. Aufl. 2011, § 548 Rdn. 49.
- Nein: Abgeltungszahlungen des Mieters sind – anders als die Durchführung von Renovierungsarbeiten – keine „Aufwendungen" i.S.v. § 548 Abs. 2 BGB, da sie nicht unmittelbar und auch nicht notwendigerweise der Mietsache zugute kommen. Denn dem Vermieter steht es frei, wie er den erlangten Betrag verwendet. Für den Rückzahlungsanspruch des Mieters gilt daher die regelmäßige Verjährung (§§ 195, 199 BGB), vgl. Klimke/Lehmann-Richter, WuM 2006, 653 (655 f.); Blank/Börstinghaus (Blank), Miete, 3. Aufl. 2008, 548 Rdn. 24.

Die Entscheidung: Das LG Berlin weist die Berufung zurück. Der Bereicherungsanspruch des Mieters auf Rückzahlung der rechtsgrundlos geleisteten Abgeltungs-Zahlung sei nach § 548 Abs. 2 BGB verjährt. Der kurzen Verjährung unterlägen alle Ansprüche mit unmittelbarem Bezug zum Mietverhältnis, zu denen auch die Ansprüche nach Renovierungsarbeiten aufgrund einer unwirksamen Schönheitsreparaturenklausel gehörten.
Gleiches gelte auch dann, wenn der Mieter nicht selbst renoviert, sondern eine Geldleistung aufgrund einer unwirksamen Abgeltungs-/Quotenklausel erbringt (Hinweis auf Streyl, a.a.O.). Insofern mache es auch keinen Unterschied, wenn die Parteien – wie hier – beim Auszug übereinkommen, dass der Mieter anstelle der vermeintlich geschuldeten Renovierungsarbeiten einen entsprechenden Geldbetrag zahlt. Der unmittelbare Bezug zum Mietverhältnis ergebe sich daraus, dass der Mieter mit der Vornahme von Schönheitsreparaturen eine Leistung erbringen wolle, die als Teil des Entgelts für die Gebrauchsüberlassung anzusehen sei. Das sei bei der hier „sogleich geleisteten ersatzweisen Zahlung" nicht anders.

Kommentar Ergebnis und Begründung: Die Entscheidung überrascht nicht. Wenn man sich der Ansicht des BGH (4.5.2011, a.a.O.) zur Verjährung der Ersatzansprüche bei Durchführung von Renovierungsarbeiten anschließen möchte, kann konsequenterweise für einen Geldersatzanspruch nichts anderes gelten. Es ist also zu erwarten, dass der BGH die Auffassung des LG Berlin zur Verjährung im anhängigen Revisionsverfahren bestätigen wird.

Kommentar nachträgliche Individualvereinbarung: Wünschenswert wären Ausführungen zu den näheren Umständen der „beim Auszug" abgeschlossenen Vereinbarung einer Abgeltungszahlung gewesen. Denn nach der Rechtsprechung des BGH kann sich der Mieter in einer nachträglichen Individualvereinbarung – ungeachtet der Unwirksamkeit der ursprünglichen Formularklauseln – wirksam zu Renovierungsarbeiten und auch zur Zahlung von Abgeltungsbeträgen verpflichten, vgl. BGH, 14.1.2009 – VIII ZR 71/08 – Info M 2009, 63 (Both); 16.6.2010 – VIII ZR 280/09 – Info M 2010, 372 (Kreutzer). Die Zahlung wäre dann also nicht aufgrund einer (hier offenbar gar nicht vorhandenen) unwirksamen Abgeltungsklausel, sondern aufgrund einer wirksamen nachträglichen Individualvereinbarung und somit mit Rechtsgrund erfolgt. In der Praxis ist das jedoch eher selten da die Anforderungen an eine nachträgliche Individualvereinbarung – insbesondere in Besichtigungs- oder Rückgabeprotokollen – streng sind, vgl. etwa LG Berlin, 23.2.2010 – 63 S 290/09 – Info M 2010, 431 (Zühlke) m.w.N.

RAin FAMuW Nicola Kreutzer
Kreutzer & Kreuzau, Düsseldorf
www.immobilienrechtler.de

© Ratisbona Verlag