BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 123/05

Verkündet am:
15. März 2006
P o t s c h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 548 Abs. 1 Satz 2, 200

Die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters beginnt nach § 548 Abs. 1 Satz 2, § 200 Satz 1 BGB mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält (im Anschluss an Senat, BGHZ 162, 30). Dies gilt auch dann, wenn der Mietvertrag erst später endet.

BGH, Urteil vom 15. März 2006 - VIII ZR 123/05 - LG Berlin
AG Neukölln

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. März 2006 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Ball, Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der Zivilkammer 64 des Landgerichts Berlin vom 12. April 2005 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Neukölln vom 15. September 2004 zurückgewiesen worden ist.

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Neukölln vom 15. September 2004 abgeändert. Die Klage wird insgesamt abgewiesen.

Die Anschlussrevision der Klägerin wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte war Mieterin einer Wohnung der Klägerin in B. . Nach dem Mietvertrag vom 3. November 1997 war die Beklagte zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Mit Schreiben vom 11. Juli 2003 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis. Die Klägerin bestätigte mit Schreiben vom 17. Juli 2003 die Kündigung zum 31. Oktober 2003 und bat um eine gemeinsa-

me Wohnungsbesichtigung am 5. August 2003. Diesen Termin nahm für die Beklagte ein Bekannter wahr, der nach Abschluss der Begehung ein mit "Wohnungszustandsbericht" überschriebenes "Protokoll über die Abnahme der Wohnung" unterzeichnete. Hierin sind verschiedene Mängel in den einzelnen Räumen und die zur Beseitigung erforderlichen Arbeiten aufgelistet. Im Anschluss daran heißt es unter anderem, der Mieter verpflichte sich, "für die fachgerechte Ausführung der protokollierten Arbeiten bis zur Wohnungsrückgabe, spätestens jedoch bis zum 31. Oktober 03 (Vertragsende) zu sorgen". Schönheitsreparaturen nahm die Beklagte in der Folgezeit nicht vor.

2 Mit ihrer Klage hat die Klägerin von der Beklagten zunächst Zahlung eines Betrages von 6.634,30 € nebst Zinsen verlangt, um in der Wohnung die erforderlichen Schönheitsreparaturen durchzuführen, Schäden zu beseitigen und einzelne, von der Beklagten zurückgelassene Gegenstände zu entfernen. Die Klageschrift ist am 10. März 2004 bei Gericht eingegangen und der Beklagten am 16. Juni 2004 zugestellt worden. Die Beklagte hat behauptet, sie habe bereits Anfang August 2003 Schönheitsreparaturen vorgenommen; die Wohnungsschlüssel habe sie der Klägerin am 1. September 2003 zurückgegeben. Sie hat die Einrede der Verjährung erhoben und hilfsweise die Aufrechnung mit einem Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Kaution nebst aufgelaufener Zinsen in Höhe von insgesamt 501,58 € erklärt.

3 Das Amtsgericht hat der Klage in Höhe von 1.840,50 € nebst Zinsen stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin, mit der diese die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung weiterer 2.674,47 € nebst Zinsen begehrt hat, und die Berufung der Beklagten hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision der Beklagten verfolgt diese ihr Ziel einer vollständigen Klageabweisung

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

weiter. Die Klägerin tritt dem entgegen und wendet sich mit der Anschlussrevision gegen die teilweise Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision der Beklagten ist begründet. Die Anschlussrevision der Klägerin hat dagegen keinen Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung in GE 2005, 673 veröffentlicht ist, hat, soweit hier von Interesse, ausgeführt:

6 Die Klägerin habe Schadensersatzansprüche gemäß §§ 280 Abs. 1, 281 Abs. 1 BGB in der vom Amtsgericht zuerkannten Höhe; weitergehende Ansprüche stünden ihr nicht zu. Die Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen sei wirksam auf die Beklagte übertragen worden. Die Durchführung von Renovierungsarbeiten habe die Beklagte nur unsubstantiiert behauptet. Die geltend gemachten Ansprüche seien nicht verjährt. Denn die Verjährungsfrist nach § 548 BGB beginne hier nicht mit der Rückgabe der Mietsache am 2. September 2003, sondern erst mit der rechtlichen Beendigung des Mietverhältnisses zu laufen. Ein früherer Fristbeginn widerspräche dem Zweck des Gesetzes und führte zu einer "Überbeschleunigung". Der Gesetzgeber habe mit der Neuschaffung des § 200 BGB klarstellen wollen, dass die Verjährung mit der Rückgabe der Mietsache zu laufen beginne, wobei im Normalfall die Rückgabe mit dem Ende des Mietverhältnisses zeitlich zusammenfalle. Eine Rückgabe der Wohnung vor Mietvertragsende setze den Lauf der Verjährungsfrist hingegen noch nicht in Gang. Denn ansonsten hätte der Vermieter unter Umständen keine Möglichkeit, seinen Schadensersatzanspruch zum Entstehen zu

bringen, weil er bei dem vertraglichen Ende des Mietverhältnisses bereits verjährt sei. Dies wäre zum Beispiel der Fall bei Rückgabe der Mietsache sieben Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses. Auch nach § 281 Abs. 1 BGB müsse der Anspruch auf Ausführung der Naturalleistung fällig sein, bevor er sich in einen Schadensersatzanspruch umwandeln könne. Fällig werde er aber erst bei Beendigung des Mietverhältnisses. Stelle man allein auf die Rückgabe der Mietsache ab, wären Ansprüche auf Schadensersatz verjährt, die bei der Rückgabe noch gar nicht existierten, wenn die Mietsache sich bei Rückgabe nämlich in vertragsgemäßem Zustand befunden habe, die Rückgabe aber so früh erfolgt sei (zum Beispiel zwei Jahre vor Beendigung des Mietverhältnisses), dass die Wohnung bei rechtlicher Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr im vertragsgemäßen Zustand sei. Dass der Vermieter in einem solchen Fall keine Schadensersatzansprüche habe, sei nicht einzusehen.

II.

7 Gegen diese Ausführungen wendet sich die Revision der Beklagten mit Erfolg. Die von der Klägerin geltend gemachten Schadensersatzansprüche aus § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB sind entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nach § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB verjährt, so dass der Beklagten, die die Einrede der Verjährung erhoben hat, gemäß § 214 Abs. 1 BGB ein Leistungsverweigerungsrecht zusteht.

8 1. Gemäß § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB verjähren die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in sechs Monaten. Hierzu gehören neben Schadensersatzansprüchen wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen auch die hier darüber hinaus in Rede stehenden Schadensersatzansprüche wegen der unterlassenen Entfernung von Einbauten und anderer vom Mieter zurückgelassener Gegenstände (vgl. Senat,

BGHZ 104, 6, 12). Nach § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB beginnt die Verjährung mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält. Unangegriffen hat das Berufungsgericht festgestellt, dass die Klägerin die Wohnung am 2. September 2003 zurückerhalten hat. Hiervon ausgehend sind die geltend gemachten Schadensersatzansprüche der Klägerin mit Ablauf des 2. März 2004 verjährt (§§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB). Da die Klageschrift erst am 10. März 2004 bei Gericht eingegangen ist, ist die Verjährungsfrist vor ihrem Ablauf nicht gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB, §§ 167, 253 Abs. 1 ZPO gehemmt worden.

9 2. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht demgegenüber angenommen, die Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB beginne nicht vor der Beendigung des Mietvertrages, hier am 31. Oktober 2003, zu laufen. Wie auch das Berufungsgericht nicht verkannt hat, wird nach der Rechtsprechung des Senats die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters gemäß §§ 548 Abs. 1 Satz 2, 200 Satz 1 BGB – anders als früher gemäß §§ 558 Abs. 2, 198 Satz 1 BGB a.F. – auch dann mit dem Zeitpunkt in Gang gesetzt, in dem er die Mietsache zurückerhält, wenn die Ansprüche erst zu einem späteren Zeitpunkt entstehen; denn mit § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB ist im Sinne des § 200 Satz 1 BGB "ein anderer Verjährungsbeginn" als der der Entstehung des Anspruchs bestimmt worden (BGHZ 162, 30, 35 ff.; Urteil vom 4. Mai 2005 – VIII ZR 93/04, NJW 2005, 2004 unter II 2). Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts gilt das aber nicht nur dann, wenn der Mietvertrag zum Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung bereits beendet ist, sondern auch dann, wenn er, wie hier, erst später endet (so unausgesprochen bereits Senat, Urteil vom 4. Mai 2005, aaO; vgl. ferner BGHZ 125, 270, 280 f.; ebenso Emmerich/Sonnenschein, Miete, 8. Aufl., § 548 Rdnr. 16; MünchKommBGB/Schilling, 4. Aufl., § 548 Rdnr. 13; Langenberg WuM 2002, 71; a.A. wohl Schach WuM 2005, 232, 233).

10 a) Dafür, dass die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache nicht vor der Beendigung des Mietvertrages zu laufen beginnt, lässt sich dem Wortlaut des § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB nichts entnehmen. Vielmehr ist danach für den Beginn der Verjährung allein der Zeitpunkt maßgebend, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält. Aus dem Zweck der §§ 548, 200 BGB ergibt sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ebenfalls nichts anderes. Die Gesetzesbegründung zu § 200 BGB trifft dazu keine Aussage (BT-Drucks. 14/6040 S. 109). Nach der Gesetzesbegründung zu § 548 BGB ist es Zweck der Regelung, zeitnah zur Rückgabe der Mietsache eine möglichst schnelle Klarstellung über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache zu erreichen; dementsprechend beginnt die Verjährung des Schadensersatzanspruches bereits mit der Rückgabe der Mietsache und nicht erst, wenn sich der Erfüllungsanspruch in einen Schadensersatzanspruch umgewandelt hat (BT-Drucks. 14/4553 S. 45). Auch danach kommt der Beendigung des Mietvertrages für den Beginn der Verjährung keine Bedeutung zu.

11 b) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts stehen dem schutzwürdige Interessen des Vermieters nicht entgegen. Zwar kann eine Rückgabe der Wohnung mehr als sechs Monate vor Vertragsende dazu führen, dass Ersatzansprüche des Vermieters bei Vertragsende bereits verjährt sind, obwohl sie – wie der vertragliche Anspruch auf eine Endrenovierung durch den Mieter – zu diesem Zeitpunkt erst entstehen oder – wie der Schadensersatzanspruch wegen unterbliebener Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis (vgl. Senat, BGHZ 111, 301, 305 f.; Urteil vom 6. April 2005 – VIII ZR 192/04, NJW 2005, 1862 unter II) – bis zu diesem Zeitpunkt nicht geltend gemacht werden können. In den eher seltenen Ausnahmefällen einer Rückgabe der Wohnung mehr als sechs Monate vor Ende des Mietvertrages kann der Vermieter seine berechtigten Interessen jedoch auf andere Weise wahren.

12 Ist der Mieter in einem solchen Fall, wie die Klägerin hier in Bezug auf die Beklagte geltend gemacht hat, etwa mit seiner vertraglichen Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis in Verzug geraten, kann der Vermieter nach der Senatsrechtsprechung (aaO) Zahlung eines Vorschusses in Höhe der erforderlichen Renovierungskosten verlangen. Dieser Anspruch ist sofort fällig. Darüber hinaus hat der Vermieter in bestimmten, hier nicht gegebenen Fällen auch im laufenden Mietverhältnis einen Schadensersatzanspruch wegen unterbliebener Schönheitsreparaturen (vgl. Senat, BGHZ 111, 301, 306 f.). Hinsichtlich der Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen kann der Vermieter bereits vor Vertragsende eine Leistungsklage erheben. Diese Klage hemmt nach §§ 204 Abs. 1 Nr. 1, 213 BGB auch die Verjährung des Schadensersatzanspruchs des Vermieters (BT-Drucks. 14/6040, S. 121). Für den Fall der Endrenovierung kann der Vermieter gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB die Hemmung der Verjährung – nach § 213 BGB auch für den Schadensersatzanspruch - herbeiführen, indem er noch vor Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 256 ZPO Klage auf Feststellung erhebt, dass der Mieter zur Renovierung verpflichtet ist. Das dafür erforderliche Feststellungsinteresse ist schon wegen der drohenden Verjährung nicht zu verneinen (BGH, Urteil vom 23. April 1991 – X ZR 77/89, NJW 1991, 2707 = WM 1991, 1737 unter I 3 m.w.Nachw.).

13 Schließlich hat der Vermieter die Möglichkeit, 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 (vgl. Staudinger/Emmerich, BGB, Bearbeitung 2003, § 548 Rdnr. 46; MünchKommBGB/Schilling, aaO, § 548 Rdnr. 26).

14 Keiner Entscheidung bedarf im vorliegenden Fall, ob der Vermieter überhaupt gehalten ist, eine Wohnung vor Vertragsende zurückzunehmen (vgl. dazu Schmidt-Futterer/Gather, Mietrecht, 8. Aufl., § 546 BGB Rdnr. 24 ff. m.w.Nachw.). Denn hier hat die Klägerin die Wohnung zurückgenommen.

15 3. Entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung haben die Parteien in dem Abnahmeprotokoll vom 5. August 2003 keine Stundungsvereinbarung getroffen, aufgrund derer die Verjährung der Ersatzansprüche der Klägerin nach §§ 205, 209 BGB bis zum 31. Oktober 2003 gehemmt worden wäre. Nach dem Abnahmeprotokoll sollte die Beklagte die darin festgehaltenen Arbeiten "bis zur Wohnungsrückgabe, spätestens jedoch bis zum 31. Oktober 03 (Vertragsende)" ausführen. Eine Hemmung der Ersatzansprüche der Klägerin ist damit nicht eingetreten. Die Fälligkeit des Anspruchs der Klägerin auf Durchführung der Schönheitsreparaturen ist nach der Vereinbarung allenfalls bis zum Zeitpunkt der "Wohnungsrückgabe" und damit bis zum regelmäßigen Beginn der Verjährung dieses Anspruchs nach § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB hinausgeschoben und hemmt die Verjährung nicht. Soweit die Arbeiten spätestens bis zum 31. Oktober 2003, dem Ende des Mietverhältnisses, ausgeführt werden sollten, ist dieses Datum lediglich für eine spätere Rückgabe der Wohnung nach dem 31. Oktober 2003 von Bedeutung. Nur für diesen – hier nicht gegebenen – Fall sollte die Verjährung am 31. Oktober 2003 beginnen. Hingegen sollte bei einer Rückgabe der Wohnung vor Vertragsende die Verjährung entsprechend der gesetzlichen Regelung in § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB in dem Zeitpunkt beginnen, in dem die Klägerin die Wohnung zurückerhält (hier: 2. September 2003). Dass für die Verjährung von Schadensersatzansprüchen der Klägerin wegen unterbliebener Schönheitsreparaturen etwas anderes gelten sollte, ist dem Protokoll vom 5. August 2003 nicht zu entnehmen. Diese Auslegung kann der Senat selbst vornehmen, da weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind.

III.

16 Nach alledem erweist sich die Klage als unbegründet, so dass auf die Revision der Beklagten das angefochtene Urteil aufzuheben ist, soweit das Berufungsgericht die Berufung der Beklagten zurückgewiesen hat (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da der Rechtsstreit zur Endentscheidung reif ist, entscheidet der Senat insoweit abschließend in der Sache selbst (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Klage ist unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils insgesamt abzuweisen. Aus den obigen Ausführungen ergibt sich, dass die nach § 554 ZPO statthafte und auch sonst zulässige Anschlussrevision der Klägerin unbegründet und daher zurückzuweisen ist (§ 561 ZPO).

Dr. Deppert Ball Dr. Leimert

Wiechers Dr. Wolst

Vorinstanzen:
AG Neukölln, Entscheidung vom 15.09.2004 - 16 C 118/04 -
LG Berlin, Entscheidung vom 12.04.2005 - 64 S 450/04 -