

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 186/76

URTEIL

Verkündet am
30. November 1977
Mückenhäuser,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Verwaltungsangestellten Bruno He[REDACTED], A[REDACTED]allee [REDACTED]
in B[REDACTED] [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die Hausfrau Dr. Liselotte N[REDACTED], geb. K[REDACTED], Al[REDACTED]-
straße [REDACTED] in B[REDACTED] [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. November 1977 durch die Richter Dr. Hiddemann, Wolf, Merz, Treier und Dr. Brunotte

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 12. Juli 1976 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte und seine Ehefrau mieteten von der Mutter der Klägerin durch Vertrag vom 17. Juli 1967 die im ersten Stock des Vorderhauses des Anwesens B[REDACTED], Al[REDACTED]straße [REDACTED] gelegene 4-Zimmer-Altbauwohnung. Die Klägerin ist Rechtsnachfolgerin ihrer Mutter. Der Beklagte hatte schon seit 1961 zusammen mit seinen Eltern in der von ihm dann übernommenen Wohnung gewohnt. In § 3 Nr. 4 des Mietvertrages ist vereinbart, die Schönheitsreparaturen trage der Mieter.

Der Beklagte ist im Januar 1975 mit seiner Familie aus der Wohnung ausgezogen. Die Klägerin hat ihm mit Schreiben vom 15. Januar 1975 eine Frist bis 10. Februar 1975 zur Vornahme der Schönheitsreparaturen gesetzt. Der Beklagte ist dieser Aufforderung nicht nachgekommen.

- 3 -

Die Parteien streiten darüber, ob der Beklagte verpflichtet ist, Schadensersatz in Höhe von 7 693,44 DM wegen Unterlassung der Durchführung von Schönheitsreparaturen, weiterhin rückständigen Mietzins und Schadensersatz wegen der Beschädigung von Wohnungseinrichtungen zu zahlen. Der Beklagte hält sich nicht für verpflichtet, für die Schönheitsreparaturen aufzukommen, weil die Wohnung sich bei seinem Einzug in einem schlechteren Erhaltungszustand befunden habe als bei seinem Auszug, weil die Klägerin auf die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch ihn verzichtet habe und weil im Rahmen eines Sanierungsprogramms die Wohnung teils abgerissen, teils modernisiert werde, wodurch Schönheitsreparaturen überflüssig würden.

Das Landgericht hat durch Teilurteil dem Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz wegen Unterlassung der Vornahme von Schönheitsreparaturen in Höhe des Betrages von 5 000 DM stattgegeben. Das Berufungsgericht hat den Teilbetrag von 4 814,93 DM für berechtigt angesehen, den Beklagten zur Zahlung dieses Betrages verurteilt und in Höhe des Teilbetrages von 185,07 DM die Klage abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstrebt der Beklagte die Abweisung der Klage auch insoweit, als das Berufungsgericht ihr stattgegeben hat.



Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht hält den Beklagten für verpflichtet, der Klägerin den für die Ausführung der Schönheitsreparaturen nötigen Betrag zu erstatten. Es unterstellt, die Wohnung sei bei Abschluß des Mietvertrages nicht in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand gewesen, weil die notwendigen Schönheitsreparaturen von der zu ihrer Vornahme verpflichteten Klägerin nicht ausgeführt worden seien. Dann habe die Klägerin als Vermieterin von preisgebundenem Wohnraum eine verminderte Leistung im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 der Altbaumietenverordnung Berlin vom 21. März 1961, BGBl I 230 (AMVOB) erbracht und der Beklagte habe gemäß § 26 Abs. 2 des Ersten Bundesmietengesetzes (1. BMG) nur eine nach § 2 Abs. 2 Satz 2 AMVOB angemessen gesenkte Miete geschuldet. Soweit er dennoch die volle Miete gezahlt habe, habe er nach § 30 Abs. 1 1. BMG in Verbindung mit § 812 BGB einen Rückforderungsanspruch in Höhe des Betrages erworben, um den die Miete überhöht gewesen sei. Da aber der Beklagte spätestens im Sommer 1973 die nötigen Schönheitsreparaturen auf seine Kosten hätte vornehmen müssen und dann die Wohnung vertragsgemäß gewesen wäre, habe er von diesem Zeitpunkt an kein Recht mehr zur Minderung der Miete gehabt. Da die Bereicherungsansprüche der einjährigen Verjährung nach § 30 Abs. 1 Satz 2 1. BMG unterlägen, seien die letzten Forderungen des Beklagten im Sommer oder Herbst 1974 verjährt gewesen. Nach § 390 Satz 1 BGB sei daher eine Aufrechnung mit den Bereicherungsansprüchen nicht statthaft. Die Voraussetzungen des § 390 Satz 2 BGB lägen nicht vor, weil die Klageforderung erst entstanden sei, als die Bereicherungsansprüche bereits verjährt gewesen seien. Da der Beklagte die Möglichkeit gehabt, aber nicht genutzt habe, durch

eine Mietsenkung einen Ausgleich zu erreichen, könne die Forderung der Klägerin nicht als unbillig angesehen werden.

2. Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision stand.

a) Ohne Erfolg wendet sich die Revision gegen die Annahme des Berufungsgerichts, auch für den Fall, daß die Wohnung bei Übergabe an den Beklagten wegen der Notwendigkeit von Schönheitsreparaturen nicht in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand gewesen sei, sei der Beklagte verpflichtet gewesen, gemäß § 3 Nr. 4 des Mietvertrages nach angemessener Zeit die Schönheitsreparaturen vorzunehmen.

Die Auffassung des Berufungsgerichts beruht auf einer aus dem Zusammenhang seiner Entscheidungsgründe zu entnehmenden Auslegung des Vertrages dahin, die Parteien hätten die Verpflichtung des Beklagten zur Vornahme der Schönheitsreparaturen unabhängig davon begründen wollen, ob die Klägerin bei Übergabe der Mietsache ihrer eigenen Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen nachkam. Diese Auslegung greift die Revision ohne Erfolg an. Sie ist möglich, im Hinblick auf den Wortlaut des Vertrages auch naheliegend und deshalb für den Senat bindend. Eine andere Auslegung hätte allerdings dann geboten sein können, wenn der Erhaltungszustand der Wohnung so schlecht gewesen wäre, daß Schönheitsreparaturen nicht möglich gewesen wären. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts traf das aber nicht zu.

b) Ohne Erfolg rügt die Revision, das Berufungsgericht habe nicht erörtert, ob der Beklagte Schadensersatzansprüche nach § 538 BGB erworben habe.

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hatte der Beklagte seit 1961 zusammen mit seinen Eltern in den Räumen, die er dann als Mieter übernahm, gewohnt. Daraus ergibt sich, daß ihm der Erhaltungszustand der Wohnung bei Abschluß des Mietvertrages bekannt war. Mit Schadensersatzansprüchen nach § 538 BGB ist er deshalb nach § 539 BGB ausgeschlossen. Daß die Voraussetzungen der genannten Vorschrift gegeben sind, stellt auch die Revision nicht in Abrede. Für ihre Auffassung, die Klägerin handle mit ihrer Berufung auf § 539 BGB arglistig, hat sie keinen ausreichenden Grund dargetan. Der Umstand, daß auch die Klägerin den Zustand der Wohnung kannte, steht der Geltendmachung des Rügeverlustes nicht entgegen. Die Kenntnis des Mieters von dem Mangel bei Vertragsabschluß hindert das Entstehen eines Schadensersatzanspruches nach § 538 BGB selbst dann, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hatte (Senatsurteil vom 1. Dezember 1971 - VIII ZR 88/70 = WM 1972, 136, 137 = NJW 1972, 249, 250).

c) Das Berufungsgericht meint, der Beklagte habe für den Fall, daß die Klägerin Schönheitsreparaturen bis zu dem Zeitpunkt, von dem an er selbst zu solchen verpflichtet war, nicht ausführen ließ, Bereicherungsansprüche erworben; denn die Klägerin habe dann eine verminderte Vermieterleistung im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 AMVOB erbracht mit der Folge, daß im Umfang der Minderleistung die preisrechtlich zulässige Miete überschritten worden sei und der Beklagte insoweit eine

unzulässige Leistung erbracht habe (§§ 30, 26 Abs. 2 1. BMG; § 2 Abs. 2 Satz 2 AMVOB). Ob diese Rechtsauffassung zutrifft, mag hier dahinstehen. Auch wenn nämlich solche Forderungen entstanden sein sollten, kann der Beklagte sich nicht mehr mit Erfolg auf sie berufen, weil sie bei Entstehen des Schadensersatzanspruches der Klägerin bereits verjährt waren, wegen des Verjährungseintritts einer Aufrechnung des Beklagten mit diesen Ansprüchen der Erfolg versagt werden muß und auch kein Anhalt dafür besteht, daß die Berufung der Klägerin auf die Verjährung unzulässig sein könnte.

aa) Wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, kann eine Mietsenkung von dem Zeitpunkt an nicht mehr in Betracht kommen, in welchem der Beklagte seinerseits Schönheitsreparaturen hätte vornehmen lassen müssen. Von dem genannten Zeitpunkt an ist für die Beschränkung der Gebrauchstauglichkeit nämlich nicht mehr das Verhalten des Vermieters, sondern das Verhalten des Mieters ursächlich, der es unterläßt, seiner Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen nachzukommen. Eine Minderleistung des Vermieters liegt dann nicht mehr vor. Es ist nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht die Auffassung vertreten hat, spätestens nach sechs Jahren Mietzeit, nämlich im Sommer 1973, habe der Beklagte Schönheitsreparaturen vornehmen müssen und Rückforderungsansprüche des Beklagten wegen verminderter Vermieterleistung seien deshalb nach § 30 Abs. 1 Satz 2 1. BMG im Sommer oder Herbst 1974 verjährt gewesen. Nach dieser Vorschrift verjährten die Rückforderungsansprüche in einem Jahr, wobei die Verjährungsfrist mit der Bewirkung der Leistung, nämlich der Mietzahlung beginnt. Die Abkürzung der Verjährungs-

frist in § 30 Abs. 1 Satz 2 1. BMG ist im Interesse des Vermieters erfolgt, damit in möglichst kurzer Zeit Klarheit darüber geschaffen wird, ob der Mieter die Folgen aus der Höchstmietenüberschreitung ziehen will oder nicht (vgl. Roquette Bundesmietengesetze, 3. Aufl., 1. BMG § 30 Rdn. 17). Dieser Gesetzeszweck würde in Frage gestellt, wenn, wie es die Revision offenbar will, in entsprechender Anwendung des § 558 Abs. 2 BGB der Verjährungsbeginn auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses hinausgeschoben würde.

bb) Dem Berufungsgericht ist auch darin zuzustimmen, daß mit einer verjährten Forderung grundsätzlich nicht aufgerechnet werden kann (§ 390 Satz 1 BGB), und daß die Voraussetzungen, bei deren Vorliegen nach § 390 Satz 2 BGB die Verjährung die Aufrechnung nicht ausschließt, nicht vorliegen. Die Einrede der Verjährung hindert nach dieser Vorschrift die Aufrechnung nur dann nicht, wenn die Gegenforderung zu der Zeit, zu welcher sie gegen die andere Forderung aufgerechnet werden konnte, noch nicht verjährt war. Mangels Gleichartigkeit konnte der Beklagte mit einem Bereicherungsanspruch gegen die Forderung der Klägerin auf Vornahme der Schönheitsreparaturen nicht aufrechnen (§ 387 BGB). Erst mit dem Übergang dieser Forderung in einen Schadensersatzanspruch wurde die Aufrechnung zulässig, weil sich dann gleichartige Forderungen, nämlich Geldforderungen, gegenüberstanden. Einen Schadensersatzanspruch hat die Klägerin jedoch frühestens mit dem Ablauf der dem Beklagten gesetzten Nachfrist (§ 326 Abs. 1 Satz 2 2. Halbsatz BGB) erworben. Zu diesem Zeitpunkt (10. Februar 1975) war der Anspruch des Beklagten aber bereits verjährt.

cc) Gesichtspunkte, welche dafür sprechen könnten, daß die Berufung der Klägerin auf die Verjährung gegen Treu und Glauben verstoßen und deshalb unzulässig sein könnte, hat der Beklagte nicht vorgetragen.

3. Gegen die Annahme des Berufungsgerichts, der Beklagte habe einen Verzicht der Klägerin auf Vornahme der Schönheitsreparaturen nicht bewiesen und er sei nicht berechtigt gewesen, wegen der Sanierungspläne für das Haus der Klägerin die Vornahme der Schönheitsreparaturen zu verweigern, wendet sich die Revision nicht.

4. Das Rechtsmittel des Beklagten ist demnach nicht begründet. Es war deshalb mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Hiddemann

Wolf

Merz

Treier

Dr. Brunotte