

SCHÖNHEITSREPARATUREN: VERJÄHRUNGSFRIST FÜR ANSPRUCH DES MIETERS AUF WERTERSATZ

30.08.2010 Fachinformation

Das Landgericht Berlin kommt mit Urteil vom 2. Juli 2010 zu dem Ergebnis, dass der Anspruch des Mieters auf Wertersatz für durchgeführte Schönheitsreparaturen in drei Jahren, und nicht innerhalb der kurzen Verjährungsfrist von sechs Monaten, verjährt. Im zu entscheidenden Fall lag eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel vor. Dennoch hatte die Mieterin Schönheitsreparaturen durchgeführt, wozu sie durch Abnahmeprotokoll vom 7. Juli 2008 aufgefordert worden war. Die entsprechenden Beträge, die durch Abrechnung und Überweisungsaufträge belegt wurden, verlangte die Mieterin von der Vermieterin zurück. Der geforderte Betrag wurde zwar aufgrund fehlender Substantiierung reduziert, aber ansonsten wurde der Anspruch zugesprochen. Das Gericht entschied, dass der Anspruch nicht verjährt sei, da der bereicherungsrechtliche Rückgewähranspruch gemäß §§ 195, 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB in drei Jahren ab Kenntnis der den Anspruch begründenden Umstände - hier der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturenklausel - verjährt. Die Dreijahresfrist war unstreitig nicht abgelaufen. Eine Anwendung des § 548 Abs. 2 BGB kam nach Auffassung des LG Berlin nicht in Betracht, da dessen Voraussetzungen nicht vorlagen. Die Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen aufgrund einer unerkannt unwirksamen Schönheitsreparaturklausel begründe ggf. einen bereicherungsrechtlichen Rückgewähranspruch, nicht aber Aufwendungsersatzansprüche im Sinne des § 548 Abs. 2 BGB, da dem Mieter jeder Fremdgeschäftsführungswille fehle. Für eine analoge Anwendung des § 548 Abs. 2 BGB fehle es bereits an einer Vergleichbarkeit der Sachverhalte. Beim Rückgewähranspruch wegen rechtsgrundlos durchgeführter Schönheitsreparaturen handele es sich letztendlich um einen Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete, der ebenfalls den allgemeinen Verjährungsregelungen der §§ 195 BGB unterliege. Anmerkung des BBU: Entgegen dieser landgerichtlichen Entscheidung, die zu einer Verjährungsfrist von drei Jahren kommt, gibt es bereits eine Entscheidung des LG Berlin vom 6. Juli 2010 und zwei amtsgerichtliche Entscheidungen aus Freiburg und Nürnberg, die genau die gegensätzliche Auffassung vertreten und zu einer Verjährungsfrist von sechs Monaten kommen. Auch der BBU und der GdW vertreten die Auffassung, dass die Verjährungsfrist von sechs Monaten zum Zuge kommt. Damit liegt, wie so oft, eine uneinheitliche Rechtsprechung vor und es ist nicht abzusehen, wie die Gerichte im Einzelfall entscheiden werden. Download des Urteils vom AG Freiburg Download des Urteils vom AG Nürnberg Download des Urteils vom LG Berlin

Downloads

1848396_1610%20-%20Verj%C3%A4hrungsfrist%20Wertersatz%20-%20Urteil%20Freiburg	162 PDF
184839A_1610%20-%20Verj%C3%A4hrungsfrist%20Wertersatz%20-%20Urteil%20N%C3%BCrnberg	162 PDF
184839E_1610%20Verjaehrungsfrist_Wertersatz	162 PDF

