

VERJÄHRUNG VON SCHADENERSATZFORDERUNGEN DES MIETERS FÜR RENOVIERUNGSKOSTEN

04.05.2011 Fachinformation

Der BGH hat durch Urteil vom 4. Mai 2011 (VIII ZR 195/10) in für die Vermieter positiver Weise über die Verjährung des Erstattungsanspruches eines Mieters für die Kosten einer Renovierung entschieden, die dieser infolge einer unerkannt unwirksamen Schönheitsreparaturklausel vorgenommen hatte. Nach dem Urteil verjährt der Aufwendungsersatzanspruch innerhalb der Frist des § 548 BGB in sechs Monaten nach Ende des Mietverhältnisses. Damit hat der BGH eine zuletzt in Rechtsprechung und Literatur äußerst streitige Frage entschieden. In dem entschiedenen Fall ging es um ein Mietverhältnis in Freiburg. Dieses endete zum 31. Dezember 2006. Die im Mietvertrag enthaltene Schönheitsreparaturklausel war wegen starrer Fristen unwirksam. Die Mieter ließen vor Rückgabe der Wohnung diese für ca. 2.700 Euro renovieren. Später erfuhren sie, dass sie zur Ausführung dieser Arbeiten wegen der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel nicht verpflichtet gewesen waren. Im Dezember 2009 reichten sie gegen den Vermieter Klage auf Zahlung der ca. 2.700 Euro nebst Zinsen ein. Demgegenüber berief sich der Vermieter auf die Einrede der Verjährung. Das Amts- und Landgericht Freiburg hatte die Klage der Mieter abgewiesen. Die dagegen gerichtete Revision der Mieter beim BGH blieb ebenfalls ohne Erfolg. Der BGH führt aus, dass der eingeklagte Erstattungsanspruch der Klageerhebung bereits verjährt war. Er wendet insoweit § 548 Abs. 2 BGB - die Frist von sechs Monaten ab Beendigung des Mietverhältnisses - auch auf Ersatzansprüche des Mieters wegen Schönheitsreparaturen an. Es gilt somit nicht die längere Dreijahresfrist des § 195 ff. BGB. Zuvor hatte bereits das LG Berlin durch Urteil vom 11. März 2011 (63 S 277/10, veröffentlicht in Das Grundeigentum 2011/547 ff.) in ähnlicher Weise entschieden. Auch dieses kam zu dem Ergebnis, dass der kurzen Verjährungsfrist auch die weiteren Ansprüche des Mieters unterliegen, sofern sie nur einen unmittelbaren Bezug zum Mietverhältnis haben. Hierunter fallen also auch Ansprüche nach Renovierung des Mietobjektes aufgrund einer unwirksamen Renovierungsklausel. Im Fall des LG Berlin hatten die Mieter nicht selbst renoviert, sondern dem Vermieter einen Betrag für die Renovierungsarbeiten gezahlt. Dies mache jedoch keinen Unterschied, so das Gericht. Sobald das Urteil vorliegt, wird der BBU darüber berichten. Download der BGH-Pressemitteilung

Downloads

18E4D0E_PM%20074-2011

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/verjaehrung-von-schadenersatzforderungen-des-mieters-fuer-renovierungskosten>