

Verjährung Abgeltungszahlung

Verjährung Abgeltungszahlung für unterlassene Schönheitsreparaturen

Die Rechtsprechung des VIII. Senats des BGH zu den Schönheitsreparaturen unterliegt in den letzten Jahren einem ständigen Wandel. Regelmäßig werden vom BGH formularvertragliche Regelungen für unwirksam erklärt.

Zahlt ein Mieter trotz unwirksamer Abwälzung der Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Abgeltungsbetrag für nicht durchgeführte Renovierungsarbeiten, stellt sich die Frage, wie lange der Mieter den zu Unrecht gezahlten Betrag zurückfordern kann (Verjährung).



Wie lange Zeit für Rückforderung nicht geschuldeter

Abgeltungsbeträge? – Bild: pixabay.com

BGH zur Verjährung des Rückforderungsanspruchs aufgrund einer Abgeltungszahlung

In der Entscheidung vom 20.06.2012 (VIII ZR 12/12) stellt der BGH fest:

Zahlt der Mieter aufgrund einer unwirksamen Schönheitsreparaturenklausel an den Vermieter einen Abgeltungsbetrag für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen, so unterliegt der sich hieraus ergebende Bereicherungsanspruch des Mieters der kurzen Verjährung des § 548 Abs. 2 BGB (Bestätigung und Fortführung von BGH, Urteil vom 4. Mai 2011 – VIII ZR 195/10, NJW 2011, 1866).

Verjährung der Rückforderung – Begründung des VIII. Senats

Der Senat verweist auf seine bisherige Rechtsprechung: Danach unterliegen sämtliche Ansprüche, die der Mieter wegen der Durchführung von Schönheitsreparaturen gegen den Vermieter erhebt, der kurzen Verjährung nach § 548 Abs. 2 BGB, mithin auch ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung (Senatsurteil vom 04.05.2011 – VIII ZR 195/10). Der Abgeltungsbetrag diene der Verbesserung der Mietsache und sei deshalb als Aufwendung auf die Mietsache im Sinne des § 548 Abs. 2 BGB anzusehen.

Mietkaution – Aufrechnung nach Verjährung?

Mietkaution – Anspruch auf Rückgabe

Nach Ansicht des BGH wird der Anspruch auf Rückgabe der Mietkaution erst fällig, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen ist und dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen.[Fußnote 1] Bei Fälligkeit des Anspruchs auf Rückgabe kann es aus dem Mietverhältnis bereits verjährte Forderungen geben.[Fußnote 2] Maßgebend für die Frage, ob sich der Vermieter nach Eintritt der Verjährung noch aus der Sicherheit befriedigen kann, ist § 216 Abs. 1 bzw. Abs. 3 BGB.

Aufrechnung einer verjährten Forderung mit der Mietkaution

Der BGH hat sich bereits in seiner Entscheidung vom 20.07.2016 (VIII ZR 263/14) mit dieser Frage beschäftigt und entschieden:

Der Vermieter kann sich wegen einer bereits verjährten Forderungen aus der Mietkaution befriedigen, sofern es sich bei der verjährten Forderungen nicht um eine wiederkehrende Leistung handelt (§ 216 Abs. 1 i.V.m. § 216 Abs. 3 BGB).

Betriebskostennachforderungen aus der Jahresabrechnung des Vermieters sind wiederkehrende Leistungen im Sinne des § 216 Abs. 3 BGB, deshalb ist es dem Vermieter verwehrt, sich deswegen aus der Mietsicherheit zu befriedigen.[Fußnote 3]



Mietkaution – was kann gegen den Rückzahlungsanspruch aufgerechnet werden? – Bildquelle: pixaby.com

Begründung zur Aufrechenbarkeit gegenüber der Mietkaution bei verjährten Forderungen

Gemäß § 216 Abs. 1 hindert die Verjährung eines Anspruchs, für den ein Pfandrecht bestellt ist (=Kautio), den Gläubiger nicht, seine Befriedigung aus dem belasteten Gegenstand zu suchen. Dieses Verwertungsrecht besteht allerdings nicht uneingeschränkt.[Fußnote 4]

§ 216 Abs. 1 BGB findet nach § 216 Abs. 3 BGB keine Anwendung auf die Verjährung von Zinsen und andere wiederkehrende Leistungen.[Fußnote 5]

Wiederkehrende Leistungen sind solche, die nach Gesetz oder

Parteivereinbarung zu von vorneherein bestimmten regelmäßig wiederkehrenden Terminen erbracht werden müssen. Ob die Leistungen in der immer gleichen Summe erbracht wird, ist für die Beurteilung ohne Bedeutung; der zu zahlende Betrag kann schwanken oder auch zu manchen Terminen ganz ausbleiben.[Fußnote 6]

Betriebskostennachzahlungen des Mieters verlieren den Charakter als wiederkehrende Leistungen nicht dadurch, dass sie als Saldo einer Betriebskostenjahresabrechnung verlangt werden, weil der Vermieter über Betriebskosten jährlich abzurechnen hat. Damit können Nachforderungen zu Gunsten des Vermieters zwar in der Höhe schwanken, aber sie bleiben regelmäßig.[Fußnote 7]

Fazit zur Verrechnung bereits verjährten Forderungen des Vermieters mit der Mietsicherheit

Der Vermieter ist berechtigt, verjährte Forderungen mit dem Anspruch auf Rückerstattung der Kautions durch den Mieter zu verrechnen, es sei denn, bei der verjährten Forderung handelt es sich um eine wiederkehrende Leistung.

Verjährte Schadenersatzansprüche und andere nicht wiederkehrende Leistungen aus dem Mietverhältnis darf der Vermieter hingegen mit der Kautions verrechnen.

[Fußnote 1] BGH, VIII ZR 263/14, Leitsatz

[Fußnote 2] So verjähren Schadenersatzansprüche regelmäßig sechs Monate nach Rückgabe der Mietsache. Vgl. hierzu z.B. die Entscheidung 08.11.2017.

[Fußnote 3] BGH, a.a.O., Leitsatz.

[Fußnote 4] BGH, a.a.O., Rz 15.

[Fußnote 5] BGH, a.a.O.

[Fußnote 6] BGH, a.a.O., Rz. 16.

[Fußnote 7] BGH, a.a.O., Rz. 18, 19.

Schadenersatzanspruch ohne Fristsetzung im Mietrecht

1. Der Fall zum Schadenersatz ohne Fristsetzung

Das Berufungsgericht spricht dem Kläger gegen den Beklagten Schadensersatz in Höhe von 5.171 € nebst Zinsen zu. Dieser setzt sich zusammen aus den Kosten für die Beseitigung eines auf fehlerhaftem Heiz- und Lüftungsverhalten des Beklagten beruhenden Schimmelbefalls mehrerer Räume (2.760 €), einem Ersatz für von ihm verursachte Kalkschäden an Badezimmerarmaturen (61 €) und Lackschäden an einem Heizkörper (100 €) sowie einem Mietausfallschaden aufgrund einer schadensbedingt erst ab August 2012 möglichen Weitervermietung der Wohnung (2.250 €). Eine Frist zu Beseitigung der betreffenden Schäden hatte er dem Beklagten zuvor nicht gesetzt. Der BGH bestätigt die Entscheidung des Berufungsgerichts.

2. Die Entscheidung des BGH zum Schadenersatz ohne Fristsetzung

Mit Urteil vom 28.02.2019 (VIII ZR 157/17) stellte der BGH fest:

Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, hat dieser nach § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB als Schadensersatz neben der Leistung nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder durch Geldzahlung (§ 249 Abs. 2 BGB) zu ersetzen. Einer vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedarf es dazu nicht. Das gilt unabhängig von der Frage, ob es um einen Schadensausgleich während eines laufenden Mietverhältnisses oder nach dessen Beendigung geht.



Schadenersatz des Vermieters ohne Fristsetzung möglich

3. Begründung zur Pflicht zum Schadenersatz ohne Fristsetzung

Der BGH begründet seine Entscheidung ausführlich und sehr theoretisch. Im Ergebnis ergibt sich folgendes:

Das in § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1 BGB als Anspruchsvoraussetzung vorgesehene Fristsetzungserfordernis gilt nur für die **Nicht- oder Schlechterfüllung von Leistungspflichten** (§ 241 Abs. 1 BGB) durch den Schuldner. In diesen Fällen muss der Gläubiger dem Schuldner grundsätzlich zunächst eine weitere Gelegenheit zur Erfüllung seiner Leistungspflicht geben, bevor er (statt der geschuldeten Leistung) Schadensersatz verlangen kann. Als eine derartige Leistungspflicht hat der Bundesgerichtshof etwa die vom Mieter wirksam aus dem Pflichtenkreis des Vermieters übernommene Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen angesehen.

Im Gegensatz dazu handelt es sich bei der Verpflichtung des Mieters, die ihm überlassenen Mieträume in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu halten und insbesondere die Räume aufgrund der aus der Besitzübertragung folgenden Obhutspflicht schonend und pfleglich zu behandeln, um eine **nicht leistungsbezogene Nebenpflicht** (§ 241 Abs. 2 BGB). Deren Verletzung begründet einen Anspruch des Geschädigten auf Schadensersatz (neben der Leistung) bereits bei Vorliegen der in § 280 Abs. 1 BGB genannten Voraussetzungen. Daher kann ein Vermieter bei Beschädigungen der Mietsache vom Mieter gemäß § 249 BGB nach seiner Wahl statt einer Schadensbeseitigung auch sofort Geldersatz verlangen, ohne diesem zuvor eine Frist zur Schadensbehebung gesetzt zu haben. Dies gilt – entgegen einer im mietrechtlichen Schrifttum teilweise vorgenommenen Unterscheidung – auch unabhängig davon, ob ein Vermieter einen entsprechenden Schadensersatz bereits vor oder (wie hier) erst nach der in § 546 Abs. 1 BGB geregelten Rückgabe der Mietsache geltend macht. Denn § 546 Abs. 1 BGB trifft weder eine

Regelung darüber, in welchem Zustand die Mietsache zurückzugeben ist, noch dazu, unter welchen Voraussetzungen Schadensersatz zu leisten ist.[Fußnote 1]

4. Fazit zur Entscheidung zum Schadenersatz ohne Fristsetzung

Weder vor noch nach Vertragsende muss der Vermieter nach einer Beschädigung der Mietsache den Mieter zur Schadensbeseitigung auffordern, ehe er Ersatz verlangen kann. Der Mieter hat keinen Anspruch, den Schaden selbst zu beheben. Der Vermieter kann vielmehr nach seiner Wahl vom Mieter die Wiederherstellung oder den dafür erforderlichen Geldbetrag verlangen.[Fußnote 2]

Das gilt aber nicht, wenn der Mieter die Herstellung eines bestimmten Erfolgs schuldet. Das ist einmal die Verpflichtung des Mieters zu Schönheitsreparaturen. Zum anderen gilt das auch dann, wenn der Mieter bei der Rückgabe der Mietsache eine Rückbauverpflichtung, also die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, schuldet.

In diesen beiden Fällen ist für einen Schadenersatzanspruch eine Fristsetzung gem. § 281 BGB unentbehrlich.

[Fußnote 1] Vgl. dazu Pressemitteilung vom 28.02.2018.

[Fußnote 2] Im Hinblick auf die Entscheidung VII ZR 46/17 (Änderung der Rechtsprechung des Bausenats) ist aber fraglich, ob der Vermieter auch fiktive Mängelbeseitigungskosten verlangen kann, wenn er die Mängel nicht beseitigt. Jedenfalls sieht der VIII. Senat das im bestehenden Mietverhältnis so: »Allerdings ist er [der Vermieter] bei Wahl der letztgenannten Alternative [Verlangen nach Geldersatz] jedenfalls im Falle eines fortbestehenden

Mietverhältnisses gehalten, den erlangten Geldersatz zur Erfüllung seiner dann erneut auflebenden Wiederherstellungspflicht einzusetzen (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, aaO, § 535 Rn. 93)« so BGH VIII ZR 157/17, Rz. 29. Beim beendeten Mietverhältnis spricht er den Ersatz (noch) zu.

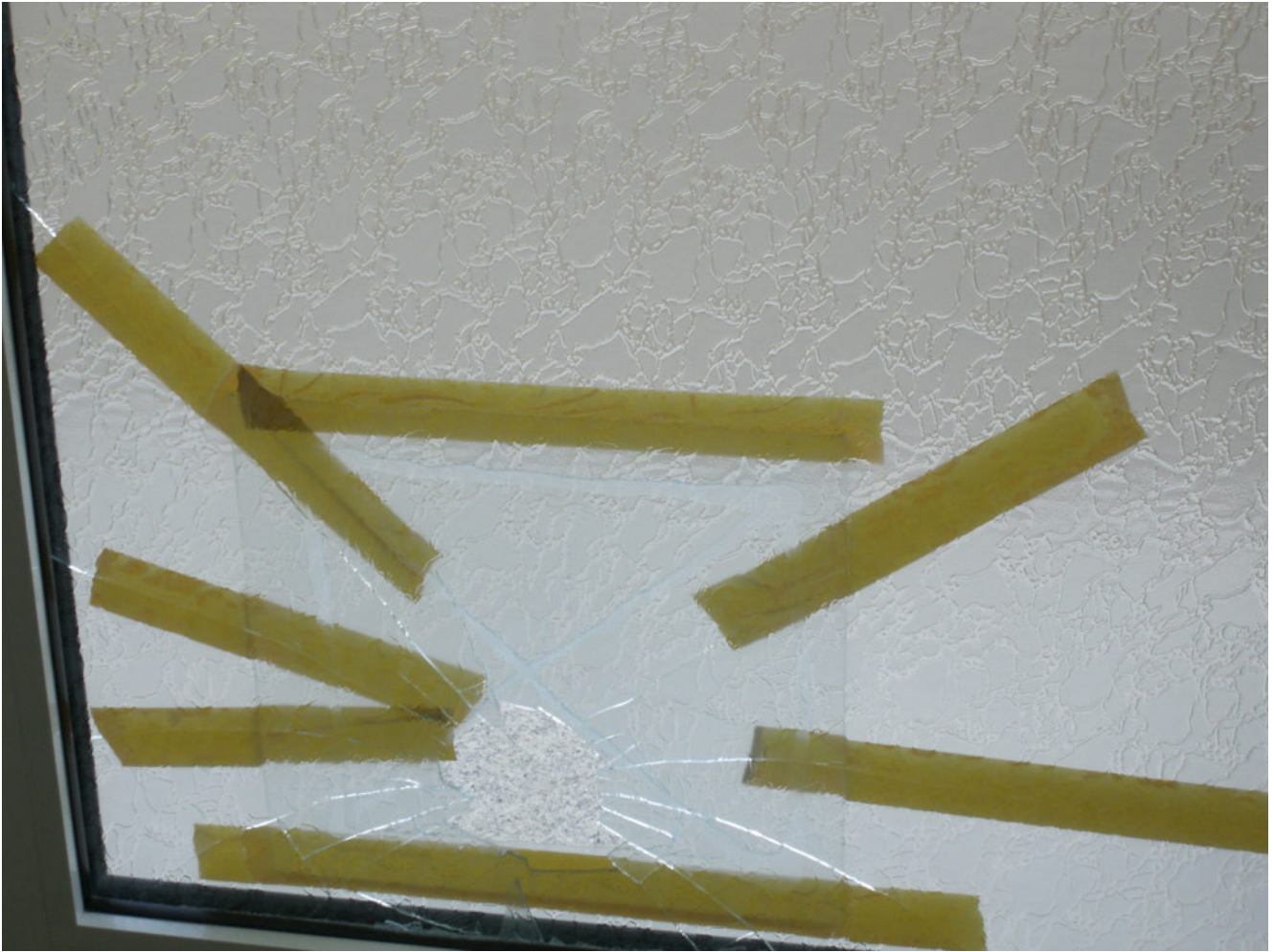
Schadenersatz bei Schäden an der Mietsache

Schäden an der Mietsache – Schadenersatz ohne Fristsetzung

Der VIII. und der XII. Senat des BGH stellen zum Schadenersatzanspruch des Vermieters wegen einer Beschädigung der Mietsache durch den Mieter fest:

Bei einer Beschädigung der Mietsache durch den Mieter (Verletzung von Obhutspflichten) kann der Vermieter nach seiner Wahl ohne vorherige Fristsetzung zwischen der Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) und Schadenersatz in Geld (§ 249 Abs. 2 BGB) wählen. Das gilt sowohl während eines laufenden Mietverhältnisses als auch nach dessen Beendigung (BGH, Urteil vom 28. Februar 2018 – VIII ZR 157/17).

Der XII. Senat kommt in seiner Entscheidung vom 27.06.2018 zum gleichen Ergebnis. (BGH, Urteil vom 27.06.2018, XII ZR 79/17)



Schadenersatz für vom Mieter verursachte Schäden ohne Fristsetzung möglich

Begründung des BGH für Schadenersatz ohne Fristsetzung

Beide Senate begründen ihre Entscheidung damit, dass die Schadensbeseitigung keine Leistungspflicht aus § 546 Abs. 1 BGB darstellt.

Bei der Verpflichtung des Mieters, die ihm überlassenen Mieträume in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch nach Maßgabe von § 538 BGB entsprechenden Zustand zu halten, insbesondere die Räume aufgrund der aus der Besitzübertragung folgenden Obhutspflicht schonend und pfleglich zu behandeln sowie alles zu unterlassen, was zu einer von § 538 BGB nicht mehr gedeckten Verschlechterung führen kann, handelt es sich um

eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht im Sinne von § 241 Abs. 2 BGB, deren Verletzung allein nach den in § 280 Abs. 1 BGB geregelten Voraussetzungen eine Schadenersatzpflicht begründet.

Das gilt nicht nur für das laufende Mietverhältnis, sondern auch nach dessen Beendigung. Denn der Zustand, in dem sich die Mietsache bei ihrer Rückgabe befindet, ist für die allein in der Rückgabe selbst bestehende Leistungspflicht ohne Bedeutung. § 546 Abs. 1 BGB enthält keine Regelung darüber, in welchem Zustand die Wohnung zurückzugeben ist (BGH Urteil vom 28. Februar 2018 – VIII ZR 157/17 – NZM 2018, 320 Rn. 23 f. mwN; vgl. auch Senatsurteil vom 23. Juni 2010 – XII ZR 52/08 Rn. 18).

Dagegen bildet der bei Nicht- oder Schlechterfüllung einer Leistungspflicht geschuldete Schadenersatz statt der Leistung das Surrogat der geschuldeten Leistung, wobei die Ersatzfähigkeit dieses Schadens an die Voraussetzung geknüpft wird, dass der Schuldner vor Geltendmachung eines gegen ihn gerichteten, den Leistungsanspruch ersetzenden Schadenersatzanspruchs grundsätzlich eine weitere Gelegenheit zur Erfüllung erhalten muss (BGH Urteil vom 28. Februar 2018 – VIII ZR 157/17 – NZM 2018, 320 Rn. 21; vgl. BT-Drucks. 14/6040, S. 134 f., 138, 225). Das soll z. B. bei der Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter oder bei der Pflicht des Mieters, Einbauten bei Vertragsende zu beseitigen, der Fall sein.

Fazit zum Schadenersatz bei Schäden an der Mietsache:

Für die Verursachung von Schäden in der Mietsache besteht auch künftig keine Privilegierung des Mieters, die es ihm gestatten würde, zwischen Naturalrestitution und Schadenersatz zu wählen. Dann dann wäre die Durchsetzung eines Schadenersatzanspruchs gegen Dritte einfacher als gegen den

Mieter, den übrigens besondere Sorgfaltspflichten treffen.

Der Schadenersatzanspruch entsteht mit Verursachung des Schadens. Das bedeutet auch, dass der Vermieter ihn noch dem Anspruch auf Rückzahlung der Kautions entgegenhalten kann, wenn die Verjährungsfrist des § 548 BGB bereits abgelaufen ist (der Anspruch ist ja in unverjährter Zeit entstanden!).

Kurze Verjährungsfrist im Mietrecht

Formularvertragliche Verlängerung nicht möglich

Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 08.11.2017 (VIII ZR 13/17) den

Streit ¹⁾ darüber entschieden, ob es formularvertraglich möglich ist, die kurze Verjährungsfrist im Mietrecht (§ 548 Abs. 1 BGB) zu Lasten des Mieters zu verlängern.

Der VIII. Senat entschied:

Die formularvertragliche Regelung

Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses

ist mit wesentlichen Grundgedanken des § 548 Abs. 1 Satz 1, 2

BGB unvereinbar und benachteiligt den Mieter deshalb entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen; sie ist daher nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

Gemeint war eigentlich:

Die formularvertragliche Verlängerung der Gewährleistungsfrist des § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB zu Lasten des Mieters ist generell unwirksam.

Kerngedanken der Begründung zum Verbot der formularvertraglichen Verlängerung der Gewährleistungsfrist des § 548 BGB

Der Senat begründet seine Entscheidung auf rund 13 Seiten. Auf die Mehrzahl der Seiten hätte das Gericht gut verzichten können, weil im Kern folgendes Entschieden wurde:

- Eine unangemessene Benachteiligung liege vor, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen werden soll, nicht zu vereinbaren ist (Rz. 21).
Die formularvertragliche Verlängerung der kurzen mietrechtlichen Verjährungsfrist ist unwirksam, weil sie dem von Gesetzgeber mit § 548 BGB verfolgten Zweck entgegensteht. Dieser sei es, im Interesse der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit **zeitnah zur Rückgabe der Mietsache eine möglichst schnelle Klärung über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache zu erreichen** (Rz. 29).
- Die Entscheidung des Senats vom 15.03.2006 (VIII ZR 123/05), in der dieser ausführte, „der Vermieter habe in den Grenzen des § 202 Abs. 2 BGB die Möglichkeit bereits im Mietvertrag oder durch nachträgliche Vereinbarung die

kurze Verjährung zu erschweren“, beziehe sich nur auf eine „mögliche individualvertragliche Vereinbarung der Mietparteien“ (RZ 38). Soweit die damalige Ausführungen darüber hinaus so verstanden werden könnten, der Senat habe damit auch eine diesbezügliche formularvertragliche Regelung für bedenkenfrei erachtet, hält der Senat daran nicht fest (Rz. 38). Also dürfte gelten: Ist die Regelung zwischen den Parteien ausgehandelt, also eine Individualvereinbarung, dann kann es möglich sein, dass die Verlängerung zulässig ist.

1) Die bisherige stritte Rechtsprechung und die zugrunde liegende Entscheidung des LG Berlin sind damit erledigt.

Extensives Rauchen

Extensives Rauchen vertragsgemäß?

Rauchen in einer Mietwohnung geht über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus und begründet eine Schadenersatzpflicht des Mieters, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen i.S.d. § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern.

LG Hannover, Urt. v. 29.02.2016, ZMR 2016, S. 958.