

Verlängerung der Verjährung nach § 548 durch AGB

Verlängerung der Verjährung nach § 548 durch AGB

Der BGH beschäftigt sich in seinem Urteil vom 8. November 2017, VIII ZR 13/17 mit der Frage, ob eine Modifikation von § 548 durch AGB erfolgen kann und wenn ja unter welchen Voraussetzungen. Dieses Urteil kann als sehr examensrelevant eingestuft werden.

A Sachverhalt:

Die Beklagte M war Mieterin einer Wohnung der Klägerin V in Berlin. Das Mietverhältnis begann im Jahr 2003 und endete nach einer Kündigung der Beklagten am 28. Februar 2015.

Bereits zwei Monate zuvor, am 29. Dezember 2014, hatte V die Wohnung von M zurückerhalten.

Der von V wiederholt verwendete Formularmietvertrag enthält unter § 24 folgende Bestimmung:

*"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."*

V stellt nach Rückgabe der Wohnung fest, dass das helle Badezimmer wegen unzureichender Nutzung als Gewächshaus erheblich – u.a. durch Schimmelbefall – beschädigt wurde und lässt die Mängel beheben. Die Firma F stellt V hierfür 6000 € in Rechnung.

V reicht am 25.6. 2015 Klage gegen M ein. Nachdem der am 6.7. 2015 vom Gericht angeforderte Kostenvorschuss am 21.9.2015 eingegangen war, wurde die Klage der M am 1.10.2015 zugestellt.

M beruft sich auf Verjährung.

Hat V gegen M einen Anspruch auf Freistellung?

B Leitsätze:

„Die in einem von dem Vermieter verwendeten Formularmietvertrag enthaltene Bestimmung

"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.“

C Lösung:

I §§ 280 I, 241 II, 535

V könnte gegen M einen Anspruch auf Schadensersatz aus §§ 280 I, 535 haben.

1 Schuldverhältnis

Laut Sachverhalt bestand zwischen beiden Parteien ein Wohnraummietvertrag.

2 Pflichtverletzung

Eine Pflichtverletzung in Gestalt einer Nebenpflichtverletzung könnte aus den Beschädigungen an der Mietwohnung resultieren.

Allerdings stellt eine Verschlechterung der Mietsache nach § 538 dann keine Pflichtverletzung dar, wenn diese durch bloßen vertragsgemäßen Gebrauch entstanden ist. Im vorliegenden Fall wurde das Badezimmer jedoch zweckentfremdet und nicht vertragsgemäß gebraucht.

In der Nutzung des Badezimmers als Gewächshaus mit der Folge des erheblichen Schimmelbefalls liegt eine Verletzung der Rechtsgüter des V nach § 241 II vor.

3 Vertretenmüssen

Das Vertretenmüssen wird gemäß § 280 I 2 vermutet. Ferner wurde der Schimmelbefall durch die „fehlerhafte“ Nutzung der Räumlichkeit verursacht. Hierbei ließ M die erforderliche Sorgfalt außer Acht und handelte demnach fahrlässig gem. § 276 I 1, II.

4 Schaden und Kausalität

Durch die Pflichtverletzung sind notwendige Reparaturkosten in Höhe von 6000 € angefallen. Die Verbindlichkeit des V gegenüber F stellt einen adäquat kausalen Schaden dar.

5 Zwischenergebnis

Der Anspruch auf Freistellung von der Verbindlichkeit des V ggü. M i.H.v. 6000€ ist wirksam entstanden.

6 Anspruch erloschen?

Erlöschensgründe sind nicht ersichtlich.

7 Anspruch durchsetzbar?

Der Anspruch auf Freistellung könnte infolge eingetretener Verjährung nicht durchsetzbar sein, vgl. § 214 I.

Die Einrede der Verjährung wurde von M erhoben. Fraglich ist, ob M die Einrede der Verjährung auch zustand. Die Verjährung richtet sich dabei grundsätzlich nach § 548 I. Demnach verjähren die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache in 6 Monaten. Die Verjährung beginnt dabei mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält.

Demnach wäre der Anspruch des V verjährt.

a Verlängerung der Verjährungsfrist durch AGB?

Die Verjährungsfrist könnte durch die in den Vertrag in § 24 aufgenommene Klausel auf 12 Monate ab Beendigung des Mietverhältnisses verlängert worden sein.

Bei unterstellter Wirksamkeit der Klausel wäre die Frist durch Zustellung der Klage innerhalb dieser Frist gemäß § 204 I Nr. 1 gehemmt. Laut Sachverhalt handelte es sich um einen Formularmietvertrag und damit um allgemeine Geschäftsbedingungen. Von einer wirksamen Einbeziehung kann in Ermangelung genauer Angaben im Sachverhalt ausgegangen werden, vgl. §§ 305 I, II.

Fraglich ist, ob die Klausel einer Inhaltskontrolle standhält.

aa Abweichung von gesetzlicher Regelung?

Eine Inhaltskontrolle findet nach § 307 III nur dann statt, wenn die Geschäftsbedingung eine Abweichung von den gesetzlichen Anordnungen anordnet.

*„In § 24 des Mietvertrags ist bestimmt, dass Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses verjähren. Damit wird der Eintritt der Verjährung der in § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB genannten Ansprüche des Vermieters gegenüber der gesetzlichen Regelung **in zweifacher Hinsicht** erschwert. Zum einen wird die Frist, nach deren Ablauf diese Ansprüche verjähren, **von sechs auf zwölf Monate verdoppelt**. Zum anderen verändert die Klausel zusätzlich **den Beginn des Fristlaufs**, indem sie nicht auf den Zeitpunkt des Rückerhalts der Sache abstellt (so § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB), sondern auf das Datum, an dem das Mietverhältnis endet.“*

Demnach weicht die Regelung von gesetzlichen Anordnungen ab und ist der Inhaltskontrolle zugänglich.

bb Verstoß gegen § 307 I 1, II Nr. 1 wegen unangemessener Benachteiligung durch Verlängerung der Verjährung?

„Eine unangemessene Benachteiligung liegt dann vor, wenn der Verwender durch einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene - hier auf eine möglichst lange Offenhaltung seiner Anspruchsdurchsetzung gehende - Interessen auf Kosten seines Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von vornherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen.

Eine unangemessene Benachteiligung ist (sogar) im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen werden soll, nicht zu vereinbaren ist (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB).“

Fraglich ist, ob im vorliegenden Fall bereits eine Abweichung von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelungen angenommen werden kann.

*„Ob eine Formularbestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung (hier: § 548 BGB), von der sie abweicht, vereinbar ist oder nicht, beurteilt sich maßgeblich danach, ob die gesetzliche Regelung auf die Interessen beider Parteien berücksichtigenden **Gerechtigkeitserwägungen** beruht oder reinen **Zweckmäßigkeitserwägungen** folgt.*

***Denn** verdanken Vorschriften des dispositiven Rechts ihre Entstehung einem sich aus der Natur der Sache ergebenden Gerechtigkeitsgebot, so müssen bei einer abweichenden Regelung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen regelmäßig Gründe vorliegen, die für die von ihnen zu regelnden Fälle das dem dispositiven Recht zu Grunde liegende Gerechtigkeitsgebot in Frage stellen und eine abweichende Regelung als mit Recht und Billigkeit vereinbar erscheinen lassen.“*

Fraglich ist, ob die Vorschriften über die Verjährung bloße Zweckmäßigkeitserwägungen darstellen oder zumindest teilweise auch von Gerechtigkeitsserwägungen geleitet sind.

*„Den gesetzlichen Vorschriften über die Verjährung **kommt ein solcher über bloße Zweckmäßigkeitserwägungen hinausreichender Gerechtigkeitsgehalt zu**. Das Institut der Verjährung hat den Zweck, dem Rechtsfrieden und der Sicherheit des Rechtsverkehrs dadurch zu dienen, dass die Anspruchsberechtigten genötigt werden, ihre Ansprüche alsbald geltend zu machen, weil nach Ablauf der Verjährungsfrist die Möglichkeit ihrer gerichtlichen Durchsetzbarkeit entfällt, wenn der Anspruchsgegner sich auf die Verjährung beruft. Die Vorschriften über die Verjährung **dienen öffentlichen Interessen und weisen einen hohen Gerechtigkeitsgehalt auf**, der im Rahmen der Inhaltskontrolle zu respektieren ist.“*

Formularmäßige Verlängerungen der Verjährungsfrist sind vor diesem Hintergrund in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nur dann gebilligt worden, wenn sie **sachlich gerechtfertigt sind und maßvoll erfolgen**, wobei es für die Ausgewogenheit einer Klausel spricht, wenn die Begünstigung des Verwenders **durch Vorteile für dessen Vertragspartner kompensiert** wird.



HINWEIS

„ (BGH, Urteil vom 21. April 2015 - XI ZR 200/14, BGHZ 205, 83 Rn. 18 [zur formularmäßigen Verlängerung der Regelverjährung von drei auf fünf Jahre in einem Bürgschaftsvertrag bei gleichzeitiger Verkürzung der Höchstfrist des § 199 Abs. 4 BGB]; vgl. ferner Senatsurteil vom 5. Oktober 2005 - VIII ZR 23 24 - 10 - 16/05, BGHZ 164, 196, 200 ff. [zur Verlängerung der kaufrechtlichen Gewährleistungsansprüche eines Baumarktbetreibers gegenüber seinen Lieferanten von zwei auf drei Jahre]).“

Fraglich ist, ob im vorliegenden Fall Ausgewogenheit durch Gewährung von Vorteilen angenommen werden kann.

(1) Teilweise in Literatur und Instanzgerichten vertretene Ansicht

In Rechtsprechung der Instanzgerichte und in der mietrechtlichen Literatur wird teilweise die Auffassung vertreten, eine formularmäßige Verlängerung der Verjährungsfrist der in § 548 BGB geregelten Ansprüche von sechs auf zwölf Monate sei unbedenklich, wenn diese Verlängerung sowohl für Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache als auch für Ansprüche des Mieters auf Verwendungsersatz und Wegnahme von Einrichtungen gleichermaßen gelte.

Demnach könnte im vorliegenden Fall die Einrede der Verjährung nicht erfolgreich erhoben werden.

(2) Ansicht des BGH

Der BGH sieht eine solche Verlängerung der Verjährungsfrist als nicht sachlich gerechtfertigt an.

Der Vermieter wird durch die Rückgabe der Mietsache in die Möglichkeit versetzt sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob ihm gegen den Mieter Ansprüche wegen etwaigen Verschlechterungen oder Veränderungen der Mietsache zustehen und ob er diese durchsetzen will. Es ist nicht ersichtlich, dass diese Prüfung nicht regelmäßig in der vom Gesetz vorgesehenen Verjährungsfrist von sechs Monaten vorgenommen werden könnte.

Die kurze Verjährungsfrist aus § 548 berücksichtigt zudem berechnete Interessen des Mieters im Rahmen der Abwicklung des Mietverhältnisses. Der Mieter ist nach der Rückgabe der Mietsache an den Vermieter nicht mehr in der Lage auf die Mietsache zuzugreifen und kann ab diesem Zeitpunkt keine beweissichernden Feststellungen mehr treffen. Zudem muss der Mieter damit rechnen, dass sich der zu diesem Zeitpunkt bestehende und für etwaige Schadensersatzansprüche des Vermieters maßgebliche Zustand der Mietsache angesichts einer in der Regel zu erwartenden zeitnahen Überlassung an einen anderen Mieter oder einer Nutzung durch den Vermieter selbst alsbald verändern wird. Das Erinnerungsvermögen etwaiger Zeugen, die zum Zustand der Mietsache bei Rückgabe Wahrnehmungen gemacht haben, wird mit zunehmendem Zeitablauf regelmäßig deutlich abnehmen. Demnach beeinträchtigt die Verdopplung der Verjährungsfrist von sechs auf zwölf Monate wesentliche Interessen des Mieters erheblich.

Nach Ansicht des BGH spricht auch der vom Gesetzgeber verfolgte Zweck gegen die Zulässigkeit einer Verlängerung der Verjährungsfrist über sechs Monate hinaus durch AGB. Die gesetzliche

Regelung dient der Rechtssicherheit und der Rechtsklarheit und will eine möglichst zeitnahe Klärung über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache bewirken.

Fraglich ist, ob eine andere Bewertung daher geboten ist, da auch die Verjährung der Ansprüche seitens des Mieters gleichsam verlängert wurde.

„Die in § 24 des Mietvertrags vorgesehene spiegelbildliche Verlängerung der Verjährungsfrist für die Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen und auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung stellt auch keine ausreichende Kompensation für den Mieter dar mit der Folge, dass die 30 31 - 13 - Bestimmung in ihrer Gesamtheit als eine interessengerechte Gleichbehandlung beider Vertragsparteien verstanden und damit als ausgewogen angesehen werden könnte (vgl. BGH, Urteil vom 21. April 2015 - XI ZR 200/14, aaO). Denn auch die reziproke Verlängerung beider Verjährungsfristen ändert nichts an dem oben (unter II 2 b ee (1)) dargestellten berechtigten Interesse des Mieters an einer möglichst kurzen, an die Rückgabe der Mietsache anknüpfenden Verjährungsfrist. An der erforderlichen Ausgewogenheit fehlt es im Übrigen auch bereits deshalb, weil den in § 548 BGB genannten Ansprüchen des Vermieters eine große praktische Bedeutung zukommt, während Streitigkeiten über Wegnahme von Einrichtungen und Aufwendungsersatz des Mieters deutlich seltener vorkommen dürften.“



HINWEIS

Ob diese Erhöhung als maßvoll angesehen werden kann, lässt der BGH dahinstehen.

(3) Streitentscheid

Die Ansicht des BGH überzeugt. Eine solche Auslegung wird der gesetzgeberischen Intention und der typischen Interessenlage zwischen Mieter und Vermieter gerecht. Dies insbesondere mit Blick auf die Rechtssicherheit und Beweissicherung.

cc Verstoß gegen § 307 I 1, II Nr. 1 wegen abweichender Regelungen zum Fristbeginn?

Neben der Verdoppelung der Verjährungsfrist hinaus verschiebt die AGB den Zeitpunkt des Beginns der Verjährungsfrist für die in § 548 I 1 genannten Ansprüche des Vermieters. Nach der gesetzlichen Regelung ist gem. Satz 2 der Vorschrift der Rückerhalt der Sache maßgeblich. Die AGB verschiebt den Verjährungsbeginn auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses.

Fraglich ist, ob auch hierin eine unangemessene Benachteiligung des Mieters liegt.

Das Gesetz knüpft den Verjährungsbeginn etwaiger seitens des Mieters bestehender Ansprüche auf Aufwendungsersatz und Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung an die Beendigung des Mietverhältnisses (§ 548 Abs. 2 BGB). Dies wahrt die Interessen des Mieters, denn ihm ist bei Beendigung des Mietverhältnisses im Einzelnen bekannt welche Aufwendungen er während der Mietzeit in Bezug auf die Mietsache getätigt hat beziehungsweise welche von ihm eingebrachte Einrichtung er bei Rückgabe der Mietsache wegnehmen will.

In gleichem Maße als sach- und interessengerecht ist es anzusehen, wenn das Gesetz die Verjährung der Vermieteransprüche unabhängig von der rechtlichen Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache beginnen lässt. Denn ab diesem Zeitpunkt kann der Vermieter die Mietsache untersuchen und sich über etwaige Ansprüche klar werden.

„Vor dem Hintergrund dieser Interessenlage erfordert es bereits der oben näher dargestellte, auf möglichst schnelle Klärung der Ansprüche gerichtete Gesetzeszweck, die Verjährung der Ansprüche

des Vermieters auch zu diesem Zeitpunkt (Rückerhalt der Mietsache) beginnen zu lassen. Denn der Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ist für die Untersuchungsmöglichkeiten des Vermieters einzig in dem Fall von Belang, in dem der Vermieter die Mietsache vom Mieter am letzten Tag der Mietzeit zurückerhält. Eine selbständige Bedeutung für die Möglichkeiten zur Anspruchsfeststellung hat die rechtliche Beendigung des Mietverhältnisses hingegen nicht. Zudem liegt, wie oben bereits dargestellt, die Anknüpfung des Verjährungsbeginns an die Rückgabe der Mietsache im berechtigten Interesse des Mieters, der nur bis zu diesem Zeitpunkt beweissichere Feststellungen zum Zustand der Mietsache treffen kann.“



HINWEIS

548 analog findet nicht nur im Zusammenhang mit dem Ende des Mietverhältnisses Anwendung. Wie der Senat zu der inhaltsgleichen Vorläuferregelung des § 558 Abs. 2 BGB a.F. bereits entschieden hat, gilt die kurze Verjährungsfrist für Vermieteransprüche in **entsprechender** Anwendung der gesetzlichen Regelung auch dann, wenn bei fortbestehendem Mietverhältnis das teilweise zerstörte Mietobjekt (etwa eine durch Brand unbenutzbar gewordene Wohnung) vom Mieter dem Vermieter überlassen wird, damit dieser es wiederherstelle. Denn auch in dem Fall der Fortsetzung des Mietverhältnisses ist die Wertung des Gesetzes zu beachten, dass Ersatzansprüche wegen Veränderung oder Verschlechterung des Zustands der Mietsache möglichst schnell abgewickelt werden sollen. Auch dient eine rasche Klärung der Ersatzansprüche der Vorbeugung der Geltendmachung von Ansprüchen, welche die Verschlechterung der Beweissituation oder der Verlagerung des Streits auf die Frage der Verwirkung betreffen.

Demnach stellt auch die Modifikation des Verjährungsbeginns eine unangemessene Benachteiligung gem. § 307 I 1, II Nr. 1 dar.

dd Zwischenergebnis

§ 24 ist demnach unwirksam, der Vertrag i.Ü. bleibt gem. § 306 hiervon unberührt.

b Eintritt der Verjährung

Die Mietsache wurde laut Sachverhalt am 29.12.2014 an den Vermieter zurückgegeben. Gem. § 187 I begann die Verjährung damit am 30.12.2014 zu laufen und lief mit Ablauf des 29.06.2015 gem. § 188 II ab.

Fraglich ist, ob die Verjährung gehemmt worden ist. In Betracht kommt § 204 I Nr. 1 durch Erhebung der Klage. Die Vorschrift setzt jedoch Rechtshängigkeit voraus. Die Klage wird mit Zustellung an den Beklagten rechtshängig, vgl. §§ 253, 261 ZPO.

Die Zustellung erfolgte laut Sachverhalt jedoch erst am 1.10.2015. Fraglich ist, ob sich ein anderes Ergebnis aus der Anwendung von § 167 ZPO ergibt. Zum Zeitpunkt der Anhängigkeit war noch keine Verjährung eingetreten. Fraglich ist, ob auf diesen Zeitpunkt abgestellt werden kann. § 167 ZPO verlangt jedoch, dass die Zustellung „demnächst“ erfolgt.

Hiervon kann im vorliegenden Fall nicht ausgegangen werden. Zwischen Verjährungseintritt und Rechtshängigkeit liegen drei Monate. Zudem beruht die Verzögerung einzig auf dem Verschulden des Klägers. Dieser hatte den angeforderten Gerichtskostenvorschuss nicht gezahlt.

Demnach ist Verjährung gemäß § 214 I eingetreten.

8 Ergebnis

Dem Vermieter steht kein Anspruch gegen den Mieter auf Freistellung von der Verbindlichkeit gegenüber F in Höhe von 6000 € zu.

II § 823 I

Die Voraussetzungen des deliktischen Anspruchs liegen dem Grunde nach vor. Fraglich ist, ob die Verjährungsregelung aus dem Mietrecht auch auf deliktische Ansprüche zu übertragen ist.

Deliktische Ansprüche verjähren grundsätzlich in der regelmäßigen Verjährungsfrist nach §§ 195, 199.

Nach Ansicht des BGH sind die vertraglichen Verjährungsregeln auf deliktische Ansprüche zu übertragen. § 548 stellt, wie oben bereits gezeigt, Ausdruck von Gerechtigkeitserwägungen dar. Diese sollen nicht durch konkurrierende deliktische Ansprüche unterlaufen werden.

„Der zentrale Gesetzeszweck (s.o.), den Vermieter nach Rückerhalt der Mietsache zu einer möglichst raschen Klärung seiner Ersatzansprüche anzuhalten, führte letztlich in einem deshalb gebotenen weiten Verständnis auch dazu, etwaig zu dem mietvertraglichen Anspruch konkurrierende deliktische Ansprüche ebenfalls der kurzen Verjährung zu unterwerfen“

III Gesamtergebnis

V stehen keine Ansprüche gegen M zu.

<https://www.juracademy.de>

Stand: 13.11.2018