

---

# Webinar

RA Tomasz Kleb

---

# Verjährungshöchstfristen und § 548 I

 BGH NJW 2022, 3419

Vermieter V und Mieterin M schlossen im Jahr 1981 einen Mietvertrag über eine 72qm große Wohnung.

In den ersten Jahren des Mietverhältnisses - vor dem Jahr 1984 - stattete die M das ursprünglich mit Holzdielen ohne Fußbodenentwässerung versehene Badezimmer mit einem Fliesenfußboden nebst Bodenabfluss aus.

Die Arbeiten wurden nicht fachgerecht ausgeführt, weil eine Dichtung unterhalb der Fliesen nicht erstellt wurde.

Am 8. Juli 2020 drang in dem unmittelbar darunter gelegenen Badezimmer der Wohnung im dritten Obergeschoss schwallartig Wasser durch die Decke. Im Zuge der Schadensaufnahme wurde festgestellt, dass die Decke einsturzgefährdet war, weil mehrere Deckenbalken durch über Jahre eingedrungene Feuchtigkeit beschädigt worden waren.

 BGH NJW 2022, 3419

Mit der während des fortdauernden Mietverhältnisses im Jahr 2021 erhobenen Klage hat V geltend gemacht, die - auf den Rollstuhl angewiesene – M habe während der letzten zwanzig Jahre regelmäßig außerhalb der Badewanne geduscht, so dass Wasser durch den unzureichend abgedichteten Fliesenboden in die darunter gelegene Holzkonstruktion eingedrungen sei.

Die M hat nicht bestritten außerhalb der Wanne geduscht zu haben, erhob jedoch die Einrede der Verjährung.

**Hat V einen Anspruch gegen M auf vertraglichen Schadensersatz?**

 BGH NJW 2022, 3419

Bearbeitervermerk:

1. Der Bearbeitung sind die Gesetzesvorschriften in der aktuell geltenden Fassung zugrunde zu legen.
2. Versicherungsrechtliche Aspekte bleiben bei der Bearbeitung außer Betracht.

 AGL

A. §§ 280 I, 535

I. Schuldverhältnis, § 535, 549 (+)

II. Pflichtverletzung

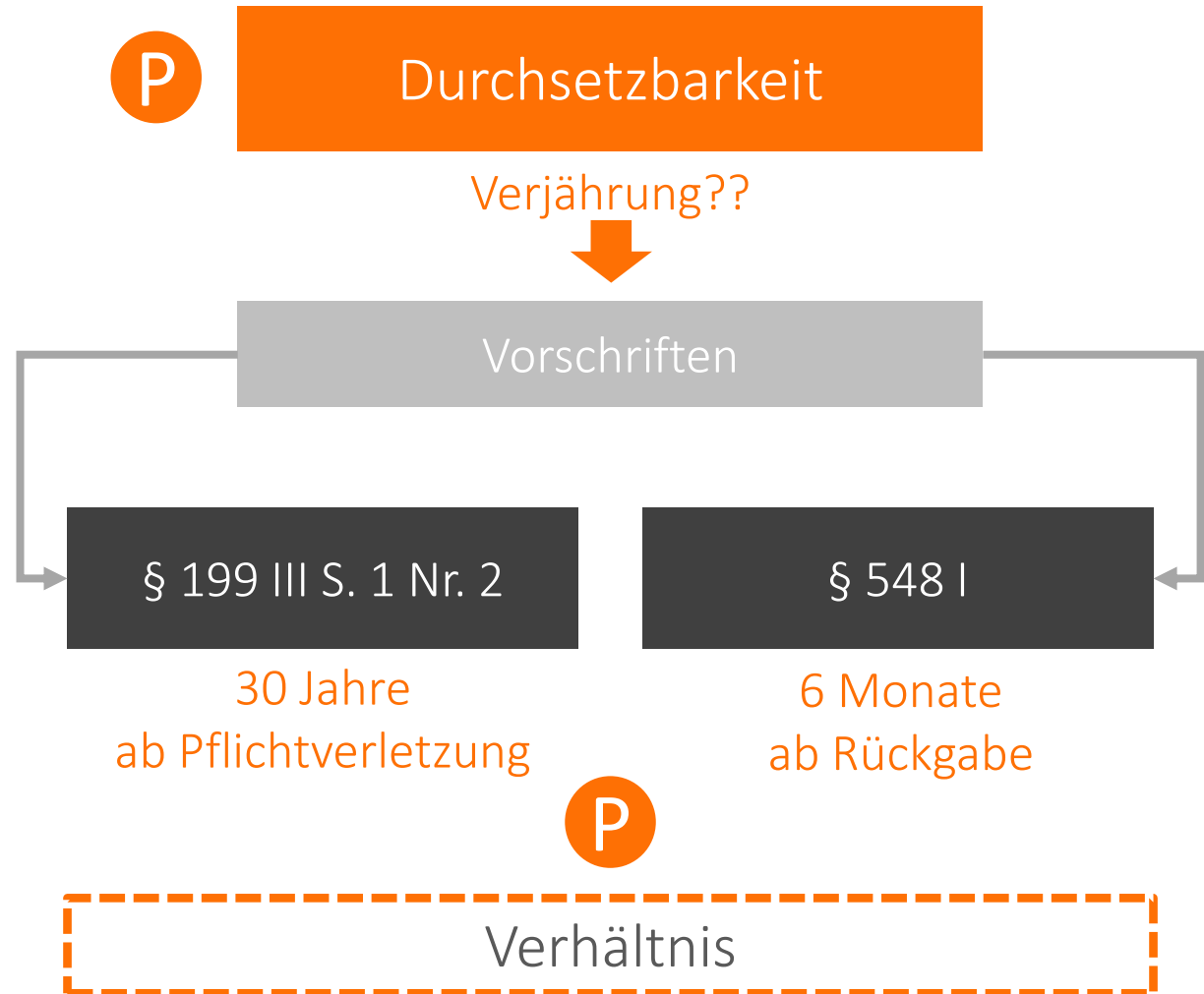
→ Fehlerhafte Ausführung der Bodenversiegelung. Duschen außerhalb der Wanne

III. Verschulden

→ (+), § 278

IV. Schaden

→ Instandsetzungskosten



## Verhältnis – Wortlaut

A. §§ 280 I, 535

I. Schuldverhältnis, § 535, 549 (+)

II. Pflichtverletzung

III. Verschulden

IV. Schaden

V.  Verjährung

Wortlaut § 548



Kein Verweis

Keine Bezugnahme

Keine Einschränkung

## Verhältnis – Systematik

A. §§ 280 I, 535

I. Schuldverhältnis, § 535, 549 (+)

II. Pflichtverletzung

III. Verschulden

IV. Schaden

V.  Verjährung

§ 548



Ist Schuldrecht BT!

Bloß Höchstfristen der  
regelmäßigen Verjährung



## ▶ Verhältnis – Sinn und Zweck

A. §§ 280 I, 535

I. Schuldverhältnis, § 535, 549 (+)

II. Pflichtverletzung

III. Verschulden

IV. Schaden

V. **P** Verjährung

Rechtsfrieden und  
Rechtssicherheit



Weit Vergangenes ist schwer  
aufklärbar und nachweisbar

§ 548 sieht kurze Verjährung mit  
eigenem Bezugspunkt vor

Vermieter soll sich umfassendes Bild von der Sache machen können. Daher unmittelbare Sachherrschaft entscheidend

## Verhältnis – Historie

A. §§ 280 I, 535

I. Schuldverhältnis, § 535, 549 (+)

II. Pflichtverletzung

III. Verschulden

IV. Schaden

V.  Verjährung

Gesetzgeber/ Protokolle



Hat Höchstfristen erwogen

... und verworfen

## Rechtsfolge

A. §§ 280 I, 535

I. Schuldverhältnis, § 535, 549 (+)

II. Pflichtverletzung

III. Verschulden

IV. Schaden

V.  Verjährung

VI. Rechtsfolge

→ Schadensersatz, §§ 249 ff.

B. Ergebnis

Anspruch auf SE (+)

---

BMW = Porsche!?

 BGH NJW 2023, 47

Klaus K ist Eigentümer eines Pkw Porsche Turbo S Cabriolet. K hatte das Fahrzeug in einer Garage der Berta B geparkt, die an die L-AG vermietet war. Anlässlich von Rechtsstreitigkeiten der B mit der L-AG blockierte die B vom 20. Juli bis 3. August 2020 die Ausfahrt des Pkw aus der Garage mittels eines davor abgestellten Fahrzeugs.

K war zu dieser Zeit Eigentümer eines weiteren Pkw, eines 3er BMW Kombi. K begehrt für die Blockade seines Fahrzeugs durch die B eine Nutzungsausfallentschädigung von 175 € pro Tag, insgesamt 2.450 €.

 BGH NJW 2023, 47

K wollte in der fraglichen Zeit einen viertägigen Urlaub an den Gardasee unternehmen, der mit dem Porsche Cabriolet durchgeführt werden sollte; von einer Gleichwertigkeit des BMW mit diesem Fahrzeug kann nach Ansicht der K nicht ausgegangen werden.

**Hat K einen Anspruch auf Ersatz des Nutzungsausfalls?**

## AGL

A. § 823 I

I. Rechtsgutverletzung

→ Eigentum

→  Nutzungsbeeinträchtigung

II. Verhalten (+)

III. Rechtswidrigkeit

→ Durch Tatbestandsmäßigkeit indiziert

IV. Verschulden (+)

V. Rechtsfolge

→ §§ 249 ff.

Reicht das?



Nutzungsmöglichkeit  
vorenthalten (+)



Grds. nicht bloß unerhebliche,  
bloß vorübergehende  
Einschränkung der  
wirtschaftlichen  
Nutzungsmöglichkeit

30. Juli bis 3. August

- Hier vollständige Aufhebung der  
Nutzungsmöglichkeit durch Einwirkung auf die Sache

## Schaden

A. § 823 I

I. Rechtsgutverletzung

→ Eigentum

→  Nutzungsbeeinträchtigung

II. Verhalten (+)

III. Rechtswidrigkeit

→ Durch Tatbestandsmäßigkeit indiziert

IV. Verschulden (+)

V. Rechtsfolge

→ §§ 249 ff.

Differenzhypothese



Nutzungsausfall bzgl. Porsche



§ 251 I Fall 1

Herstellung unmöglich



Vermögensschaden?



## ▶ Nutzungsausfallschaden

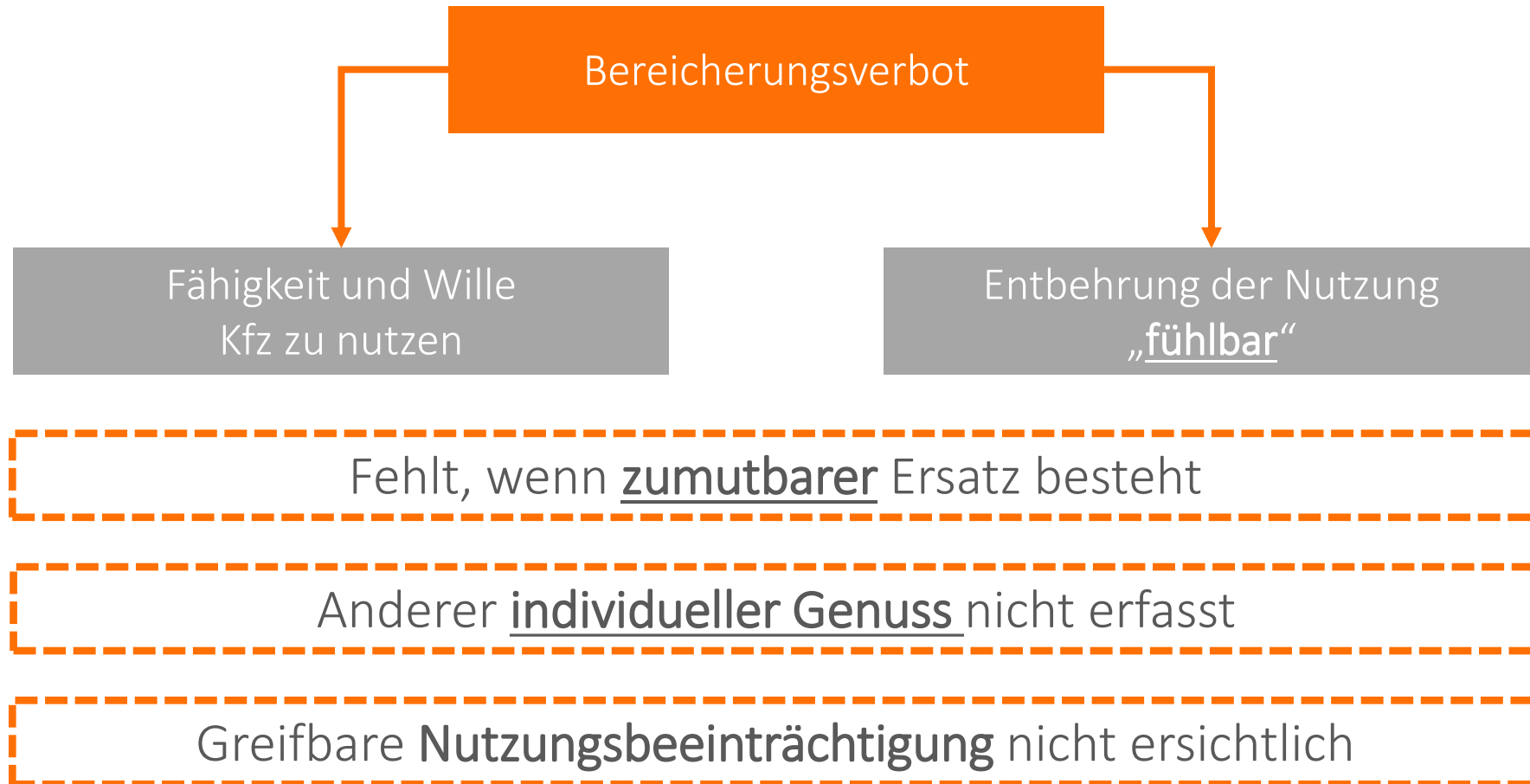
Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs beschränkt sich der Nutzungsausfallersatz auf Sachen, deren **ständige Verfügbarkeit für die eigenwirtschaftliche Lebenshaltung** typischerweise von **zentraler Bedeutung** ist

SE richtet sich sodann nach objektiven Maßstäben. Verkehrsauffassung maßgeblich.

- Strenger Maßstab (Wertung aus § 253)
- Abgrenzen zu individueller Genussschmälerung
  - Kfz sind grds. erfasst



## Einschränkung



## Schaden

### A. § 823 I

#### I. Rechtsgutverletzung

#### II. Verhalten (+)

#### III. Rechtswidrigkeit

#### IV. Verschulden (+)

#### V. Rechtsfolge

### B. Ergebnis

→ Mangels „Fühlbarkeit“ (-)

§ 823 II, 858 (-)

§ 826

(-)

---

Fiktive Abrechnung nicht  
vorgenommener  
Schönheitsreparaturen?

 BGH NZM 2022, 873

Vermieterin V nimmt die Mieterin M nach einem beendeten Mietverhältnis wegen wirksam vereinbarter und notwendiger jedoch nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen auf Schadensersatz in Anspruch, den sie auf der Grundlage eines Kostenvoranschlags berechnet.

Die M war seit Dezember 2001 Mieterin einer 70qm Wohnung der V in Karlsruhe. Nach dem Mietvertrag war die M zur Durchführung der Schönheitsreparaturen (wirksam) verpflichtet. Das Mietverhältnis endete durch Kündigung der M zum 31. Januar 2022. Mit Schreiben vom 1. Februar 2022 forderte die V die M mit Fristsetzung unter anderem zur Vornahme näher bezeichneter Schönheitsreparaturen (2.000 € netto) auf. Dem kam die M nicht nach. M ist der Ansicht sie könne zum Schadensersatz nicht verpflichtet sein, sie habe die AGB für unwirksam gehalten.

**Kann V den Schaden i.H.v. 2.000 € fiktiv abrechnen?**

 BGH NZM 2022, 873

### Bearbeitervermerk:

Auf § 28 IV S. 2 der II. BerechnungsVO wird hingewiesen

Die Kosten der Schönheitsreparaturen in Wohnungen sind in den Sätzen nach Absatz 2 nicht enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten dieser Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 8,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

## ▶ AGL

A. §§ 280 I, III, 281 I, 535

I. Schuldverhältnis, § 535, 549 (+)

II. Pflichtverletzung

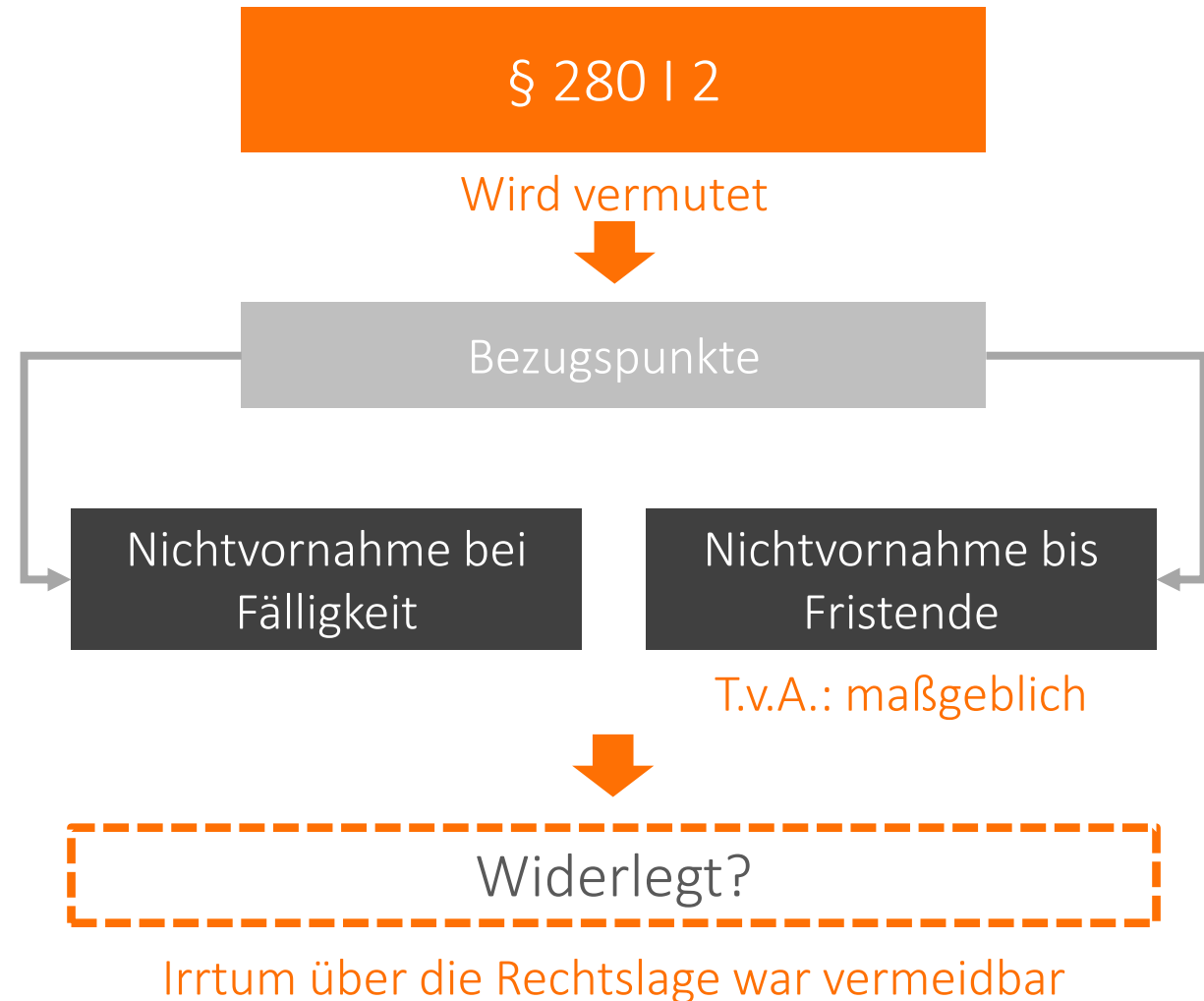
→ Nichtvornahme der fälligen  
Schönheitsreparaturen bis Fristablauf

III. Fristsetzung

→ Hier SE tritt Schaden an die Stelle der  
Leistung

→ 1.2.2022 Frist gesetzt.

IV. Vertretenmüssen



## ▶ AGL

A. §§ 280 I, III, 281 I, 535

I. Schuldverhältnis, § 535, 549 (+)

II. Pflichtverletzung (+)

III. Fristsetzung (+)

IV. Vertretenmüssen (+)

V. Rechtsfolge

→ Deckungsgeschäft erfasst

→ **P** Fiktive (abstrakte) Abrechnung  
möglich?

§ 251

Wegen § 281 IV  
Kein Erfüllungsanspruch mehr!



Differenzhypothese

Vermögenslage nach schädigender Handlung  
vs.  
Vermögenslage nach schädigender Handlung



- Deckungsgeschäft (Arbeit und Material)
- Freiwilligkeit unschädlich (Herausforderung)



## ▶ AGL

A. §§ 280 I, III, 281 I, 535

I. Schuldverhältnis, § 535, 549 (+)

II. Pflichtverletzung (+)

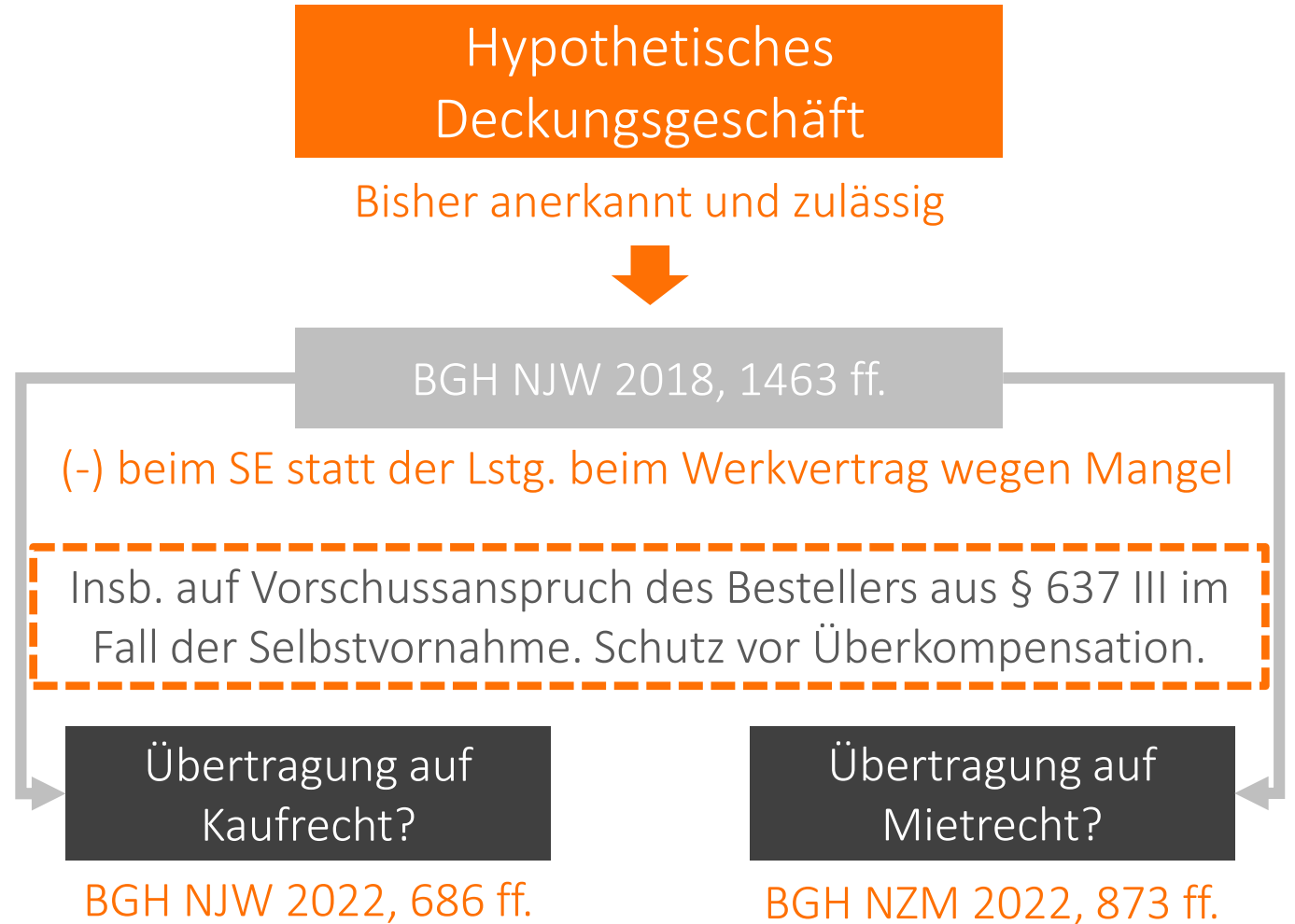
III. Fristsetzung (+)

IV. Vertretenmüssen (+)

V. Rechtsfolge

→ Deckungsgeschäft erfasst

→ **P** Fiktive Abrechnung möglich?



 Lösung

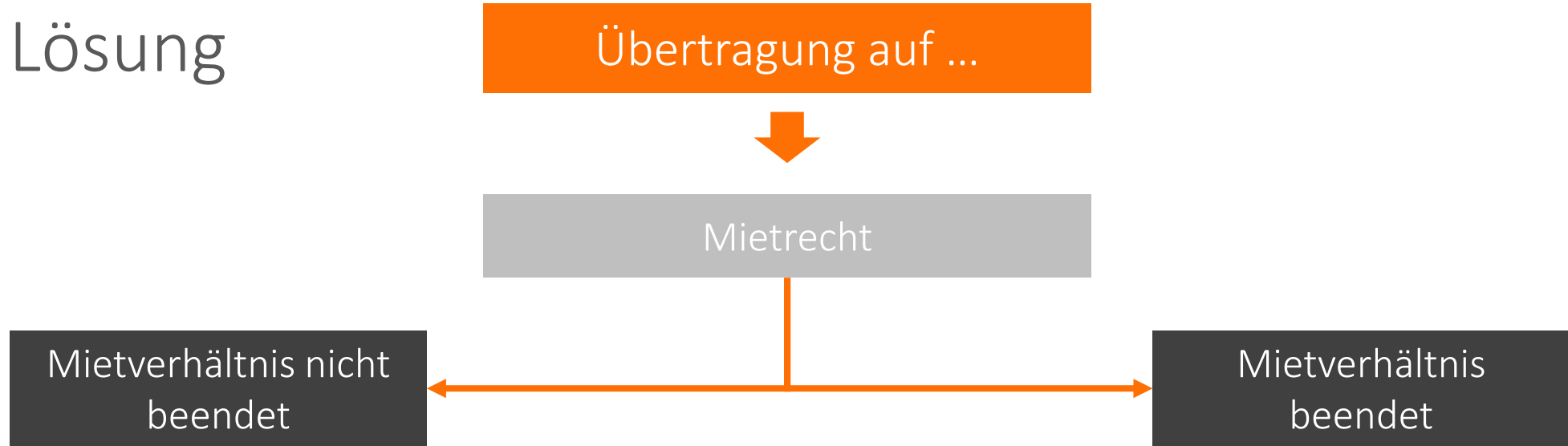
Übertragung auf ...



Kaufrecht

Kein Anspruch auf Vorschuss  
wegen der (gesamten) Kosten  
der Nacherfüllung  
**Vergleichbarkeit (-)**

▶ Lösung



**Bei Schuldnerverzug**

1. Vermieter zur Ersatzvornahme berechtigt
2. Vorschussanspruch (BGH NJW 2006, 1588)

**Nach Fristsetzung SE**

1. Hier kein Anspruch auf Vorschuss
2. Keine Gefahr der Überkompensation → § 28 IV 2 und 3 II. BV begrenzt Ersatz betragsmäßig und gegenständlich

Keine Übertragung veranlasst

## AGL

A. §§ 280 I, III, 281 I, 535

I. Schuldverhältnis, § 535, 549 (+)


II. Pflichtverletzung (+)

III. Fristsetzung (+)

IV. Vertretenmüssen (+)

V. Rechtsfolge

→ Deckungsgeschäft erfasst

→  Fiktive Abrechnung  
möglich?

B. Ergebnis

§§ 280 I, III, 281 I, 535, 251,  
i.V.m. § 249 II 2 analog

2.000 € sind ersatzfähig

---

# Zugang eines Angebots per Mail

 BGH NJW 2022, 3791, JA (leicht abgewandelt)

Die Klägerin K verlangt von der Beklagten B die Zahlung restlichen Werklohns in Höhe von 7.825,94 €. B beauftragte K mit Umbauarbeiten an ihrem Betriebsgebäude.

Nach Ausführung der Arbeiten rechnete K gegenüber der B einen Betrag in Höhe von 254.335,77 € netto ab. B sandte der K eine Abrechnungsvereinbarung zu und wies als Schlusszahlung einen Betrag in Höhe von 14.538,36 € an.



 BGH NJW 2022, 3791, JA

Wegen von B vorgenommener Kürzungen an abgerechneten Nachtragspositionen widersprach die K der Schlusszahlung und forderte die B mit Schreiben vom 27. November 2018 zu einer weiteren Zahlung in Höhe von 14.347,23 € auf.

B regte bei der K daraufhin mit Schreiben vom 13. Dezember 2018 unverbindlich und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht an eine weitere Zahlung in i.H.v. 14.347,23 € zur Erledigung der Angelegenheit zu vereinbaren.



 BGH NJW 2022, 3791, JA

K antwortete mit E-Mail vom 14. Dezember 2018, 9:19 Uhr, die Forderung aus der Schlussrechnung belaufe sich mit Ausnahme des Sicherheitseinbehalts noch auf 15.000 €. Eine weitere Forderung werde im Fall der vorbehaltlosen Zahlung nicht erhoben.

Mit weiterer E-Mail vom 14. Dezember 2018, 9:56 Uhr, erklärten die anwaltlichen Vertreter der K gegenüber der B, eine abschließende Prüfung der Forderungshöhe durch die K sei noch nicht erfolgt; die E-Mail von 9:19 Uhr müsse daher unberücksichtigt bleiben.





 BGH NJW 2022, 3791, JA

Sie könnten derzeit nicht bestätigen, dass mit Zahlung des in dem Schreiben angeforderten Betrags keine weiteren Forderungen erhoben würden.

Unter dem 17. Dezember 2018 legte K eine prüffähige Schlussrechnung über eine Restforderung in Höhe von 22.173,17 €. B überwies an K am 21. Dezember 2018 einen Betrag von 15.000 €.

**Hat K einen Anspruch auf den Differenzbetrag i.H.v. 7.825,94 €?**



## AGL

A. §§ 650a, 631

I. Anspruch entstanden?

→ Bauvertrag (+)

II. Anspruch untergegangen?

1. Vergleich

a. Angebot

b.  Rechtzeitige Widerruf?

Vergleichsvertrag  
§ 779

Beseitigung eines Streits durch gegenseitiges  
Nachgeben



Angebot?

13.12.2018

Rechtsbindungswille fraglich

14.12.2018 9:19 Uhr

Angebot ggf. über § 150 II

## AGL

A. §§ 650a, 631

I. Anspruch entstanden?

Bauvertrag (+)

II. Anspruch untergegangen?

1. Vergleich

a. Angebot

b.  Rechtzeitiger Widerruf?

Rechtzeitiger Widerruf  
§ 130 I 2

Sie wird nicht wirksam, wenn dem anderen vorher oder gleichzeitig ein Widerruf zugeht.

14. Dezember 2018, 9:56 Uhr



Wann geht E-Mail zu?

Willenserklärung unter  
Abwesenden

 AGL

A. §§ 650a, 631

I. Anspruch entstanden?

Bauvertrag (+)

II. Anspruch untergegangen?

1. Vergleich

a. Angebot

b.  Rechtzeitiger Widerruf?

Erstes Element

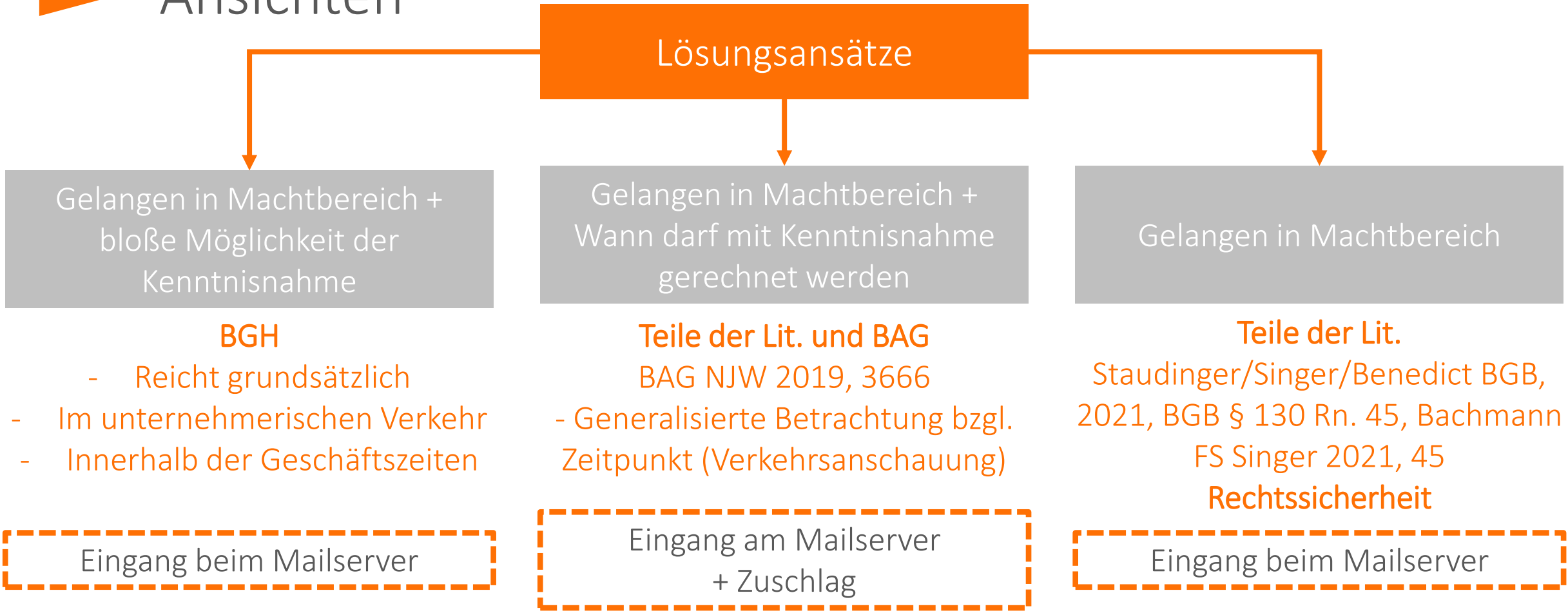
Der Zugang einer Willenserklärung unter Abwesenden setzt voraus, dass sie so in den Bereich des Empfängers gelangt ist ...

Zweites Element

Empfänger hat unter normalen Verhältnissen die Möglichkeit der Kenntnisnahme

Tatsächliche (Möglichkeit) der Kenntnisnahme unerheblich

# ▶ Ansichten



## AGL

A. §§ 650a, 631

I. Anspruch entstanden?

Bauvertrag (+)

II. Anspruch untergegangen?

1. Vergleich

a. Angebot

b.  Rechtzeitiger Widerruf?

c. Annahme

2. ZwErg.: Vergleichsvertrag (+)

Zahlung des Betrags am  
21.12.2018

Konkludent



§ 148 (-)

§ 147 II

Gericht nimmt Frist von  
zwei Wochen als noch  
erwartbar an

 AGL

A. §§ 650a, 631

I. Anspruch entstanden?

II. Anspruch untergegangen?

B. Ergebnis

Kein Anspruch des K auf  
weitere 7825,94 €

---

# Vorübergehende Einschränkung der Verwendungsfähigkeit



 BGH NJW 2022, 3789

Die Klägerin K betreibt als kommunales Nahverkehrsunternehmen öffentlichen Straßenbahnlinienverkehr. Sie nimmt die Beklagte B als Haftpflichtversicherer auf Schadensersatz in Anspruch. Bei der B versicherte Kraftfahrzeuge waren an vier Verkehrsunfällen beteiligt und haben dabei Straßenbahngleise der K blockiert. K macht dadurch entstandene Kosten für Schienenersatzverkehr, für Dispatchereinsätze, für Halterermittlung sowie Kostenpauschalen geltend.



 BGH NJW 2022, 3789

B widerspricht der Forderung. Immerhin waren die Beeinträchtigungen des Betriebs nur vorübergehend, insoweit habe sich bloß das allgemeine Betriebsrisiko realisiert.

Hat K einen Anspruch auf Schadensersatz dem Grunde nach?



## Sachbeschädigung

A. §§ 7 I StVG, 115 I 1 Nr. 1 VVG

I. Halter (+)

II.  Rechtsgutverletzung

Sache „beschädigt“?

Hier bloße Blockade der Gleise  
Kein Eingriff in die Sachsubstanz



Hier gelten dieselben Grundsätze wie  
bei der Eigentumsbeeinträchtigung in  
§ 823 I

Auch sonstige Einwirkung auf die Sache erfasst,  
wenn Benutzung objektiv verhindert wird

Beeinträchtigung muss ihren Grund in einer  
**unmittelbaren Einwirkung** auf die Sache haben!

## Erheblichkeit

A. §§ 7 I StVG, 115 I 1 Nr. 1 VVG

I. Halter (+)

II.  Rechtsgutverletzung

Erfordernis der erheblichen  
Nutzungsbeeinträchtigung?



Werden die Eigentümerbefugnisse durch eine **tatsächliche Einwirkung** auf die Sache derart beeinträchtigt, dass deren **Verwendungsfähigkeit vorübergehend praktisch aufgehoben** ist, bedarf es für die Annahme einer Eigentumsverletzung bzw. einer Sachbeschädigung **grundsätzlich nicht zusätzlich** der Überschreitung einer zeitlich definierten Erheblichkeitsschwelle. Die erforderliche Intensität der Nutzungsbeeinträchtigung **folgt hier grundsätzlich bereits aus** dem Entzug des bestimmungsgemäßen Gebrauchs

Vergleichbar mit Wegnahme der Sache

 Lösung



- Fahrzeug kann nur bestimmten Ort nicht anfahren (BGHZ 55, 153)
- Raststätte hat weniger Besucher (BGHZ 86, 152)
  - Lager kann nur über Land angefahren werden (VersR 2011, 1509)

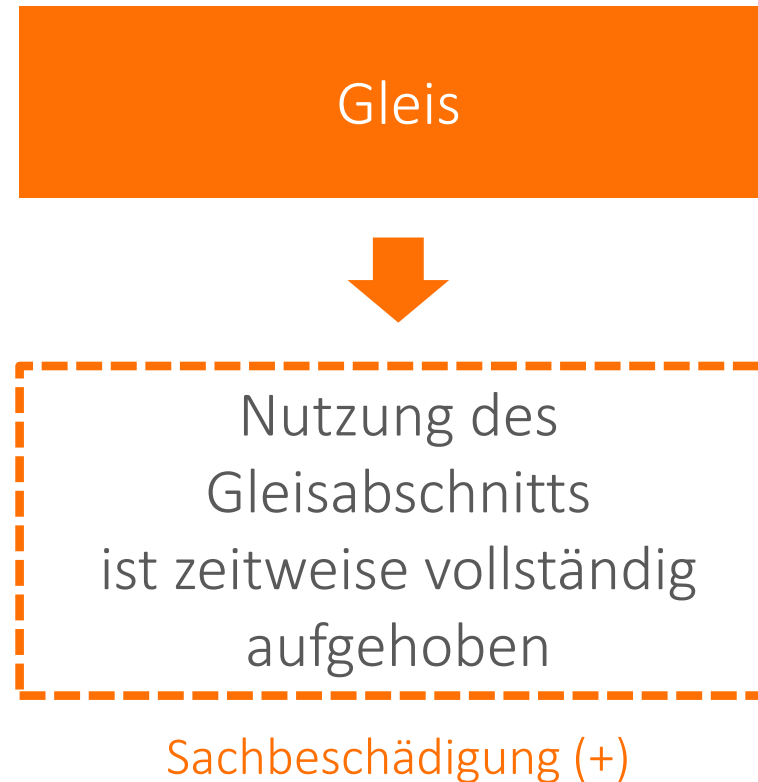
 I.v.F.?

A. §§ 7 I StVG, 115 I 1 Nr. 1 VVG

I. Halter (+)

II.  Rechtsgutverletzung

III. Bei Betrieb des Kfz



## Ansätze

Verkehrstechnische  
Auffassung maßgeblich



Nach der verkehrstechnischen Auffassung ist ein Kfz in Betrieb, solange es sich im Verkehr befindet, in verkehrsbeeinflussender Weise im öffentlichen Verkehr ruht und andere Verkehrsteilnehmer gefährden kann (h.M.)

Liegenbleiben nach Unfall erfasst

## Zurechnungszusammenhang

A. §§ 7 I StVG, 115 I 1 Nr. 1 VVG

I. Halter (+)

II.  Rechtsgutverletzung

III. Bei Betrieb des Kfz

Schutzzweck der Norm  
(Zurechnungszusammenhang)



Realisierung des bloßen  
Betriebsrisikos?

- Bloß häufiges Vorkommen derartiger Unfälle reicht nicht
- Ausfall der Nutzung folgt stets konkret aus dem durch den Schädiger gesetzten besonderen Risiko
  - Kein bloß allgemeines Risiko



## Wertungswiderspruch

A. §§ 7 I StVG, 115 I 1 Nr. 1 VVG

I. Halter (+)

II.  Rechtsgutverletzung

III. Bei Betrieb des Kfz

IV. Ausschluss (-)

V. Rechtsfolge, § 249 ff.

VI. Ergebnis, SE-Anspruch (+)

B. 18 I StVG, § 823 I, II, § 1 StVO

Bestünde ein Anspruch von  
Fremdunternehmen?



Nein!

Kein Anknüpfungspunkt für die Haftung  
Keine Eigentümer der Gleise



Allerdings kein  
Wertungswiderspruch, da  
verschiedene Anknüpfungspunkte