

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 25 vom 23.6.2011

**Ersatzansprüche des Mieters wegen Schönheitsreparaturen, die er während des Mietverhältnisses in der irrigen Annahme einer entsprechenden Verpflichtung ausgeführt hat, verjähren nach § 548 Abs. 2 BGB innerhalb von sechs Monaten ab der Beendigung des Mietverhältnisses.**

*BGH, Urteil vom 4. Mai 2011, Az. VIII ZR 195/10*

*Rechtsanwalt  
Dr. Michael Schultz  
von Schultz &  
Seldeneck, Berlin*



## Der Fall

Der Kläger und seine Ehefrau waren vom 1. November 2000 bis zum 31. Dezember 2006 Mieter einer Wohnung der beklagten Vermieterin. Der Mietvertrag enthielt in § 13 eine Formulklausel, die den Mietern die Durchführung von Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan auferlegt. Die Mieter ließen die Wohnung vor der Rückgabe am Ende des Mietver-

hältnisses renovieren. Später erfuhren sie, dass sie zur Ausführung dieser Arbeiten wegen der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel nicht verpflichtet gewesen waren. Mit der im Dezember 2009 eingereichten und Anfang Januar 2010 zugestellten Klage haben die Mieter Erstattung der Kosten für die Schönheitsreparaturen nebst Zinsen begehrt.

## Die Folgen

Gemäß § 548 Abs. 2 BGB verjähren Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses. In der Rechtsprechung der Instanzgerichte und in der Literatur war streitig, ob unter diese Vorschrift auch Ersatzansprüche des Mieters wegen Schönheitsreparaturen fallen, die er in Unkenntnis der Unwirksamkeit einer Renovierungsklausel ausgeführt hat. Teilweise wurde die Auffassung vertreten, dass § 548 Abs. 2 BGB auf derartige Ansprüche des Mieters keine Anwendung finde, sondern die allgemeine Verjährungsfrist von drei Jahren maßgeblich sei. Der BGH ist der auch von den Vorinstanzen vertretenen Gegenmeinung gefolgt, die Schönheitsreparaturen als „Aufwendungen“ im Sinne des § 548 Abs. 2 BGB

ansieht und deshalb die kurze Verjährungsfrist anwendet. Auf die rechtliche Einordnung des vom Mieter geltend gemachten Anspruchs kommt es dabei nicht an. Denn die kurze Verjährungsfrist findet nach Ansicht des BGH auch dann Anwendung, wenn der Mieter den Anspruch nicht oder nicht nur auf gesetzliche Vorschriften des Mietrechts stützt, sondern sich auf mietvertragliche Vereinbarungen, Geschäftsführung ohne Auftrag oder ungerechtfertigte Bereicherung beruft. Die kurze Verjährung des § 548 Abs. 2 BGB findet ihre Rechtfertigung u.a. darin, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses alsbald Klarheit über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache erreicht werden soll. Die Ansprüche der Mieter waren somit verjährt.

## Was ist zu tun?

Der BGH hat eine für die Praxis bedeutsame Rechtsfrage entschieden. Die kurze Verjährung bringt schnell Rechtsklarheit. Mieter sollten sich möglichst schon vor der Durchführung von Schönheitsrepara-

turen, spätestens aber innerhalb der kurzen sechsmonatigen Verjährungsfrist erkundigen, ob sie zur Durchführung verpflichtet sind bzw. ob sie einen Rückerstattungsanspruch haben. (bre)