

ZfIR 2011, A 4

BGH: Verjährung des Erstattungsanspruchs bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Der BGH entschied, dass der Erstattungsanspruch eines Mieters auch für die Kosten einer Renovierung, die dieser infolge einer unerkannt unwirksamen Schönheitsreparaturklausel vorgenommen hat, nach sechs Monaten ab Beendigung des Mietverhältnisses verjährt ist (**BGH, Urt. v. 4.5.2011 – VIII ZR 195/10**).

Der Kläger und seine Ehefrau waren bis Ende 2006 Mieter einer Wohnung der Beklagten in Freiburg. Der Mietvertrag enthielt eine Formularklausel, die den Mietern die Durchführung von Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan auferlegte. Der Kläger und seine Ehefrau ließen die Wohnung vor der Rückgabe am Ende des Mietverhältnisses für 2 687 € renovieren. Später erfuhren sie, dass sie zur Ausführung dieser Arbeiten wegen der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel nicht verpflichtet waren. Mit seiner am 22.12.2009 eingereichten Klage begehrte der Kläger, dem die Ansprüche seiner Ehefrau abgetreten wurden, die Zahlung von 2 687 € nebst Zinsen. Die Beklagten erhoben die Einrede der Verjährung. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Das Landgericht wies die Berufung des Klägers zurück.

Die dagegen gerichtete Revision des Klägers blieb ohne Erfolg. In Übereinstimmung mit den Vorinstanzen entschied der BGH, dass der eingeklagte Erstattungsanspruch bei Klageerhebung bereits verjährt war, weil die in § 548 Abs. 2 BGB enthaltene Verjährungsfrist von sechs Monaten ab Beendigung des Mietverhältnisses auch Ersatzansprüche des Mieters wegen Schönheitsreparaturen erfasst, die er in Unkenntnis der Unwirksamkeit einer Renovierungsklausel durchgeführt hat.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 74/2011 vom 4.5.2011)