

Landgericht Frankfurt

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 307, 548 BGB

- 1. Eine Formulklausel im vom Vermieter gestellten Wohnraummietvertrag, die abweichend von § 548 Abs. 1 BGB einseitig die Verjährungsfrist für Ersatzansprüche zu Gunsten des Vermieters verlängert, während es für den Mieter bei der kurzen Frist nach § 548 Abs. 2 BGB verbleiben soll, hält einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand.**
- 2. Die den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessene Benachteiligung liegt im Hinblick hierauf nicht in dem bloßen Umstand einer Verlängerung der Verjährungsfristen, sondern vielmehr darin, dass der Vermieter durch die Verwendung Allgemeiner Geschäftsbedingungen von der nach dem erkennbaren wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung für Vermieter und Mieter einheitlich kurzen Verjährungsfrist einseitig zu ihren Gunsten abweichen.**

LG Frankfurt, Urteil vom 24.02.2011, Az.: 2/11 S 309/10

Tenor:

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 14.10.2010 (Az.: 33 C 2617/10 - 26) wird gemäß § 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens zweiter Instanz haben die Klägerin zu 96 % und der Beklagte zu 4 % zu tragen.
3. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 3.056,85 € festgesetzt (Im Einzelnen: Berufung: 2.936,18 €; Anschlussberufung: 120,67 €).

Gründe:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 14.10.2010 (Az.: 33 C 2617/10 - 26) hat nach der Überzeugung der Kammer keine Aussicht auf Erfolg. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die Fortbildung des Rechts und die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern nicht eine Entscheidung des Berufungsgerichts.

Zur Begründung wird nach § 522 Abs. 2 Satz 3 ZPO auf den Hinweis der Kammer im Beschluss vom 27.01.2011 Bezug genommen. Der Schriftsatz der Klägerin vom

18.02.2011 führt nicht zu einer abweichenden Beurteilung der Rechtslage. Soweit die Klägerin in diesem Schriftsatz die Meinung vertritt, § 307 BGB greife mangels Abweichung von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung nicht ein, da die Verlängerung der Verjährung keine "wesentlichen Rechte und Pflichten aus einem Mietvertrag" betreffe, geht dies schon deshalb fehl, weil mit der "gesetzlichen Regelung" im Sinne des § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht etwa der Mietvertrag als solcher oder lediglich dessen im Synallagma stehende Pflichten, sondern der Inhalt der konkreten Regelung des § 548 BGB angesprochen wird. In Abs. 1 und 2 dieser Norm werden sowohl bestimmte Ansprüche des Vermieters als auch des Mieters einer kurzen sechsmonatigen Verjährungsfrist unterworfen. Die den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessene Benachteiligung liegt im Hinblick hierauf nicht in dem bloßen Umstand einer Verlängerung der Verjährungsfristen, sondern vielmehr darin, dass die Klägerin durch die Verwendung Allgemeiner Geschäftsbedingungen von der nach dem erkennbaren wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung für Vermieter und Mieter einheitlich kurzen Verjährungsfrist einseitig zu ihren Gunsten abweichen und nur die Frist gemäß § 548 Abs. 1 BGB verlängern will, während es für den Beklagten bei der kurzen Frist gemäß § 548 Abs. 2 BGB verbleiben soll. Unerheblich ist ferner der Hinweis der Klägerin auf § 202 BGB. Wie die Kammer bereits in ihrem Beschluss vom 27.01.2011 ausgeführt hatte, gelten die weiten Grenzen des § 202 BGB nur für individualvertragliche Verjährungsvereinbarungen (vgl. Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 10. Auflage, § 548 Rn. 61). Die Prüfung der Wirksamkeit Allgemeiner Geschäftsbedingungen nach §§ 305 ff. BGB, insbesondere nach den strengeren Maßstäben des § 307 BGB, bleibt hiervon unberührt. Soweit die Klägerin schließlich die Meinung vertritt, die sechsmonatige Verjährungsfrist des § 548 BGB könne nicht für ein "Schuldanerkenntnis" gelten, ist zunächst nochmals klarzustellen, wie bereits vom Amtsgericht im Urteil vom 14.10.2010 und auch von der Kammer im Beschluss vom 27.01.2011 ausgeführt, dass dem Schreiben des Beklagten vom 02.07.2009 in keiner Weise entnommen werden kann, er habe eine vom ursprünglichen Schuldgrund losgelöste Verpflichtung statuieren wollen. Somit liegt lediglich ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis vor, das regelmäßig nur zum Neubeginn der Verjährung des zugrunde liegenden Anspruchs führt, so dass es bei der Frist des § 548 Abs. 1 BGB bleibt. Die von der Klägerin angesprochene Fallgestaltung einer bewussten Parteivereinbarung über den Verzicht auf die Verjährungseinrede hat mit der vorliegenden Fallgestaltung ersichtlich nichts zu tun.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2, 97 Abs. 1 ZPO. Die anteiligen Kosten der vom Beklagten zurückgenommenen Anschlussberufung im Verfahren zweiter Instanz hat dieser zu tragen (vgl. Eichele/ Hirtz/ Oberheim, Berufung im Zivilprozess, 2. Auflage, XIII, Rn. 128, 133). § 92 Abs. 2 ZPO war aufgrund des Gebührensprungs nicht anzuwenden.

Die Festsetzung des Streitwerts folgt aus § 47 Abs. 1 GKG.