

BGH Urteil vom 19.01.2005 AZ: VIII ZR 114/04

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 1. Dezember 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Wiechers, Dr. Wolst sowie die Richterin Hermanns

für Recht
erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Frankenthal (Pfalz) vom 16. März 2004 wird zurück- gewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts
wegen

Tatbestand:

Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung der Kläger in xxx. Nach dem Mietvertrag waren die Beklagten zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Das Mietverhältnis endete am 28. Februar 2002. Die Beklagten übergaben den Klägern die Wohnung am 1. März 2002.

Mit Schreiben vom 4. März 2002 forderten die Kläger die Beklagten zur Beseitigung verschiedener in der Wohnung festgestellter Mängel und zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf und setzten ihnen hierzu eine Frist bis zum 15. März 2002; zugleich kündigten sie an, nach Fristablauf eine Mängelbeseitigung durch die Beklagten abzulehnen und sie stattdessen durch Dritte auf Kosten der Beklagten vornehmen zu lassen. Die Beklagten kamen der Aufforderung nicht nach. Die Kläger beseitigten die von ihnen behaupteten Mängel selbst. Sie beziffern die Renovierungskosten auf 5.060,22 €; hiervon haben sie Gegenforderungen der Beklagten wegen einer Mietkaution und aus Nebenkostenguthaben in Höhe von insgesamt 1.506,81 € in Abzug gebracht.

Mit ihrer Klage begehren die Kläger die Zahlung des verbleibenden Differenzbetrags von 3.553,41 € nebst Zinsen. Sie haben die Klageschrift am 10. September 2002 bei Gericht eingereicht; diese ist den Beklagten am 17. September 2002 zugestellt worden. Die Beklagten haben die Einrede der Verjährung erhoben.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen und die Revision zugelassen.

Dieses Urteil, das in WuM 2003, 444 veröffentlicht ist, hat der Senat auf die Revision der Kläger wegen Verstoßes gegen § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen (Senatsurteil vom 21. Januar 2004 - VIII ZR 140/03, nicht veröffentlicht). Das Berufungsgericht hat die Berufung der Kläger erneut zurückgewiesen und die Revision zugelassen. Mit ihrer Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat, soweit in der Revisionsinstanz noch von Interesse, ausgeführt:

Die Klageforderung sei gemäß § 548 BGB verjährt. Verjährung sei am 1. September 2002, mithin vor Klageeinreichung, eingetreten. Aufgrund der Neufassung der Verjährungsregelung im Mietrecht beginne die Verjährung eines Schadensersatzanspruchs nicht erst, wenn dieser durch Umwandlung des Erfüllungsanspruchs entstanden sei, sondern bereits mit der Rückgabe der Mietsache; die Wohnung sei den Klägern am 1. März 2002 zurückgegeben worden. § 200 BGB lasse es zu, die Verjährung des Anspruchs auf Schadensersatz mit der Rückgabe beginnen zu lassen.

II.

Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg. Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, daß die geltend gemachten Schadensersatzansprüche aus § 326 Abs. 1 BGB a.F. und positiver Forderungsverletzung nach § 548 Abs. 1 BGB (§ 558 Abs. 1 bis 3 BGB a.F.) verjährt sind, so daß den Beklagten, die die Einrede der Verjährung erhoben haben, gemäß § 214 Abs. 1 BGB ein Leistungsverweigerungsrecht zusteht. Die Revision der Kläger ist daher zurückzuweisen.

1. Die behaupteten Schadensersatzansprüche der Kläger sind vor Einreichung der Klageschrift verjährt. Gemäß § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB verjähren die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in sechs Monaten; nach Satz 2 dieser Bestimmung beginnt die Verjährung mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Die Beklagten haben den Klägern die gemietete Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses am 1. März 2002 übergeben. Ausgehend vom Zeitpunkt der Wohnungsübergabe, sind die geltend gemachten Schadensersatzansprüche mit Ablauf des 2. September 2002 (Montag) verjährt (§§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2, 193 BGB). Da die Klageschrift erst am 10. September 2002 bei Gericht eingegangen ist, ist die Verjährungsfrist

vor ihrem Ablauf nicht gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB, §§ 167, 253 ZPO gehemmt worden.

Es bedarf keiner Entscheidung, ob die behaupteten Ansprüche der Kläger erst nach Ablauf der den Beklagten bis zum 15. März 2002 gesetzten Frist entstanden sind, wovon die Revision ausgeht. Dies ist in der Regel deshalb der Fall, weil der Schadensersatzanspruch des Vermieters auf Erstattung der Kosten von Schönheitsreparaturen nach § 326 Abs. 1 BGB a.F. (vgl. Senat, Urteil vom 20. Oktober 1976 - VIII ZR 51/75, WM 1976, 1277 = NJW 1977, 36) - der hier gemäß Art. 229 § 5 EGBGB noch anzuwenden ist, da das Mietverhältnis vor dem 1. Januar 2003 endete - den Ablauf einer vom Vermieter zur Vornahme der Leistung bestimmten Frist voraussetzt. Da die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Verjährung in der seit dem 1. Januar 2002 geltenden Fassung Anwendung finden, beginnt die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters gemäß §§ 548 Abs. 1 Satz 2, 200 Satz 1 BGB mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält; dies gilt auch dann, wenn der Schadensersatzanspruch erst zu einem späteren Zeitpunkt entsteht.

2. Ohne Erfolg beruft sich die Revision auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu § 558 Abs. 2 BGB a.F. (nunmehr § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB), wonach die Verjährungsfrist der Ersatzansprüche des Vermieters erst mit dem Zeitpunkt der Anspruchsentstehung zu laufen beginnt, wenn dieser dem Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache nachfolgt (Senatsurteil BGHZ 107, 179, 184; BGHZ 138, 49, 51; BGH, Urteil vom 17. März 1999 - XII ZR 101/97, WM 1999, 1136 unter 6; vgl. ferner KG (RE), NJW-RR 1997, 392). Diese Rechtsprechung ist vorliegend nicht einschlägig. Sie beruht auf § 198 Satz 1 BGB a.F., wonach die Verjährung mit der Entstehung des Anspruchs beginnt (vgl. nur BGHZ 107, 179, 184). Diese Bestimmung ist jedoch auf die geltend gemachten Ansprüche der Kläger nicht anwendbar.

a) Es kann offenbleiben, ob § 198 BGB a.F. bereits aufgrund des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), durch das die Regelung über die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters in § 548 Abs. 1 BGB neu gefaßt wurde, keine Anwendung findet.

Hierfür könnte die Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung sprechen, wonach es für den Beginn der Verjährungsfrist nicht darauf ankommen soll, ob der Anspruch im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache bereits entstanden ist. In der Entwurfsbegründung zu § 548 BGB, der im weiteren Gesetzgebungsverfahren unverändert geblieben ist, wird hierzu ausgeführt: "Auch die Verjährung des Schadensersatzanspruches beginnt bereits mit Rückgabe der Mietsache und nicht erst, wenn sich der Erfüllungsanspruch in einen

Schadensersatzanspruch, in der Regel nach Ablauf der nach § 326 BGB zu setzen- den Nachfrist, umgewandelt hat. Dies entspricht dem Zweck der Verjährungsregelung, zeitnah zur Rückgabe der Mietsache eine möglichst schnelle Klarstellung über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache zu erreichen. Die Vorschrift ist insofern lex specialis zu § 198 BGB" (BT-Drucks. 14/4553, S. 45).

Allerdings wird im Schrifttum die Auffassung vertreten, daß durch die Neufassung der mietrechtlichen Verjährungsregelung keine Änderung der Rechtslage bewirkt worden sei, weil der Vorrang des § 548 Abs. 1 BGB vor § 198 BGB a.F. im Gesetzeswortlaut keinen hinreichenden Ausdruck gefunden habe (Sternel, ZMR 2002, 1, 6 m.w.Nachw.; Eckert, NZM 2001, 409, 413; Fran- ke, DWW 2002, 86, 87; Lammel, Wohnraummietrecht, 2. Aufl., § 548 Rdnr. 19; Palandt/Weidenkaff, BGB, 64. Aufl., § 548 Rdnr. 11; vgl. auch LG Berlin, GE 2004, 626, 627; a.A. Haas, Das neue Mietrecht - Mietrechtsreformgesetz, 2001, § 548 Rdnr. 3; Lützenkirchen, ZMR 2002, 889 f.). Ob diese Auffassung zutrifft, bedarf jedoch keiner Entscheidung.

b) § 198 BGB a.F. ist auf die geltend gemachten Schadensersatzansprüche in zeitlicher Hinsicht nicht mehr anwendbar. Die Vorschrift ist durch das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) aufgehoben worden. An ihre Stelle ist, soweit es um Ansprüche geht, die nicht der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren unterliegen (§ 195 BGB), mit Wirkung ab 1. Januar 2002 die Bestimmung des § 200 BGB getreten, die den Beginn anderer Verjährungsfristen zum Gegenstand hat. Eine solche "andere" Verjährungsfrist enthält § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach die Ersatzansprüche des Vermieters bereits binnen sechs Monaten verjähren.

Zu Unrecht meint die Revision, § 200 BGB sei vorliegend noch nicht heranzuziehen, weil das Mietverhältnis vor dem 1. Januar 2002 begründet worden und der Schadensersatzanspruch vor dem 31. Dezember 2002 entstanden sei- en, so daß der Rechtsstreit gemäß Art. 229 § 5 Satz 1 und 2 EGBGB auf der Grundlage der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs, mithin auch unter Berücksichtigung des § 198 BGB a.F., zu entscheiden sei.

Art. 229 § 5 EGBGB enthält, wie sich auch aus der amtlichen Überschrift der Norm ergibt, eine allgemeine Überleitungsvorschrift zum Schuldrechtsmodernisierungsgesetz. Nach ihrem Satz 1 ist auf Schuldverhältnisse, die vor dem 1. Januar 2002 entstanden sind - für Dauerschuldverhältnisse gemäß Satz 2 jedoch nur bis zum 31. Dezember 2002 -, das Bürgerliche Gesetzbuch in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung anzuwenden, soweit nicht ein anderes bestimmt ist. Eine solche abweichende, speziellere Überleitungsvorschrift enthält für

das Verjährungsrecht Art. 229 § 6 EGBGB (vgl. im einzelnen Staudinger/Peters, BGB (2003), Art. 229 § 6 EGBGB Rdnr. 1). Nach der Grundregel des Art. 229 § 6 Abs. 1 Satz 1 EGBGB finden die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Verjährung in der seit dem 1. Januar 2002 geltenden Fassung auf die an diesem Tag bestehenden und noch nicht verjährten Ansprüche Anwendung. Diese Grundregel ist zumindest entsprechend auf solche Ansprüche anwendbar, die erst seit dem 1. Januar 2002 entstanden sind (vgl. BGHZ 129, 282, 287 zu der insoweit vergleichbaren Überleitungsvorschrift des Art. 231 § 6 EGBGB; MünchKommBGB/Grothe, 4. Aufl., Ergänzungsband, EGBGB Art. 229 § 6 Rdnr. 2; Palandt/Heinrichs, aaO, Art. 229 § 6 EGBGB Rdnr. 2 f. m.w.Nachw.; vgl. auch Gsell, NJW 2002, 1297, 1302 f.). Da das neue Verjährungsrecht nach der Grundregel des Art. 229 § 6 Abs. 1 Satz 1 EGBGB auch auf vor dem 1. Januar 2002 entstandene Ansprüche anzuwenden ist, muß dies erst recht für Ansprüche gelten, die auf vor diesem Stichtag bestehenden Schuldverhältnissen beruhen, aber nach dem 1. Januar 2002 entstanden sind (vgl. nur Grothe, aaO). Ein Rückgriff gemäß Art. 229 § 5 EGBGB auf die bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Verjährungsregelungen für Ansprüche, die nach dem Zeitpunkt entstanden sind, zu dem die verjährungsrechtliche Überleitungsvorschrift bereits grundsätzlich die Anwendung des neuen Verjährungsrechts bestimmt, wäre mit dem Sinn dieser Überleitungsvorschrift nicht zu vereinbaren.

Da die Verjährungsfrist, wie auch die Revision nicht in Zweifel zieht, gemäß § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB frühestens mit der Rückgabe der Wohnung am 1. März 2002 in Lauf gesetzt wurde, sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der seit dem 1. Januar 2002 geltenden Fassung, mithin auch § 200 Satz 1 BGB, auf die Ersatzansprüche der Kläger anzuwenden.

3. Zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, daß die Verjährungsfrist gemäß § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB auch dann bereits mit der Rückgabe der Mietsache beginnt, wenn der Ersatzanspruch des Vermieters zu diesem Zeitpunkt noch nicht entstanden ist, weil damit im Sinne des § 200 Satz 1 BGB eine andere Bestimmung getroffen wurde.

a) Diese Frage ist allerdings auch nach Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes umstritten. Teilweise wird angenommen, daß die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters nicht vor der Entstehung des Anspruchs zu laufen anfängt (LG Berlin, GE 2004, 626, 627; Heinrich, Die Regelung der Verjährung nach der Schuldrechtsreform und ihre Auswirkungen auf das Mietrecht, www.mietgerichtstag.de/archiv/2002/2002/html, S. 8; Kossmann, Handbuch der Wohnraummiete, 6. Aufl., § 103 Rdnr. 9; Schach, GE 2002, 246,

252; vgl. auch Lammel, Wohnraummietrecht, 2. Aufl., § 548 Rdnr. 19). Nach anderer Ansicht ist §§ 548 Abs. 1 Satz 2, 200 Satz 1 BGB zu entnehmen, daß die Verjährungsfrist auch dann, wenn der Ersatzanspruch des Vermieters noch nicht entstanden ist, mit der Rückgabe der Mietsache in Lauf gesetzt wird (Langenberg, WuM 2002, 71, 72; Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Aufl., § 548 Rdnr. 17 m.w.Nachw.; Herrlein/Kandelhard, Mietrecht, 2. Aufl., § 548 Rdnr. 20 f.; Palandt/Weidenkaff, aaO, § 548 Rdnr. 11; Schmidt-Futterer/Gather, Mietrecht, 8. Aufl., § 548 Rdnr. 59; Staudinger/Emmerich, BGB (2003), § 548 Rdnr. 25 m.w.Nachw.; MünchKommBGB/Schilling, 4. Aufl., § 548 Rdnr. 14; AG Cuxhaven, ZMR 2003, 501, 502).

b) Die letztgenannte Auffassung trifft zu. Gemäß § 200 Satz 1 BGB beginnt die Verjährungsfrist von Ansprüchen, die nicht der regelmäßigen Verjährungsfrist unterliegen, mit der Entstehung des Anspruchs, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist. § 200 Satz 1 BGB enthält im Gegensatz zu § 198 BGB a.F. einen Vorbehalt zugunsten abweichender gesetzlicher Bestimmungen (unrichtig daher insoweit LG Berlin, GE 2004, 626, 627, wonach § 200 BGB eine gleichlautende Regelung enthalte). § 200 BGB hat damit lediglich die Wirkung eines Auffangtatbestandes (Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts, BT-Drucks. 14/6040, S. 107, 109; Palandt/Heinrichs, aaO, § 200 Rdnr. 1), dem anderweitige gesetzliche Bestimmungen vorgehen. § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB trifft, da er die Verjährungsfrist nicht mit der Anspruchsentstehung, sondern mit dem Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache beginnen läßt, eine von § 200 Satz 1 BGB abweichende Bestimmung (vgl. nur Langenberg, Emmerich und Gather, jeweils aaO).

c) Entgegen der Auffassung der Revision läßt sich auch der Vorschrift des § 199 BGB nicht entnehmen, daß die Verjährung mietrechtlicher Schadensersatzansprüche frühestens mit deren Entstehung beginnt. Richtig ist zwar, daß gemäß § 199 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB Schadensersatzansprüche "ohne Rücksicht auf ihre Entstehung" in dreißig Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an verjähren, während § 548 Abs. 1 BGB eine solche ausdrückliche Anordnung nicht enthält (vgl. auch Heinrich, aaO, § 548 Rdnr. 11). Daraus läßt sich jedoch nicht der Schluß ziehen, daß die Verjährung nach § 548 Abs. 1 BGB erst mit der Anspruchsentstehung beginnt. Die ausdrückliche Erwähnung in § 199 Abs. 2 und 3 BGB, in denen jeweils Höchstfristen der regelmäßigen Verjährung bestimmt sind, dient lediglich der Abgrenzung und Klarstellung gegenüber der in § 199 Abs. 1 BGB getroffenen Regelung, wonach der Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist unter anderem voraussetzt, daß der Anspruch entstanden ist.

Gegen die von der Revision gezogene Schlußfolgerung spricht auch der Vergleich der Fassung des § 200 Satz 1 BGB mit der des § 201 Satz 1 BGB. In dieser Norm, die sich mit dem Beginn der Verjährungsfrist von festgestellten Ansprüchen befaßt, ist ausdrücklich angeordnet, daß die Verjährung "nicht ...vor der Entstehung des Anspruchs" beginnt. Dagegen hat der Gesetzgeber in § 200 Satz 1 BGB, der einen anderen Verjährungsbeginn zuläßt, soweit dies gesetzlich bestimmt ist, eine entsprechende Einschränkung hinsichtlich des Zeitpunkts der Anspruchsentstehung nicht vorgenommen. Dies läßt den Rückschluß zu, daß im Anwendungsbereich des § 200 BGB die Verjährungsfrist auch dann in Lauf gesetzt wird, wenn der Anspruch noch nicht entstanden ist, falls in einer anderen gesetzlichen Bestimmung ein von der Anspruchsentstehung abweichender Zeitpunkt für den Verjährungsbeginn festgelegt ist. Wie ausgeführt, ist dies in § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB der Fall.

d) § 548 Abs. 1 BGB setzt auch nicht "denknotwendig" beziehungsweise als selbstverständlich voraus, daß der Vermieter seine Ersatzansprüche bei der Rückgabe bereits geltend machen kann (so aber Lammel, aaO; vgl. auch Heinrich und Schach, jeweils aaO). Vielmehr folgt insbesondere aus den Regelungen über die Höchstfristen zur regelmäßigen Verjährung in § 199 Abs. 2 und 3 BGB, daß Schadensersatzansprüche bereits vor ihrer Entstehung verjähren können.

Soweit in dem Senatsurteil vom 26. Oktober 1983 (VIII ZR 132/82, WM 1983, 1362 = NJW 1984, 289 unter II 3 b aa; ähnlich KG, NJW-RR 1997, 392,393) ausgeführt ist, § 558 BGB (a.F.) setze als selbstverständlich voraus, daß die Ansprüche der Vertragsparteien in dem in § 558 Abs. 2 BGB genannten Zeitpunkt bereits entstanden, also auch fällig seien, beruht dies auf der zum Zeitpunkt der Entscheidung geltenden Regelung des § 198 Satz 1 BGB a.F., wonach die Verjährung mit der Entstehung des Anspruchs begann (vgl. BGHZ107, 179, 184; vgl. auch KG, aaO, 394, 395). Sofern den Ausführungen in dem vorgenannten Senatsurteil entnommen werden könnte, es ergebe sich unmittelbar aus § 558 Abs. 2 BGB a.F. (nunmehr § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB), daß die Verjährungsfrist für Ersatzansprüche des Vermieters frühestens mit der Anspruchsentstehung beginnt, hält der Senat daran nicht fest.

e) Daß der Beginn der Verjährung gemäß § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB, entsprechend dem Wortlaut der Vorschrift, nicht vom Zeitpunkt der Entstehung des Anspruchs abhängig ist, steht im Einklang mit den Gesetzesmaterialien und dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung. Nach der Entwurfsbegründung zum Mietrechtsreformgesetz soll, wie vor- stehend unter 2 a) ausgeführt, der Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache an den Vermieter bereits aufgrund der Neufassung der Verjährungsregelung in § 548 Abs. 1 BGB maßgeblich für den Beginn der

Verjährung seiner Ersatzansprüche sein, und zwar auch dann, wenn die Anspruchsvoraussetzungen noch nicht erfüllt sind (BT-Drucks. 14/4553, S. 45). Aus den Gesetzesmaterialien zum Schuldrechtsmodernisierungsgesetz vom 26. November 2001 ergibt sich nichts anderes.

Daß die Verjährungsfrist bereits mit der Rückgabe an den Vermieter beginnt, entspricht auch dem Zweck der kurzen mietrechtlichen Verjährung. Dieser besteht darin, zeitnah zur Rückgabe der Mietsache eine möglichst schnelle Klarstellung über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache zu erreichen (BT-Drucks. 14/4553, aaO; vgl. auch zu § 558 BGB a.F. BGHZ 98, 235, 237 m.w.Nachw.). Eine Klärung, ob Ersatzansprüche des Vermieters bestehen, wird rascher erreicht, wenn die Verjährungsfrist bereits mit der Rückgabe der Mietsache und nicht erst nachfolgend mit Ablauf einer vom Vermieter zu setzenden Frist beginnt. Schutzwürdige Interessen des Vermieters stehen dem nicht entgegen, da der Vermieter es in der Hand hat, sich nach Rückerhalt der Mietsache alsbald über ihren Zustand zu vergewissern und die Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs gemäß § 326 Abs. 1 BGB a.F. bzw. § 281 BGB herbeizuführen.