

Erstattungsanspruch eines Mieters für Renovierungskosten bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

BGH, Urt. v. 04.05.2011 - VIII ZR 195/10

Der Bundesgerichtshof hat eine Entscheidung zur Verjährung des Erstattungsanspruchs eines Mieters für die Kosten einer Renovierung, die dieser infolge einer unerkannt unwirksamen Schönheitsreparaturklausel vorgenommen hat, getroffen.

Darum geht es:

Der Kläger und seine Ehefrau waren bis Ende 2006 Mieter einer Wohnung der Beklagten in Freiburg. Der Mietvertrag enthielt eine Formulklausel, 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 hat der Kläger, dem die Ansprüche seiner Ehefrau abgetreten wurden, die Zahlung von 2.687 € nebst Zinsen begehrt. Die Beklagten haben die Einrede der Verjährung erhoben.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Die dagegen gerichtete Revision des Klägers blieb ohne Erfolg.

Wesentliche Entscheidungsgründe:

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat - in Übereinstimmung mit den Vorinstanzen - entschieden, 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: BGH - Pressemitteilung vom 04.05.2011