



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

VIII ZR 141/11

vom

31. Januar 2012

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 31. Januar 2012 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Hessel, den Richter Dr. Achilles, die Richterin Dr. Fetzer und den Richter Dr. Bünger

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die zugelassene Revision der Kläger durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Das Berufungsgericht hat die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) zugelassen, da die Frage, ob Ansprüche des Mieters aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen durchgeführter Schönheitsreparaturen oder Ersatzleistungen für eine solche vermeintliche Verpflichtung der kurzen Verjährung nach § 548 Abs. 2 BGB oder der Regelverjährung gemäß §§ 195, 199 BGB unterliegen, bislang nicht höchstrichterlich entschieden sei. Die vom Berufungsgericht aufgeworfene Rechtsfrage hat schon deshalb keine grundsätzliche Bedeutung, weil sie nicht entscheidungserheblich ist. Denn der Klageanspruch ist auch bei Anwendung der Vorschriften über die regelmäßige Verjährungsfrist (§§ 195, 199 BGB) verjährt.
2. Gemäß § 199 Abs. 1 BGB beginnt die regelmäßige Verjährungsfrist mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist (Nr. 1) und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person

des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste (Nr. 2). Letzteres war hier mit dem Schluss des Jahres 2004 der Fall, so dass gemäß §§ 195, 197 BGB die Verjährung mit Ablauf des Jahres 2007 eingetreten ist.

3 a) Anders als die Revision meint, ist hinsichtlich der Kenntniserlangung hier nicht (erst) an das Senatsurteil vom 27. Mai 2009 (VIII ZR 302/07, BGHZ 181, 188) anzuknüpfen. Denn es bestand in Bezug auf den Klageanspruch spätestens ab dem Senatsurteil vom 23. Juni 2004 (VIII ZR 361/03, NJW 2004, 2586) keine unsichere und zweifelhafte Rechtslage mehr, die nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs im Einzelfall dazu führen kann, dass eine Rechtsunkenntnis den Verjährungsbeginn hinauszuschieben geeignet ist (BGH, Urteile vom 23. September 2008 - XI ZR 262/07, NJW-RR 2009, 547 Rn. 15 und 19; vom 25. Februar 1999 - IX ZR 30/98, NJW 1999, 2041 unter II 1; jeweils mwN).

4 Der Senat hat im oben genannten Urteil vom 23. Juni 2004 (VIII ZR 361/03, aaO) entschieden, dass eine Klausel in einem Formularmietvertrag, die eine "starre" Fälligkeitsregelung enthält, mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist und daher den Mieter gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt, da sie dem Mieter ein Übermaß an Renovierungsverpflichtungen auferlegt. Die Unwirksamkeit der Fristenbestimmung hat die Unwirksamkeit auch der Schönheitsreparaturverpflichtung zur Folge. Auf dieser Grundlage hat der Senat den damals klagegegenständlichen (Vorschuss-) Anspruch mangels einer Verpflichtung des Mieters zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verneint.

5

Jedenfalls nach der noch im Jahre 2004 erfolgten Veröffentlichung dieses Senatsurteils stand die zuvor (möglicherweise) unklare Rechtslage dem Verjährungsbeginn hier nicht mehr entgegen (vgl. BGH, Urteil vom 23. September 2008 - XI ZR 262/07, aaO Rn. 19 mwN). Auf die Kenntnis bzw. die grob fahrlässige Unkenntnis der Kläger von der Klärung der Rechtslage kam es hierfür nicht an. An der Zumutbarkeit der Klageerhebung als übergreifender Voraussetzung für den Verjährungsbeginn fehlt es bei unsicherer und zweifelhafter Rechtslage nur bis zur objektiven Klärung der Rechtslage. Danach ist die Klageerhebung zumutbar (BGH, Urteil vom 23. September 2008 - XI ZR 262/07, aaO; Erman/Schmidt-Räntsch, BGB, 13. Aufl., § 199 Rn. 18a; MünchKommBGB/Grothe, 6. Aufl., § 199 Rn. 26), zumal sich die Kläger jedenfalls ab diesem Zeitpunkt hätten erfolgversprechend anwaltlich beraten lassen können (vgl. BGH, Urteil vom 25. Februar 1999 - IX ZR 30/98, aaO; Erman/Schmidt-Räntsch, aaO; MünchKommBGB/Grothe, aaO).

6            b) Durch das vorgenannte Senatsurteil vom 23. Juni 2004 (VIII ZR 361/03, aaO) war nicht nur geklärt, dass eine Schönheitsreparaturklausel mit einem "starren" Fristenplan keine rechtliche Grundlage für einen Vorschussanspruch bietet, vielmehr lag auch - erst recht, wenn anwaltlicher Rat eingeholt worden wäre - die Annahme nahe, jedenfalls aber bestanden - was ausreicht - erhebliche Anhaltspunkte, dass eine solche Formularklausel auch keinen Rechtsgrund für Geldleistungen darstellt, die der Mieter bei Auszug anstelle vermeintlich geschuldeter Schönheitsreparaturen vornimmt. Den Klägern war deshalb (bereits) mit der Veröffentlichung des vorgenannten Senatsurteils die Erhebung einer Klage auf Herausgabe der ungerechtfertigten Bereicherung Erfolg versprechend möglich und damit zumutbar.

7            2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsurteil hält rechtlicher Nachprüfung stand.

8                    Der Revision fehlt schon deshalb die Erfolgsaussicht, weil der Klageanspruch entgegen der Auffassung der Revision aus den oben genannten Gründen selbst bei Anwendung der Vorschriften über die regelmäßige Verjährungsfrist (§§ 195, 199 BGB) verjährt ist und sich das Berufungsurteil bereits aus diesem Grund als richtig erweist.

9                    3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Ball

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

**Hinweis:**

**Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.**

Vorinstanzen:

AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 29.04.2010 - 9 C 386/09 -

LG Berlin, Entscheidung vom 11.03.2011 - 63 S 277/10 -