



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 13/17

Verkündet am:
8. November 2017
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 Bb, Cj, § 548 Abs. 1

Die in einem von dem Vermieter verwendeten Formularymietvertrag enthaltene Bestimmung

"Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses."

ist mit wesentlichen Grundgedanken des § 548 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB unvereinbar und benachteiligt den Mieter deshalb entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen; sie ist daher nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

BGH, Urteil vom 8. November 2017 - VIII ZR 13/17 - LG Berlin
AG Berlin-Neukölln

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. August 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Prof. Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Büniger

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 26. Oktober 2016 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte war Mieterin einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Das Mietverhältnis begann im Jahr 2003 und endete nach einer Kündigung der Beklagten am 28. Februar 2015. Bereits zwei Monate zuvor, am 29. Dezember 2014, hatte die Klägerin die Wohnung von der Beklagten zurückerhalten.

2 Der von der Klägerin verwendete Formularmietvertrag enthält unter § 24 folgende Bestimmung:

"Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses."

3 Die von der Klägerin beauftragte Hausverwaltung forderte die Beklagte mit Schreiben vom 12. Januar 2015 unter anderem zu Instandsetzungsarbeiten an der in der Wohnung befindlichen Dusche auf, die infolge unsachgemäßer Nutzung notwendig seien. Ein von der Klägerin in der Folge eingeholter Kostenvoranschlag beziffert die Kosten der durchzuführenden Arbeiten auf 6.842,50 €.

4 Mit der Klage nimmt die Klägerin die Beklagte - nach Klageerweiterung - zuletzt auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 16.315,77 € nebst Zinsen in Anspruch. Die am 25. Juni 2015 eingereichte Klage ist der Beklagten, nachdem der am 6. Juli 2015 vom Gericht angeforderte Kostenvorschuss am 21. September 2015 eingegangen war, am 1. Oktober 2015 zugestellt worden. Die Beklagte hat sich auf Verjährung berufen.

5 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die dagegen gerichtete Berufung der Klägerin ist beim Landgericht erfolglos geblieben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Zahlungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht (LG Berlin, WuM 2017, 88) hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

8 Das Amtsgericht habe die auf Schadensersatz gerichtete Klage zu Recht wegen Verjährung des erhobenen Anspruchs abgewiesen. Gemäß § 548

Abs. 1 BGB verjährten Ansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, wie sie auch hier geltend gemacht würden, in sechs Monaten. Die Verjährung beginne mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhalte. Da die Klägerin, was zwischen den Parteien nicht im Streit stehe, die Wohnung am 29. Dezember 2014 zurückerhalten habe, habe die Verjährungsfrist nach § 187 Abs. 1, § 188 Abs. 2 BGB am 30. Juni 2015 geendet.

9 Eine Hemmung der Verjährung durch Klageerhebung nach § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB, § 253 Abs. 1 ZPO habe die Klägerin nicht rechtzeitig herbeigeführt. Der am 6. Juli 2015 angeforderte Gerichtskostenvorschuss sei erst am 21. September 2015 eingegangen. Die sodann veranlasste Zustellung der Klage am 1. Oktober 2015 sei nicht mehr "demnächst" im Sinne des § 167 ZPO erfolgt. Am 1. Oktober 2015 sei die sechsmonatige Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB abgelaufen gewesen.

10 Zutreffend habe das Amtsgericht auch die von der Klägerin gemäß der Regelung in § 24 des Mietvertrages geltend gemachte Verlängerung der Verjährungsfrist auf ein Jahr ab Beendigung des Mietverhältnisses verneint. Denn diese als Allgemeine Geschäftsbedingung zu wertende Bestimmung sei wegen unangemessener Benachteiligung der Beklagten nach § 307 Abs.1 Satz 1 BGB unwirksam.

11 Ob eine formularvertragliche Verlängerung der kurzen Verjährung des § 548 BGB möglich sei, könne hier offen bleiben. Denn die in Rede stehende Bestimmung benachteilige den Mieter jedenfalls deshalb unangemessen, weil sie in Abweichung vom Gesetz hinsichtlich des Beginns der Verjährung nicht an den Zeitpunkt anknüpfe, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhalte, sondern an den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses.

- 12 § 24 des Mietvertrags schiebe den Zeitpunkt des Verjährungseintritts entgegen der gesetzlichen Regelung zum Nachteil des Mieters erheblich hinaus. Damit sei die vom Gesetzgeber gewollte Klärung der gegenseitigen Ansprüche von Vermieter und Mieter innerhalb kurzer Frist in Frage gestellt. Die gesetzliche Regelung einseitig zu Lasten des Mieters zu verändern, sei durch sachliche Gründe nicht gerechtfertigt. Der Vermieter könne bereits ab dem Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache prüfen, ob ihm Ansprüche gegen den Mieter wegen deren Veränderung oder Verschlechterung zustünden. Dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses komme hinsichtlich dieser Prüfung demgegenüber keine eigenständige Bedeutung zu.
- 13 Gerade der vorliegende Fall, in dem die Wohnung freiwillig vor Beendigung des Mietverhältnisses zurückgegeben worden sei, zeige, dass es den Mieter unangemessen benachteilige, wenn er, ungeachtet der weit vor Ende des Mietverhältnisses gegebenen Prüfmöglichkeit des Vermieters, erst ab diesem Zeitpunkt für die Dauer von zwölf Monaten mit der Geltendmachung von Ersatzansprüchen des Vermieters rechnen müsse. Die Regelung berücksichtige einseitig die Belange des Vermieters; denn entscheide er sich für eine vorzeitige Rücknahme der Wohnung, so eröffne ihm dies die Möglichkeit einer zeitnahen Neuvermietung, ohne sich nach der Vertragsklausel dem Risiko aussetzen zu müssen, dass die Verjährung etwaiger Ansprüche bereits mit Rückgabe beginne.
- 14 Dieser Vorteil werde auch nicht durch einen gleichgewichtigen Vorteil für den Mieter kompensiert. Dass nach § 24 des Mietvertrags dessen etwaige Ansprüche auf Aufwendungsersatz oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung ebenfalls erst nach einem Jahr, beginnend ab Beendigung des Mietverhältnisses, verjährten, könne nicht als Kompensation angesehen werden. Denn diesem Vorteil des Mieters stehe ein identischer Vorteil des

Vermieters gegenüber, ohne dass einem von beiden ein zusätzliches Gewicht oder eine weiterreichende Wirkung zukomme. Schutzwürdige Belange des Vermieters, die den Nachteil des Mieters rechtfertigten, seien nicht zu erkennen. An die Stelle der mithin unwirksamen Regelung trete nach § 306 Abs. 2 BGB die gesetzliche Regelung des § 548 Abs. 1 BGB mit der Folge, dass der geltend gemachte Anspruch verjährt sei.

II.

15 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

16 Der von der Klägerin geltend gemachte Schadensersatzanspruch wegen Verschlechterung der Mietsache nach § 280 Abs. 1 BGB ist nach § 548 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB verjährt, so dass der Beklagten, die die Einrede der Verjährung erhoben hat, gemäß § 214 Abs. 1 BGB ein dauerndes Leistungsverweigerungsrecht zusteht. Auf die als Allgemeine Geschäftsbedingung zu beurteilende Regelung in § 24 des Mietvertrags, nach deren Inhalt der Anspruch bei Klageerhebung nicht verjährt wäre, kann sich die Klägerin nicht mit Erfolg berufen, da diese Bestimmung nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam ist.

17 1. Gemäß § 548 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB verjährt ein Ersatzanspruch des Vermieters wegen Veränderung oder - wie er hier geltend gemacht wird - wegen Verschlechterung der Mietsache in sechs Monaten, beginnend ab dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Sache zurückerhält.

18 Die an die Beklagte vermietete Wohnung wurde, was zwischen den Parteien nicht im Streit steht, am 29. Dezember 2014 an die Klägerin zurückgegeben. Hiervon ausgehend, sind die geltend gemachten Schadens-

ersatzansprüche der Klägerin mit Ablauf des 29. Juni 2015 verjährt (§ 187 Abs. 1, § 188 Abs. 2 BGB). Als den Eintritt der Verjährung hemmender Tatbestand kommt im Streitfall allein die Erhebung der Klage nach § 253 Abs. 1 ZPO in Betracht. Da die am 25. Juni 2015 anhängig gemachte Klage wegen der verspäteten Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses erst am 1. Oktober 2015 an die Beklagte zugestellt worden ist, wurde die Verjährungsfrist vor ihrem Ablauf nicht gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB gehemmt. Gegen die zutreffende Beurteilung des Berufungsgerichts, dass damit die Voraussetzungen des § 167 ZPO im Streitfall nicht gegeben sind, wendet sich die Revision nicht.

19 2. Ebenfalls zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, dass sich die Klägerin in Bezug auf den Verjährungseintritt nicht auf § 24 des Mietvertrags der Parteien berufen kann.

20 a) In § 24 des Mietvertrags ist bestimmt, dass Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses verjähren. Damit wird der Eintritt der Verjährung der in § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB genannten Ansprüche des Vermieters gegenüber der gesetzlichen Regelung in zweifacher Hinsicht erschwert. Zum einen wird die Frist, nach deren Ablauf diese Ansprüche verjähren, von sechs auf zwölf Monate verdoppelt. Zum anderen verändert die Klausel zusätzlich den Beginn des Fristlaufs, indem sie nicht auf den Zeitpunkt des Rückerhalts der Sache abstellt (so § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB), sondern auf das Datum, an dem das Mietverhältnis endet.

21 b) Im Hinblick auf beide genannten Regelungsinhalte hält die Klausel, die - was zwischen den Parteien nicht im Streit steht - als von der Klägerin gestellte Allgemeine Geschäftsbedingung anzusehen ist, der Inhaltskontrolle nicht stand, weil sie die Beklagte entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB). Eine unangemessene Benachteiligung liegt dann vor, wenn der Verwender durch einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene - hier auf eine möglichst lange Offenhaltung seiner Anspruchsdurchsetzung gehende - Interessen auf Kosten seines Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von vornherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Urteile vom 18. Januar 2017 - VIII ZR 263/15, NJW 2017, 1301 Rn. 24; vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 26/15, NJW 2016, 1230 Rn. 33; vom 13. November 2013 - I ZR 77/12, NJW 2014, 2180 Rn. 13; vom 8. März 1984 - IX ZR 144/83, BGHZ 90, 280, 284; jeweils mwN). Eine unangemessene Benachteiligung ist (sogar) im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen werden soll, nicht zu vereinbaren ist (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB). So verhält es sich hier.

22 aa) Ob eine Formularbestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung (hier: § 548 BGB), von der sie abweicht, vereinbar ist oder nicht, beurteilt sich maßgeblich danach, ob die gesetzliche Regelung auf die Interessen beider Parteien berücksichtigenden Gerechtigkeitserwägungen beruht oder reinen Zweckmäßigkeitserwägungen folgt (st. Rspr.; BGH, Urteile vom 13. Mai 2014 - XI ZR 170/13, WM 2014, 1325 Rn. 74; vom 8. November 2016 - XI ZR 552/15, NJW 2017, 1461 Rn. 33; vom 25. Juni 1991 - XI ZR 257/90, BGHZ 115, 38, 42; jeweils mwN). Denn verdanken Vorschriften des dispositiven Rechts ihre Entstehung einem sich aus der Natur der Sache ergebenden Gerechtigkeitsgebot, so müssen bei einer abweichenden Regelung

durch Allgemeine Geschäftsbedingungen regelmäßig Gründe vorliegen, die für die von ihnen zu regelnden Fälle das dem dispositiven Recht zu Grunde liegende Gerechtigkeitsgebot in Frage stellen und eine abweichende Regelung als mit Recht und Billigkeit vereinbar erscheinen lassen (BGH, Urteil vom 4. Juni 1970 - VII ZR 187/68, BGHZ 54, 106, 109 f.).

23 bb) Den gesetzlichen Vorschriften über die Verjährung kommt ein solcher über bloße Zweckmäßigkeitserwägungen hinausreichender Gerechtigkeitsgehalt zu. Das Institut der Verjährung hat den Zweck, dem Rechtsfrieden und der Sicherheit des Rechtsverkehrs dadurch zu dienen, dass die Anspruchsberechtigten genötigt werden, ihre Ansprüche alsbald geltend zu machen, weil nach Ablauf der Verjährungsfrist die Möglichkeit ihrer gerichtlichen Durchsetzbarkeit entfällt, wenn der Anspruchsgegner sich auf die Verjährung beruft. Die Vorschriften über die Verjährung dienen öffentlichen Interessen und weisen einen hohen Gerechtigkeitsgehalt auf, der im Rahmen der Inhaltskontrolle zu respektieren ist (Senatsurteil vom 8. Januar 1986 - VIII ZR 313/84, NJW 1986, 1608, unter III 2 b aa [zu der Inhaltskontrolle einer von § 558 BGB aF abweichenden formularvertraglichen Regelung, mit der die Verjährung durch ein in das Ermessen des Verwenders gestelltes Herbeiführen der Fälligkeit hinausgeschoben werden sollte]).

24 cc) Formularmäßige Verlängerungen der Verjährungsfrist sind vor diesem Hintergrund in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nur dann gebilligt worden, wenn sie sachlich gerechtfertigt sind und maßvoll erfolgen, wobei es für die Ausgewogenheit einer Klausel spricht, wenn die Begünstigung des Verwenders durch Vorteile für dessen Vertragspartner kompensiert wird (BGH, Urteil vom 21. April 2015 - XI ZR 200/14, BGHZ 205, 83 Rn. 18 [zur formularmäßigen Verlängerung der Regelverjährung von drei auf fünf Jahre in einem Bürgschaftsvertrag bei gleichzeitiger Verkürzung der Höchstfrist des § 199 Abs. 4 BGB]; vgl. ferner Senatsurteil vom 5. Oktober 2005 - VIII ZR

16/05, BGHZ 164, 196, 200 ff. [zur Verlängerung der kaufrechtlichen Gewährleistungsansprüche eines Baumarktbetreibers gegenüber seinen Lieferanten von zwei auf drei Jahre]).

25 dd) Im Anschluss hieran wird in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und in der mietrechtlichen Literatur allerdings teilweise die Auffassung vertreten, eine formularmäßige Verlängerung der Verjährungsfrist der in § 548 BGB geregelten Ansprüche von sechs auf zwölf Monate sei unbedenklich, wenn diese Verlängerung sowohl für Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache als auch für Ansprüche des Mieters auf Verwendungsersatz und Wegnahme von Einrichtungen gleichermaßen gelte (in diesem Sinne etwa: LG Frankfurt am Main, NZM 2011, 546; LG Detmold, Urteil vom 1. Juni 2011 - 10 S 14/09, juris Rn. 11; MünchKommBGB/Bieber, 7. Aufl., § 548 Rn. 26; Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 13. Aufl., § 548 BGB Rn. 62; Erman/Lützenkirchen, BGB, 15. Aufl., § 548 Rn. 3; Stornel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn. XIII 241 f.; Hau, NZM 2006, 561, 567; Kandelhard, NZM 2002, 929, 931; Fritz, NZM 2002, 713, 719).

26 ee) Diese Auffassung trifft nicht zu.

27 (1) Es ist schon nicht ersichtlich, dass eine derartige Verlängerung der Verjährungsfrist für die Ansprüche des Vermieters sachlich gerechtfertigt wäre. Der Vermieter wird durch die Rückgabe der Mietsache, an die das Gesetz den Verjährungsbeginn für dessen Ansprüche anknüpft, in die Lage versetzt, sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob ihm gegen den Mieter Ansprüche wegen Verschlechterung oder Veränderung der Mietsache zustehen und er diese durchsetzen oder gegebenenfalls innerhalb der sechsmonatigen Verjährungsfrist erforderliche verjährungshemmende Maßnahmen ergreifen will. Es ist nicht ersichtlich, dass diese Prüfung nicht regelmäßig in der vom Gesetz

vorgesehenen Verjährungsfrist von sechs Monaten vorgenommen werden könnte.

28 Auch ist die in § 548 BGB geregelte kurze Verjährung der Ansprüche des Vermieters durch berechnigte Interessen des Mieters im Rahmen der Abwicklung des Mietverhältnisses begründet. Denn der Mieter hat nach der Rückgabe der Mietsache an den Vermieter auf diese keinen Zugriff mehr und kann somit ab diesem Zeitpunkt regelmäßig auch keine beweissichernden Feststellungen mehr treffen. Zudem muss er damit rechnen, dass sich der zu diesem Zeitpunkt bestehende und für etwaige Schadensersatzansprüche des Vermieters maßgebliche Zustand der Mietsache angesichts einer in der Regel zu erwartenden zeitnahen Überlassung an einen anderen Mieter oder einer Nutzung durch den Vermieter selbst alsbald verändern wird. Auch das Erinnerungsvermögen etwaiger Zeugen, die zum Zustand der Mietsache bei Rückgabe Wahrnehmungen gemacht haben, wird mit zunehmendem Zeitablauf regelmäßig deutlich abnehmen. Unabhängig davon, ob eine Verdoppelung der Verjährungsfrist von sechs auf zwölf Monate noch als maßvoll angesehen werden könnte, würden dadurch jedenfalls wesentliche Interessen des Mieters erheblich beeinträchtigt.

29 (2) Schließlich spricht auch der vom Gesetzgeber mit § 548 BGB verfolgte Zweck gegen die Zulässigkeit einer formularvertraglichen Verlängerung der Verjährungsfrist über sechs Monate hinaus. Mit der gesetzlichen Regelung will der Gesetzgeber im Interesse der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zeitnah zur Rückgabe der Mietsache beziehungsweise zeitnah zur Beendigung des Mietverhältnisses eine "möglichst schnelle" Klärung über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache erreichen (BT-Drucks. 14/4553, S. 45; Senatsurteile vom 23. Oktober 2013 - VIII ZR 402/12, NJW 2014, 684 Rn. 13; vom 29. Juni 2011

- VIII ZR 349/10, NJW 2011, 2717 Rn. 12; vom 4. Mai 2011 - VIII ZR 195/10, NJW 2011, 1866 Rn. 12; vom 15. März 2006 - VIII ZR 123/05, NJW 2006, 1588 Rn. 10; vom 14. Mai 1986 - VIII ZR 99/85, BGHZ 98, 59, 62 ff. [zur gleichlautenden Vorgängervorschrift des § 551 BGB aF, dessen Regelungsgehalt durch die Schuldrechtsreform keine Änderung erfahren hat, sondern inhaltlich unverändert mit § 548 BGB fortgeführt wird]). Dieser zentrale Gesetzeszweck, den Vermieter nach Rückerhalt der Mietsache zu einer möglichst raschen Klärung seiner Ersatzansprüche anzuhalten, führte letztlich in einem deshalb gebotenen weiten Verständnis auch dazu, etwaig zu dem mietvertraglichen Anspruch konkurrierende deliktische Ansprüche ebenfalls der kurzen Verjährung zu unterwerfen (BGH, Urteile vom 31. Januar 1967 - VI ZR 105/65, BGHZ 47, 53, 57 f.; vom 8. Januar 1986 - VIII ZR 313/84, aaO unter III 1; vom 23. Mai 2006 - VI ZR 259/04, NJW 2006, 2399 Rn. 14; vom 29. Juni 2011 - VIII ZR 349/10, aaO; jeweils mwN).

30 (3) Es liegt in der Konsequenz des Vorstehenden, dass eine formularvertragliche Erschwerung der Verjährung durch eine Verlängerung der Verjährungsfrist über sechs Monate hinaus, wie sie § 24 des Mietvertrags der Parteien vorsieht, weder sachgerecht noch mit dem dargestellten gesetzgeberischen Anliegen nach einer möglichst raschen Klärung der gegenseitigen Ansprüche zu vereinbaren ist (ebenso: Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2014, § 548 Rn. 46; Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl., § 548 Rn. 86; Gruber, WuM 2002, 252, 255), so dass die Unwirksamkeit der hier in Rede stehenden Klausel nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB indiziert ist.

31 Die in § 24 des Mietvertrags vorgesehene spiegelbildliche Verlängerung der Verjährungsfrist für die Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen und auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung stellt auch keine ausreichende Kompensation für den Mieter dar mit der Folge, dass die

Bestimmung in ihrer Gesamtheit als eine interessengerechte Gleichbehandlung beider Vertragsparteien verstanden und damit als ausgewogen angesehen werden könnte (vgl. BGH, Urteil vom 21. April 2015 - XI ZR 200/14, aaO). Denn auch die reziproke Verlängerung beider Verjährungsfristen ändert nichts an dem oben (unter II 2 b ee (1)) dargestellten berechtigten Interesse des Mieters an einer möglichst kurzen, an die Rückgabe der Mietsache anknüpfenden Verjährungsfrist. An der erforderlichen Ausgewogenheit fehlt es im Übrigen auch bereits deshalb, weil den in § 548 BGB genannten Ansprüchen des Vermieters eine große praktische Bedeutung zukommt, während Streitigkeiten über Wegnahme von Einrichtungen und Aufwendungsersatz des Mieters deutlich seltener vorkommen dürften.

32 (4) § 24 des Mietvertrags ist gemäß § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB aber darüber hinaus auch deshalb unwirksam, weil er über die Verdoppelung der Verjährungsfrist hinaus den Zeitpunkt des Beginns der Verjährungsfrist für die in § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB genannten Ansprüche des Vermieters verändert. Während das Gesetz in § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB vorsieht, dass die Verjährung der Vermieteransprüche im Zeitpunkt des Rückerhalts der Sache beginnt, verschiebt § 24 des Mietvertrags den Verjährungsbeginn auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses. Auch dies steht mit dem Zweck des § 548 BGB, der die Interessen des Mieters mit den Interessen des Vermieters in einen wohl überlegten Ausgleich bringt, nicht im Einklang.

33 (a) Das Gesetz knüpft den Verjährungsbeginn etwaiger mieterseits bestehender Ansprüche auf Aufwendungsersatz und Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung an die Beendigung des Mietverhältnisses (§ 548 Abs. 2 BGB). Dies wahrt die Interessen des Mieters, denn ihm ist bei Beendigung des Mietverhältnisses im Einzelnen bekannt, welche Aufwendungen er während der Mietzeit in Bezug auf die Mietsache getätigt hat

beziehungsweise welche von ihm eingebrachte Einrichtung er bei Rückgabe der Mietsache wegnehmen will.

34 In gleichem Maße als sach- und interessengerecht ist es anzusehen, wenn das Gesetz die Verjährung der Vermieteransprüche unabhängig von der rechtlichen Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache beginnen lässt. Denn ab diesem Zeitpunkt kann der Vermieter die Mietsache untersuchen und sich über etwaige Ansprüche klar werden (vgl. dazu auch BGH, Urteile vom 23. Mai 2006 - VI ZR 259/04, NJW 2006, 2399 Rn. 21; vom 4. Mai 2005 - VIII ZR 93/04, NJW 2005, 2004, unter II 2; vom 19. November 2003 - XII ZR 68/00, NJW 2004, 774 unter II 3 a).

35 (b) Vor dem Hintergrund dieser Interessenlage erfordert es bereits der oben näher dargestellte, auf möglichst schnelle Klärung der Ansprüche gerichtete Gesetzeszweck, die Verjährung der Ansprüche des Vermieters auch zu diesem Zeitpunkt (Rückerhalt der Mietsache) beginnen zu lassen. Denn der Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ist für die Untersuchungsmöglichkeiten des Vermieters einzig in dem Fall von Belang, in dem der Vermieter die Mietsache vom Mieter am letzten Tag der Mietzeit zurückerhält. Eine selbständige Bedeutung für die Möglichkeiten zur Anspruchsfeststellung hat die rechtliche Beendigung des Mietverhältnisses hingegen nicht. Zudem liegt, wie oben bereits dargestellt, die Anknüpfung des Verjährungsbeginns an die Rückgabe der Mietsache im berechtigten Interesse des Mieters, der nur bis zu diesem Zeitpunkt beweissichere Feststellungen zum Zustand der Mietsache treffen kann.

36 (c) Dies alles verkennt die Revision, wenn sie meint, es sei für die Beurteilung der Wirksamkeit einer Erschwerung der Verjährung unerheblich, ob die Verjährungsfrist um ein paar Tage oder Wochen verlängert und/oder der Beginn der Verjährungsfrist auf einen anderen als den in § 548 Abs. 1 Satz 2

BGB bestimmten Zeitpunkt verschoben werde, zumal es der Mieter in der Hand habe, zu welchem Zeitpunkt er die Mietsache zurückgebe.

37 Die Revision hat bei dieser Beurteilung insbesondere nicht im Blick, dass die Regelung des § 548 Abs. 1 BGB nicht nur im Zusammenhang mit dem Ende des Mietverhältnisses Bedeutung erlangen kann. Wie der Senat zu der inhaltsgleichen Vorläuferregelung des § 558 Abs. 2 BGB aF bereits entschieden hat, gilt die kurze Verjährungsfrist für Vermieteransprüche in entsprechender Anwendung der gesetzlichen Regelung auch dann, wenn bei fortbestehendem Mietverhältnis das teilweise zerstörte Mietobjekt (etwa eine durch Brand unbenutzbar gewordene Wohnung) vom Mieter dem Vermieter überlassen wird, damit dieser es wiederherstelle (Senatsurteil vom 14. Mai 1986 - VIII ZR 99/85, aaO). Denn auch in dem Fall der Fortsetzung des Mietverhältnisses ist die Wertung des Gesetzes zu beachten, dass Ersatzansprüche wegen Veränderung oder Verschlechterung des Zustands der Mietsache möglichst schnell abgewickelt werden sollen. Der Senat hat in dieser Entscheidung hervorgehoben, dass eine rasche Klärung der Ersatzansprüche auch dazu dient, der Verschlechterung der Beweissituation oder der Verlagerung des Streits auf die Frage der Verwirkung geltend gemachter Ansprüche vorzubeugen (Senatsurteil vom 14. Mai 1986 - VIII ZR 99/85, aaO; vgl. dazu auch BGH, Urteil vom 17. Juni 1993 - IX ZR 206/92, NJW 1993, 2797 unter III 1 c). Dies blendet die Revision aus, wenn sie die Verschiebung des Verjährungsbeginns auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses als im Hinblick auf den Gesetzeszweck unerheblich ansieht.

38 ff) Den obigen Erwägungen steht auch nicht etwa - wie die Revision offenbar meint - die Senatsentscheidung vom 15. März 2006 (VIII ZR 123/05, aaO Rn. 13) entgegen. Soweit der Senat an der zitierten Stelle ausgeführt hat, der Vermieter habe in den Grenzen des § 202 Abs. 2 BGB die Möglichkeit bereits im Mietvertrag oder durch nachträgliche Vereinbarung die kurze

Verjährung zu erschweren, bezog sich dies auf eine mögliche individualvertragliche Vereinbarung der Mietparteien. Soweit die damaligen Ausführungen darüber hinaus so verstanden werden könnten, der Senat habe damit auch eine diesbezügliche formularvertragliche Regelung für bedenkenfrei erachtet, hält der Senat daran nicht fest.

- 39 gg) Soweit die Revision schließlich geltend macht, das Berufungsgericht habe rechtsfehlerhaft verkannt, dass sich die in Rede stehende Klausel in den Fällen zugunsten eines Mieters auswirken könne, in denen der Mieter die Wohnung im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt, so dass im Extremfall die Ansprüche des Vermieters bei Rückerhalt der Wohnung bereits verjährt sein könnten, kann dies die zur Unwirksamkeit der Klausel führenden Erwägungen nicht entkräften. Denn eine Kompensation

kann, worauf die Revisionserwiderung zutreffend hinweist, nicht einer Sachverhaltskonstellation entnommen werden, bei der sich der Mieter zwingend vertragswidrig verhalten müsste, um in deren Genuss zu kommen. So verhält es sich indes in dem von der Revision gebildeten Beispiel. Denn nach rechtlich wirksamer Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter kein Besitzrecht mehr; er hat die Wohnung dem Vermieter nach § 546 Abs. 1 BGB zurückzugeben.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Dr. Bünger

Vorinstanzen:

AG Berlin-Neukölln, Entscheidung vom 15.06.2016 - 9 C 244/15 -

LG Berlin, Entscheidung vom 26.10.2016 - 65 S 305/16 -