

Wasser im Badezimmer an der falschen Stelle – Verjährung von Schadensersatzansprüchen des Vermieters: 6 Monate ab Rückgabe der Mietsache, § 548 BGB

BGH, Urteil vom 31. August 2022 – VIII ZR 132/20¹

Das Urteil vom 31. August 2022 betrifft keinen alltäglichen Fall, ist aber dennoch eine sehr bemerkenswerte Entscheidung, und zwar aus zwei Gründen: Zum einen, weil es *in einer hervorragenden, geradezu lehrbuchartigen (im positiven Sinn) Weise die Auslegung der speziellen mietrechtlichen Verjährungsbestimmung des § 548 BGB* vornimmt, und zum anderen, weil es die für beide Seiten u.U. *äußerst wichtige Frage der Verjährung von Schadensersatzansprüchen des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache* klärt. Eine Veröffentlichung des Urteils in der Amtlichen Sammlung BGHZ wäre deshalb angemessen gewesen, ist aber – leider – nicht vorgesehen.

Der Fall:

Die Mieter – offensichtlich ein Ehepaar – hatten im Jahr 1981 von den Vermietern eine im 4. Obergeschoss gelegene Wohnung in Berlin gemietet.² Etwa im Jahr 1984 ersetzten sie den Holzfußboden (ohne Fußbodenentwässerung) im Badezimmer durch einen Fliesenfußboden mit Bodenabfluss. Allerdings wurden diese Arbeiten nicht fachgerecht ausgeführt, weil eine Dichtung unterhalb der Fliesen fehlte.

Nach längerer Zeit – am 8. Juni 2016 – drang in dem unmittelbar darunter gelegenen Badezimmer der Wohnung im dritten Obergeschoss schwallartig Wasser durch die Decke. Bei der Schadensaufnahme wurde festgestellt, dass die Decke einsturzgefährdet war, weil mehrere Deckenbalken durch über Jahre eingedrungene Feuchtigkeit beschädigt worden waren. Die Vermieter forderten daraufhin von den Mietern Schadensersatz mit der Begründung, die – auf den Rollstuhl angewiesene – Frau habe während der letzten zwanzig Jahre regelmäßig außerhalb der Badewanne geduscht, so dass Wasser durch den unzureichend abgedichteten Fliesenboden in die darunter gelegene Holzkonstruktion eingedrungen sei. Die Mieter haben die Einrede der Verjährung erhoben.

Die Klage der Vermieter auf Schadensersatz in Höhe von 37.643,09 € und Feststellung der Ersatzpflicht der Mieter hinsichtlich des weiteren, durch den unsachgemäßen Umbau des Badezimmers verursachten Schadens blieb in den Vorinstanzen erfolglos. Das Landgericht hat mit umfangreicher Begründung angenommen, die Ansprüche der Vermieter seien nach der allgemeinen Bestimmung des § 199 BGB (Verjährungsfrist 30 Jahre), die auch auf Schadenersatzansprüche des Vermieters (§ 548 BGB) anzuwenden sei, verjährt.³

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (St. 19. Oktober 2022)

² Rn. 1; die Änderungen auf der Vermieterseite nach dem Tod eines der beiden ursprünglichen Vermieter können hier ausgeklammert bleiben.

³ Urteil v. 11. März 2020 - 64 S 51/19, WuM 2020, 337; Grundeigentum 2020, 740; ZMR 2020, 580

Die Entscheidung

Auf die Revision der Vermieter hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverweisen.

1) *Vorrang der mietrechtlichen Verjährungsbestimmung des § 548 BGB vor der allgemeinen Verjährungshöchstfrist des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB (30 Jahre)*

Bereits zu Beginn der umfangreichen Ausführungen zur Frage der Verjährung stellt der Senat klar, dass

die Vorschrift des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB hier nicht anwendbar ist, weil § 548 BGB für bestimmte mietrechtliche Ansprüche eine abschließende Sonderregelung enthält, die der allgemeinen Bestimmung des § 199 Abs. 3 BGB vorgeht, so dass eine Verjährung solcher Ansprüche vor der Rückgabe der Mietsache nicht eintreten kann.⁴

2) *Insbesondere: Die überzeugende Auslegung des § 548 Abs. 1 BGB*

Diesen „Obersatz“ begründet der Senat sodann mit einer ausführlichen, geradezu wissenschaftlichen *Auslegung des § 548 Abs. 1 BGB nach den klassischen Kriterien*

- *des Wortlauts,*
- *der Entstehungsgeschichte der Norm,*
- *der Gesetzessystematik und*
- *dem Sinn und Zweck der Vorschrift,*

und er fügt hinzu: Die gegenteilige Ansicht findet im Gesetz keine Stütze.⁵

Auf die Darstellung der zum Teil sehr tiefgehenden Einzelheiten⁶ kann hier verzichtet werden. Auf den ersten Blick überzeugend sind jedoch die Ausführungen zum *Sinn und Zweck des § 548 Abs. 1 BGB*. Hier erwähnt der Senat zunächst den Gedanken *des Schuldnerschutzes, des Rechtsfriedens und der Rechtssicherheit*, stellt aber sogleich klar, dass dies im Anwendungsbereich der Sondervorschrift des § 548 Abs. 1 BGB nicht ein Nebeneinander mit der dreißigjährigen Verjährungsfrist des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB rechtfertigt.⁷ Denn der Gesetzgeber habe sich dafür entschieden,

Rechtsfrieden und Rechtssicherheit nach Maßgabe des § 548 Abs. 1 BGB dadurch herzustellen, dass er die Verjährung – unabhängig von der Entstehung des Anspruchs – einerseits erst an die Rückgabe der Mietsache geknüpft hat, die Verjährungsfrist andererseits aber – unabhängig von der Entstehung des Anspruchs – auf sechs Monate beschränkt hat statt eine Regelverjährung gemäß § 195 BGB vorzusehen.⁸

⁴ Rn. 24

⁵ Rn. 24

⁶ Rn. 24 - 33

⁷ Rn. 35

⁸ Rn. 36

Und der Senat fährt fort: Gerade *im Interesse der Rechtssicherheit, der Rechtsklarheit und des Rechtsfriedens* wollte der Gesetzgeber mit der gesetzlichen Regelung des § 548 Abs. 1 BGB zeitnah zur Rückgabe der Mietsache eine „möglichst schnelle“ Klärung über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache erreichen.⁹ *Nach dem „Rückerhalt“ der Mietsache* ist der Vermieter in der Lage, sich *ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Mängeln, Veränderungen und Verschlechterungen* zu machen. Damit wäre der Eintritt der Verjährung innerhalb der dreißigjährigen Frist des § 199 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BGB *vor dem Rückerhalt der Mietsache* nicht zu vereinbaren.¹⁰

3) Ergebnis

Die vom Berufungsgericht konsequenterweise unterlassene Prüfung, ob der festgestellte Schaden durch das Verhalten der an den Rollstuhl gebundenen Mieterin, das „jahrzehntelange“ Duschen außerhalb der Badewanne, verursacht worden ist, muss nun nachgeholt werden; zu diesem Zweck hat der Senat die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

4) Ein wichtiger Hinweis: *Vorrangige Haftung des Gebäudeversicherers (versicherungsrechtlichen Lösung) ?*

Der sehr positive Eindruck des Urteils wird abgerundet durch den Hinweis auf die Verpflichtung des Vermieters, im Rahmen der sogenannten *versicherungsrechtlichen Lösung* den Gebäudeversicherer und nicht den Mieter auf Schadensausgleich in Anspruch zu nehmen, wenn ein Versicherungsfall vorliegt, ein Regress des Versicherers gegen den Mieter ausgeschlossen ist und der Vermieter nicht ausnahmsweise ein besonderes Interesse an einem Schadensausgleich durch den Mieter hat.¹¹ Zu dem im vorliegenden Verfahren zu beurteilenden Versicherungsfall (Leitungswasserschaden) hat das Berufungsgericht bisher jedoch keine entsprechenden Feststellungen getroffen.

Der Leitsatz lautet:

§ 548 Abs. 1 BGB enthält für die von dieser Bestimmung erfassten Ansprüche des Vermieters eine abschließende Sonderregelung, die der allgemeinen Regelung des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB vorgeht, so dass eine Anspruchsverjährung vor Rückgabe der Mietsache an den Vermieter nicht eintreten kann, auch wenn die in der vorgenannten Vorschrift bestimmte Frist von 30 Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an bereits im laufenden Mietverhältnis verstrichen ist (im Anschluss an BGH, Urteil vom 19. Januar 2005 - VIII ZR 114/04, BGHZ 162, 30, 37).

⁹ Rn. 36 unter Bezugnahme auf die Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 14/4553, S. 45) und die Rechtsprechung des Senats, u.a. das Urteil vom 8. November 2017 - VIII ZR 13/17, BGHZ 217, 1 Rn. 29;

¹⁰ Rn. 37

¹¹ Rn. 39 unter Bezugnahme auf die Urteile vom 3. November 2004 - VIII ZR 28/04, NJW-RR 2005, 381 unter II 2, 3, und vom 19. November 2014 - VIII ZR 191/13, BGHZ 203, 256 Rn. 24

Anmerkungen

Fälle, in denen eine vom Mieter verursachte Beschädigung der Mietsache – am ehesten noch einer Wohnung – mehr als 30 Jahre vor der Rückgabe an den Vermieter zurückliegt, sind in der Praxis eher selten. Aber gerade in solchen Fällen kann der Schaden erheblich sein, und dann drängt sich die Frage der Verjährung für den Mieter oder seinen Anwalt natürlich sofort auf. Dass die Antwort auf diese Frage nicht „auf der Hand liegt“, zeigt dieses Verfahren deutlich, und zwar sowohl in dem Berufungsurteil als auch im Urteil des VIII. Senats mit den jeweils sehr ausführlichen Begründungen.

Bedeutung kommt dem Urteil vom 31. August 2022 auch deshalb zu, weil die im Mittelpunkt stehende Frage des Verhältnisses zwischen der allgemeinen Vorschrift des § 199 BGB und der speziellen mietrechtlichen Bestimmung des § 548 Abs. 1 BGB bisher nicht höchstrichterlich geklärt war. Das vom Senat im Leitsatz und in den Entscheidungsgründen¹² genannte Grundsatzurteil vom 19. Januar 2005 erwähnt lediglich § 198 BGB a.F.

Der Leitsatz zu dem Urteil vom 19. Januar 2005 mit dem wichtigen Hinweis auf die Verpflichtung des Vermieters zur vorrangigen Inanspruchnahme einer vorhandenen Wohngebäudeversicherung lautet:

Hat der Vermieter eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen, deren Kosten vom Mieter getragen werden, und verursacht der Mieter leicht fahrlässig einen von dieser Versicherung umfassten Wohnungsbrand, so trifft den Vermieter in der Regel die mietvertragliche Pflicht, wegen des Brandschadens nicht den Mieter, sondern die Versicherung in Anspruch zu nehmen. Zudem hat der Vermieter in einem solchen Fall aufgrund seiner Pflicht zur Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) den Brandschaden grundsätzlich auch dann zu beseitigen, wenn er von einer Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung absieht (...)

Auswirkungen für die Praxis

Für die Praxis ist das Urteil vor allem deshalb relevant, weil es noch einmal in aller Deutlichkeit auf die *kurze, sechsmonatige Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB für Ersatzansprüche des Vermieters* hinweist – unabhängig von der Dauer des beendeten Mietverhältnisses.

¹² Rn. 21