

## ZfIR 2017, A 4

### **BGH: Keine formularvertragliche Verlängerung der Verjährung von Vermieteransprüchen**

Ein Vermieter kann die in § 548 Abs. 1 BGB geregelte sechsmonatige Verjährung seiner gegen den Mieter gerichteten Ersatzansprüche nach Rückgabe der Mietsache nicht durch formularvertragliche Regelungen (AGB) verlängern (**BGH, Urt. v. 8. 11. 2017 –VIII ZR 13/17**). Eine solche Verlängerung mittels AGB ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

In dem Verfahren ging es um einen Wohnraummietvertrag. Die Beklagte war seit 2003 Mieterin einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Nach Kündigung des Mietverhältnisses durch die Beklagte erhielt die Klägerin die Wohnung Ende Dezember 2014 zurück. Erst mit im Oktober 2015 zugestellter Klage nahm die Klägerin die Beklagte auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von rund 16.000 € wegen an der Wohnung eingetretener Schäden in Anspruch. Die Beklagte erhob unter Bezugnahme auf § 548 Abs. 1 BGB Einrede der Verjährung. Dieser begegnete die Klägerin mit einem Verweis auf eine in dem von ihr verwendeten Formularmietvertrag enthaltene Bestimmung, nach welcher Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache erst in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses verjähren würden.

Die im streitgegenständlichen Formularmietvertrag enthaltene Klausel erschwert den Eintritt der Verjährung der in § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB genannten Ansprüche des Vermieters gegenüber der gesetzlichen Regelung in zweifacher Hinsicht, so der BGH. 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, sondern auf das (rechtliche) Mietvertragsende abstellt. Dies widerspreche dem wesentlichen Grundgedanken des § 548 BGB stelle bereits aus diesem Grund eine unangemessene Benachteiligung der Beklagten dar, die gem. § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB zur Unwirksamkeit der Klausel führt.

Denn die in § 548 Abs. 1 BGB geregelte kurze Verjährung der Ansprüche des Vermieters ist durch berechnete Interessen des Mieters im Rahmen der Abwicklung des Miet-

---

ZfIR 2017, A 5

verhältnisses begründet. 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. Der Vermieter hingegen kann gegebenenfalls innerhalb der sechsmonatigen Verjährungsfrist erforderliche verjährungshemmende Maßnahmen ergreifen. Ziel des Gesetzgebers war es, mit der kurzen Verjährungsregelung in § 548 BGB aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zeitnah zur Rückgabe der Mietsache eine „möglichst schnelle“ Klärung über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache zu erreichen.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 176/2017 vom 8. 11. 2017)