

» Mietrecht « von Dr. Olaf Riecke [0155]

Kann wirksam in einer Formulklausel die Verlängerung der kurzen Verjährungsfrist für Ersatzansprüche des Vermieters vereinbart werden?

Die in einem von dem Vermieter verwendeten Formularmietvertrag 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 08.11.2017, VIII ZR 13/17

Der Fall:

Das Mietverhältnis begann im Jahr 2003 und endete nach Kündigung am 28.02.2015. Bereits am 29.12.2014 hatte die Mieterin die Wohnung zurückgegeben. Der Formularmietvertrag enthält unter § 24 die im Leitsatz wiedergegebene Verjährungsregelung. Die Mieterin wurde mit Schreiben vom 12.01.2015 u. a. zu Instandsetzungsarbeiten an der in der Wohnung befindlichen Dusche aufgefordert, die infolge unsachgemäßer Nutzung notwendig seien. Ein Kostenvoranschlag beziffert die Kosten dazu auf 6.842,50 €. Mit der Klage nimmt die Vermieterin die Mieterin auf Zahlung von Schadensersatz in Anspruch. Die am 25.06.2015 eingereichte Klage ist der Mieterin, nachdem der am 06.07.2015 vom Gericht angeforderte Kostenvorschuss am 21.09.2015 eingegangen war, am 01.10.2015 zugestellt worden. Die Mieterin beruft sich auf Verjährung.

Das Problem:

Der Beginn der 6-Monatsfrist des § 548 BGB für Schadensersatzansprüche des Vermieters knüpft an das Datum der Rückgabe des Mietobjekts (hier: 29.12.2014) an, nicht an das Vertragsende (hier: 28.02.2015). Die bloße Einreichung der Klage innerhalb dieser Frist genügt nicht, da sie wegen anfangs fehlender Vorschusszahlung erst am 01.10.2015 zugestellt wurde. Nur bei Wirksamkeit des § 24 Mietvertrag (Verlängerung der Frist auf 12 Monate) wäre dies unschädlich.

Die Entscheidung des BGH:

Der Schadensersatzanspruch wegen Verschlechterung der Mietsache gemäß § 280 Abs. 1 BGB ist nach § 548 Abs. 1 BGB verjährt. Gemäß § 214 Abs. 1 BGB steht der Mieterin ein dauerndes Leistungsverweigerungsrecht zu. 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 Vermieterin nicht mit Erfolg berufen, da diese Bestimmung nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam ist. Durch § 24 Mietvertrag 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. 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 bei der Inhaltskontrolle zu respektieren ist.

Praxis-Tipp:

Man sollte als Vermieter nicht unnötig vor Vertragsabschluss ein Mietobjekt zurücknehmen. Gerade im Winter treffen dann nämlich die Obhutspflichten am leerstehenden Gebäude/Mietobjekt den Vermieter. Außerdem beginnt die kurze Verjährungsfrist sofort mit Rückgabe. Wenn man schon früher den Besitz am Objekt als Vermieter allein ausüben möchte, dann sollte nicht nur die Schadensersatzklage binnen 6 Monaten eingereicht, sondern auch der Kostenvorschuss eingezahlt werden. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht