



Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Neues BGH-Urteil

Formularvertragliche Verlängerung der Verjährung von Vermieteransprüchen unwirksam

Der BGH hat sich in dieser Entscheidung mit der Frage befasst, ob ein Vermieter die in § 548 Abs. 1 BGB geregelte 6-monatige Verjährung seiner gegen den Mieter gerichteten Ersatzansprüche nach Rückgabe der Mietwohnung mittels einer Formulklausel (AGB) im Mietvertrag verlängern kann. Im vorliegenden Fall verklagte der Vermieter den Mieter nach 10 Monaten, nachdem er die Wohnung vom Mieter zurück erhielt, auf Schadensersatz in Höhe von rund 16.000€. Der Mieter berief sich auf Verjährung. Der Vermieter hielt dieser Einrede eine Bestimmung aus dem zugrundeliegenden Mietvertrag entgegen, nach welcher Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache (ebenso wie Ansprüche des Mieters auf Aufwendungsersatz oder Gestattung der Wegnahme von Einrichtungen) erst in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses verjähren würden. Der BGH entschied, eine derartige Vertragsklausel sei wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Sie erschwere den Eintritt der Verjährung in zweifacher Hinsicht. Zum einen werde die Verjährungsfrist von 6 auf 12 Monate verdoppelt. Zum anderen verändere die Klausel zusätzlich den Beginn des Fristlaufs, indem sie nicht auf den Zeitpunkt des Rückerhalts der Wohnung, sondern auf das (rechtliche) Mietvertragsende abstellt. Beide Regelungsinhalte seien mit dem wesentlichen Grundgedanken des § 548 BGB nicht zu vereinbaren. Letztlich sei die in dieser Vorschrift geregelte kurze Verjährung der Ansprüche des Vermieters durch die berechtigten Interessen des Mieters an einer schnellen Klärung nach Rückgabe der Mietsache, ob noch etwaige Ersatzansprüche des Vermieters bestehen oder nicht, begründet. Der Mieter habe nach der Rückgabe der Mietsache an den Vermieter keinen Zugriff mehr und könne ab diesem Zeitpunkt regelmäßig auch keine beweissichernden Feststellungen mehr treffen. Demgegenüber habe der Vermieter mit der vom Gesetz vorgesehenen Frist von 6 Monaten ausreichend Zeit, sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob ihm gegenüber dem Mieter Ansprüche wegen Verschlechterung oder Veränderung der Mietsache zustehen.

BGH Urt. v. 08.11.2017, Az. VIII ZR 13/17

Mieter-Tipp

Heiz- und Betriebskostenabrechnungen müssen spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode dem Mieter zugehen. Werden diese Kosten kalenderjährlich abgerechnet, hätte die Jahresabrechnung für 2016 dem Mieter spätestens am 31.12.2017 zugehen müssen. Erhält der Mieter hingegen die Abrechnung erst 2018, so kann der Vermieter keine Nachzahlungen mehr aus der Jahresabrechnung 2016 verlangen. Häufig kommt es vor, dass bei der Übersendung der Jahresbetriebskostenabrechnung die gesonderte Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser (z.B. von Brunata, Techem u.a. erstellt), nicht mitgeschickt wurde, also fehlt. In derartigen Fällen ist die Betriebskostenabrechnung unvollständig, auch wenn die Heiz-/Warmwasserkosten als Gesamtbetrag in der Kostenaufstellung der Betriebskosten angegeben werden. Die gesamte Abrechnung leidet an einem wesentlichen Fehler. Solche (unvollständigen) Abrechnungen, auch wenn Sie noch am Silvestertag zugegangen sind, führen ebenfalls nicht zu einer Nachzahlungsverpflichtung des Mieters und können auch durch spätere Nachreichung der fehlenden (gesondert erstellten) Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung nicht mehr geheilt werden.

© RA Thomas Weiland - Mieterverein Augsburg und Umgebung e.V.