

Verjährung von mietrechtlichen Ersatzansprüchen nach Rückgabe der Mietsache kann nicht durch allgemeine Geschäftsbedingungen verlängert werden – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 08.11.2017, VIII ZR 13/17

I.

Am Ende des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache zurückzugeben. Mit Erhalt der Mietsache – und nicht etwa erst mit dem vertraglichen Ende des Mietverhältnisses – beginnt für den Vermieter eine kurze 6-monatige Verjährungsfrist um Ansprüche wegen Verschlechterung der Mietsache gerichtlich anzumelden. Vielfach haben Vermieter diese Zeitspanne durch allgemeine Geschäftsbedingungen verlängert – teilweise einseitig, teilweise unter Verlängerung der Verjährung für Ansprüche des Mieters auf Aufwendungsersatz oder Gestattung der Wegnahme von Einrichtungen. Durch die Entscheidung des BGH steht fest, dass dieser Weg für Vermieter nicht mehr gangbar ist.

II.

Die beklagte Mieterin (Beklagte) hatte 2003 von der klagenden Vermieterin (Klägerin) eine Wohnung in Berlin angemietet. Die Klägerin erhielt die Wohnung Ende Dezember 2014 zurück. Erst im Oktober 2015 wurde die Klage auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von rund EUR 16.000,00 eingelegt. Grund der Klage waren an der Wohnung eingetretene Schäden. In dem Formularmietvertrag war eine Klausel enthalten, 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 12 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses verjährten.

Amts- und Landgericht wiesen die Zahlungsklage zurück. Auch der BGH wies die Zahlungsklage ab. Für den BGH war entscheidend, dass die verwendete Klausel in doppelter Hinsicht mit den wesentlichen Grundgedanken des Mietrechts nicht zu vereinbaren sei: Die Verjährungsfrist für den Anspruch des Vermieters wegen Beschädigungen der Mietsache belaufe sich nach § 548 BGB nicht auf 12 Monate, sondern auf 6 Monate. Somit werde die Verjährungsfrist verdoppelt. Außerdem stelle § 548 BGB nicht auf das vertragliche Mietende, sondern den Rückerhalt der Mietsache ab. Daher sei die Klausel aus beiden Gründen mit § 548 BGB nicht zu vereinbaren und stelle bereits deshalb eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar. Die kurze Verjährung der Ansprüche des Vermieters sei durch berechnete Interessen des Mieters bei der Abwicklung des Mietverhältnisses begründet. Der Mieter habe nach der Rückgabe der Mietsache auf diese keinen Zugriff mehr und könne regelmäßig auch keine beweissichernden Feststellungen mehr treffen. Der Vermieter auf der anderen Seite könne sich durch die Rückgabe der Mietsache Klarheit darüber gewinnen, ob ihm gegen den Mieter Ansprüche wegen Verschlechterung oder Veränderung der Mietsache zustünden und er diese durchsetzen bzw. verjährungshemmende Maßnahmen ergreifen wolle. Es sei nicht ersichtlich, dass diese Prüfung nicht regelmäßig innerhalb der vorgesehenen 6 Monate vorgenommen werden könnte. Die unangemessene Benachteiligung des Mieters entfalle auch nicht dadurch, dass die Klausel auch eine Verlängerung seiner Ansprüche vorsehe. Auch dies ändere nach Auffassung des BGH nichts an dem berechtigten zentralen Interesse des Mieters einer möglichst kurzen, an der Rückgabe der Mietsache anknüpfenden Verjährungsfrist. Außerdem seien die Ersatzansprüche des Vermieters in der Praxis sehr häufig, während Streitigkeiten über Wegnahme von Einrichtungen oder Aufwendungsersatz des Mieters deutlich seltener vorkommen dürften.

III.

1.

Die Entscheidung des BGH verdeutlicht, wie wichtig es für den Vermieter ist nach Rückerhalt der Wohnung keine Zeit zu verlieren. Durch die Entscheidung des BGH steht fest, dass der Vermieter durch AGB keine zusätzliche Zeit gewinnen kann. Die Verlängerung der Verjährungsfristen wird nur noch durch Individualvereinbarungen möglich sein. Eine Individualvereinbarung setzt aber voraus, dass der Vermieter mit dem Mieter verhandelt. Dies bedeutet, dass der Vermieter diese Regelung zur vollen Disposition des Mieters stellen muss, dieser muss insbesondere die Möglichkeit haben darauf verzichten zu können. In der Praxis wird dies somit der Ausnahmefall bleiben.

2.

Eine erste große Gefahrenquelle für den Vermieter liegt darin, dass die Sechsmonatsfrist nicht an das vertragliche Mietvertragsende abstellt, sondern auf den tatsächlichen Rückerhalt der Wohnung. Dies ist insbesondere dann eine Gefahr, wenn der Mieter die Mietsache früher als vertraglich geschuldet zurückgibt.

**Beispiel:** Der Mieter kündigt zum 31.01.2018. Die Wohnung wird aber bereits am 20.12.2017 zurückgegeben. Hier läuft die 6-monatige Verjährungsfrist nicht ab 01.02.2018, sondern bereits ab 21.12.2017.

Besonders gefährlich wird die Situation für den Vermieter, wenn er die Wohnung nicht selber zurücknimmt, sondern durch einen Vertreter. Die Verjährungsfrist beginnt nicht etwa erst mit dem Zeitpunkt zu laufen, an welchem der Vertreter dem Vermieter die Wohnung übergibt, sondern bereits mit der Rückgabe an den Vertreter.

3.

Eine zweite Gefahrenquelle für den Vermieter liegt in dem in eventuellen Gedanken, sich mit der Kaution zu begnügen und daher zu glauben, es seien keine weiteren Schritte notwendig. Liegt ein Schaden an der Mietsache vor oder eine Schlechterfüllung der Rückgabe hat der Vermieter zunächst einen Anspruch darauf, dass der Mieter diese Schlechterfüllung ausgleicht. Dies ist kein Zahlungsanspruch, sondern ein Anspruch auf Erfüllung in Natur. Eine Aufrechnung mit der Kaution ist noch nicht möglich.

Vielmehr muss dieser Anspruch auf Erfüllung in Natur in einen Geldzahlungsanspruch umgewandelt werden. Dies setzt grundsätzlich eine Fristsetzung voraus. Die Fristsetzung ihrerseits setzt aber voraus, dass dem Mieter möglichst genau dargelegt wird, was er beseitigen soll. Dies setzt also voraus, dass der Vermieter sich mit der Mietsache auseinandersetzt. Ist die Frist gesetzt und erfolglos verstrichen ist eine Aufrechnung möglich. Hierzu muss aber bestimmt werden, welche Kosten ansetzbar sind. Hierzu wird in der Regel ein Angebot notwendig sein. Diese Maßnahmen kosten alle Zeit und die 6 Monate sind schneller abgelaufen als man glaubt.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.