

# Kurze Verjährungsfrist im Mietrecht

## Formularvertragliche Verlängerung nicht möglich

Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 08.11.2017 (VIII ZR 13/17) den

Streit <sup>1)</sup> darüber entschieden, ob es formularvertraglich möglich ist, die kurze Verjährungsfrist im Mietrecht (§ 548 Abs. 1 BGB) zu Lasten des Mieters zu verlängern.

Der VIII. Senat entschied:

*Die formularvertragliche Regelung*

*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.*

Gemeint war eigentlich:

**Die formularvertragliche Verlängerung der Gewährleistungsfrist des § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB zu Lasten des Mieters ist generell unwirksam.**

# Kerngedanken der Begründung zum Verbot der formularvertraglichen Verlängerung der Gewährleistungsfrist des § 548 BGB

Der Senat begründet seine Entscheidung auf rund 13 Seiten. Auf die Mehrzahl der Seiten hätte das Gericht gut verzichten können, weil im Kern folgendes Entschieden wurde:

- Eine unangemessene Benachteiligung liege vor, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen werden soll, nicht zu vereinbaren ist (Rz. 21).  
Die formularvertragliche Verlängerung der kurzen mietrechtlichen Verjährungsfrist ist unwirksam, weil sie dem von Gesetzgeber mit § 548 BGB verfolgten Zweck entgegensteht. Dieser sei es, im Interesse 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** (Rz. 29).
- Die Entscheidung des Senats vom 15.03.2006 (VIII ZR 123/05), in der dieser ausführte, „der Vermieter habe in den Grenzen des § 202 Abs. 2 BGB die Möglichkeit bereits im Mietvertrag oder durch nachträgliche Vereinbarung die kurze Verjährung zu erschweren“, beziehe sich nur auf eine „mögliche individualvertragliche Vereinbarung der Mietparteien“ (RZ 38). Soweit die damalige Ausführungen darüber hinaus so verstanden werden könnten, der Senat habe damit auch eine diesbezügliche formularvertragliche Regelung für bedenkenfrei erachtet, hält der Senat daran nicht fest (Rz. 38). Also dürfte gelten: Ist die Regelung zwischen den Parteien ausgehandelt, also eine Individualvereinbarung, dann kann es möglich sein, dass

die Verlängerung zulässig ist.

1) Die bisherige stritte Rechtsprechung und die zugrunde liegende Entscheidung des LG Berlin sind damit erledigt.