

Verlängerung der Verjährungsfrist Ersatzansprüche Vermieters

Verlängerung der Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters zulässig?

Das LG Berlin hat am 26.10.2016 (WM 2017, S. 88 ff.) entschieden: Eine Formulklausel im Mietvertrag, nach der Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache sowie Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung in zwölf Monaten **nach Beendigung des Mietverhältnisses** verjähren, verstößt gegen § [307 Abs. 1 Satz 1 BGB](#) ist deshalb unwirksam.

Warum ist die Verlängerung der Verjährung unwirksam?

Das LG begründet seine Entscheidung im Kern wie folgt: [§ 548 BGB](#) als Spezialregelung der Verjährung differenziert bewusst zwischen Ansprüchen des Vermieters und des Mieters. Der Beendigung des Mietverhältnisses komme für den Beginn der Verjährung der Ansprüche des Vermieters nach dem Gesetz keine Bedeutung zu. Maßgebend sei vielmehr das Datum der Rückgabe der Mietsache. Die im Mietvertrag vereinbarte Regelung sei unwirksam, weil die Klausel den Beginn des Laufs der Verjährungsfrist für Ansprüche des Mieters und des Vermieters einheitlich auf den Zeitpunkt der Beendigung des

Mietverhältnisses festlege. Das sei für den Mieter ein unangemessener Nachteil.

Der (einseitig) modifizierte Verjährungsbeginn benachteilige den Mieter deshalb unangemessen, weil er den Zeitpunkt des Eintritts der Verjährung für Ansprüche des Vermieters erheblich hinausschieben könne.

Ausdrücklich offen gelassen hat das Gericht, ob die Klausel auch mit wesentlichen Grundgedanken des § 548 Abs. 1 BGB nicht vereinbar und daher unwirksam ist. Dann wäre sämtliche Klauseln, die die Dauer der Verjährung gem. § 548 Abs. 1 BGB verlängern, unwirksam.

Das LG hat die Revision zugelassen, ob sei eingelegt und ggf. zur Entscheidung angenommen wurde ist nicht bekannt.

Fazit:

Das LG hat nicht entschieden, ob die Verlängerung der Verjährung von Ersatzansprüchen wirksam vereinbart werden kann. Unwirksam ist aber eine Vereinbarung, die hinsichtlich der Vermieteransprüche nicht an die Rückgabe der Mietsache anknüpft. – Update: [Der BGH hat generell festgestellt, dass die formularvertragliche Verlängerung der kurzen mietrechtlichen Verjährungsfrist unwirksam ist.](#)