

## Thema:

# Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters

**Frage:** Ich habe gelesen, dass Schadensersatzansprüche des Vermieters bereits sechs Monate nach Rückgabe der Mietsache verjähren. Stimmt das und falls ja, könnte man diese Frist vertraglich verlängern?

**Antwort:** Gemäß § 548 Abs.1 Satz 1 BGB verjähren Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache tatsächlich bereits in sechs Monaten. Maßgeblich für den Fristbeginn ist dabei nicht etwa der Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses, sondern vielmehr die tatsächliche Rückgabe der Mietsache (§ 548 Abs.1 Satz 2 BGB). Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun mit Urteil vom 08.11.2017 (VIII ZR 13/17) entschieden, dass die Verjährungsfrist auch nicht etwa durch formularvertragliche Regelung verlängert werden könne. Eine solche Formulklausel stelle eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar und sei daher gemäß § 307 Abs.1 S.1, Abs.2 Nr.1 BGB unwirksam. Die kurze Verjährungsfrist dient nach Auffassung des BGH der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit. Der Mieter hat nach Rückgabe der Mietsache an den Vermieter auf diese keinen Zugriff mehr und kann somit ab diesem Zeitpunkt regelmäßig auch keine beweissichernden Feststellungen mehr treffen. Es ist auch nicht ersichtlich, dass der Vermieter die Prüfung seiner Ansprüche gegenüber dem Mieter nicht in der vom Gesetz vorgesehenen Frist von sechs Monaten vornehmen könnte. Unwirksam sind demnach nach Ansicht des BGH gleichermaßen Regelungen in Formularverträgen, die die Frist verlängern und/oder den Fristbeginn zeitlich nach hinten verlagern.



**RA**

**Dr. B. Merkel**

Rechtsabteilung  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

**Infos unter: Haus + Grund München  
Sonnenstraße 13 III, 80331 München  
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66  
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

