

Vermieter aufpassen! In Formularmietverträgen sind oftmals Bestimmungen enthalten, die unwirksam sind.

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 08.11.2017, Az: VIII ZR 13/17, eine Klausel in einem vom Vermieter verwendeten Formularmietvertrag für eine Wohnung mit folgendem Inhalt für unwirksam gehalten:

„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.“

Der Bundesgerichtshof hält diese Regelung in Formularmietverträgen für mit dem wesentlichen Grundgedanken des Gesetzes unvereinbar. Eine solche Regelung benachteiligt den Mieter deshalb unangemessen und sei unwirksam.

Gemäß dem Gesetz verjähren Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder wegen Verschlechterung der Mietsache nämlich in sechs Monaten, beginnend ab dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Sache zurückerhält.

Den dieser Verjährungsvorschrift unterliegenden Ersatzansprüchen des Vermieters kommt in der Praxis große Bedeutung zu, während Streitigkeiten über Wegnahme von Einrichtungen und Aufwendungsersatz des Mieters deutlich seltener vorkommen.

Der Bundesgerichtshof hat insbesondere auch darauf abgestellt, dass dem Mieter nach Rückgabe der Mietsache kein Zugriff mehr möglich ist und dass er insofern auch keine beweissichernden Feststellungen mehr treffen kann.

Eine solche Klausel benachteiligt den Mieter in zweierlei Hinsicht unangemessen.

Zum Einen verdoppelt die Klausel die gesetzliche Verjährungsfrist, zum Anderen knüpft die Klausel den Verjährungsbeginn an den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses, abweichend vom Gesetz, wonach der Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache grundsätzlich die Verjährung beginnen lässt.

Insofern sollte frühzeitig anwaltlicher Rat eingeholt werden, ob die in vom Vermieter verwendeten Formularmietverträgen enthaltenen Bestimmungen überhaupt wirksam sind.

Christian Zimmermann
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Strafrecht