

# **Praxisprobleme bei der kurzen mietrechtlichen Verjährung des § 548 BGB**

Thomas Hannemann  
Rechtsanwalt

Hannemann, Eckl & Moersch PartGmbH  
Rechtsanwälte  
Erbprinzenstrasse 31  
76133 Karlsruhe  
Fon + 49 (721) 92131-0  
Fax + 49 (721) 92131-41  
Web: [Rechts-undSteuerkanzlei.de](https://www.Rechts-undSteuerkanzlei.de)  
E-Mail: [th@Rechts-undSteuerkanzlei.de](mailto:th@Rechts-undSteuerkanzlei.de)

**Pantaenius Immobilientagung am 16.  
November 2023 in Hamburg**

**Zuerst das Gesetz:**

### **§ 548 BGB**

#### **Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts**

(1) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.

(2) Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.

### **§ 195 BGB**

#### **Regelmäßige Verjährungsfrist**

Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt drei Jahre.

## § 199 BGB

### Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist und Verjährungshöchstfristen

(1) Die regelmäßige Verjährungsfrist beginnt, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist, mit dem Schluss des Jahres, in dem

1. der Anspruch entstanden ist und
2. der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

(2) Schadensersatzansprüche, die auf der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit beruhen, verjähren ohne Rücksicht auf ihre Entstehung und die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in 30 Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an.

(3) Sonstige Schadensersatzansprüche verjähren

1. ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in zehn Jahren von ihrer Entstehung an und

2. ohne Rücksicht auf ihre Entstehung und die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in 30 Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an.

Maßgeblich ist die früher endende Frist.

(3a) Ansprüche, die auf einem Erbfall beruhen oder deren Geltendmachung die Kenntnis einer Verfügung von Todes wegen voraussetzt, verjähren ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in 30 Jahren von der Entstehung des Anspruchs an.

(4) Andere Ansprüche als die nach den Absätzen 2 bis 3a verjähren ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in zehn Jahren von ihrer Entstehung an.

(5) Geht der Anspruch auf ein Unterlassen, so tritt an die Stelle der Entstehung die Zuwi- derhandlung.

## **§ 200 BGB**

### **Beginn anderer Verjährungsfristen**

Die Verjährungsfrist von Ansprüchen, die nicht der regelmäßigen Verjährungsfrist unterliegen, beginnt mit der Entstehung des Anspruchs, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist. § 199 Abs. 5 findet entsprechende Anwendung.

## **§ 215 BGB**

### **Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht nach Eintritt der Verjährung**

Die Verjährung schließt die Aufrechnung und die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts nicht aus, wenn der Anspruch in dem Zeitpunkt noch nicht verjährt war, in dem erstmals aufgerechnet oder die Leistung verweigert werden konnte.

## **§ 216 BGB**

### **Wirkung der Verjährung bei gesicherten Ansprüchen**

- (1) Die Verjährung eines Anspruchs, für den eine Hypothek, eine Schiffshypothek oder ein Pfandrecht besteht, hindert den Gläubiger nicht, seine Befriedigung aus dem belasteten Gegenstand zu suchen.
- (2) Ist zur Sicherung eines Anspruchs ein Recht verschafft worden, so kann die Rückübertragung nicht auf Grund der Verjährung des Anspruchs gefordert werden. Ist das Eigentum vorbehalten, so kann der Rücktritt vom Vertrag auch erfolgen, wenn der gesicherte Anspruch verjährt ist.

(3) Die Absätze 1 und 2 finden keine Anwendung auf die Verjährung von Ansprüchen auf Zinsen und andere wiederkehrende Leistungen.

## I. Sachlicher Geltungsbereich

- Ansprüche wegen Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache; weit gefasst; auch Anspruch auf Umgestaltung der Mieträume:

BGH, Urt. v. 31.03.2021 - XII ZR 42/20:

Übernimmt der gewerbliche Mieter eine Verpflichtung zur Umgestaltung der Mietsache als (teilweise) Gegenleistung für die Gebrauchsgewährung und bezieht sich die Umgestaltungspflicht auf den Zustand des Mietobjekts bei dessen Rückgabe, gilt für Ersatzansprüche wegen Nichterfüllung oder nicht vollständiger Erfüllung der Verpflichtung die kurze Verjährung nach § 548 Abs. 1 BGB (BGH, 08.01.2014 - XII ZR 12/13).

- gesetzliche Ansprüche, aber auch vertraglich übernommene Verpflichtungen des Mieters, etwa umgewandelte Ansprüche auf Schadensersatz wegen unterlassener Renovierung (BGH, 09.02.2000 - XII ZR 202/97; auch Ersatzansprüche des Mieters wegen irrtümlich durchgeführter Schönheitsreparaturen: BGH, 04.05.2011 - VIII ZR 195/10; 20.06.2012 - VIII ZR 12/12)

- Achtung: Schadensersatzansprüche können schon verjähren, bevor sich der Vor- nahmeanspruch entsprechend umgewandelt hat und überhaupt entstanden ist etwa mangels erfolgter Fristsetzung oder mangels Ablaufs einer gesetzten Um- wandlungsfrist (§ 281 Abs. 1 S. 1 BGB): BGH, 08.01.2014 - XII ZR 12/13; 15.03.2006 - VIII ZR 123/05
- gleich aus welchem Rechtsgrund (also auch Bereicherung, unerlaubte Handlung: BGH, 31.08.2022 - VIII ZR 132/20; 29.06.2011 -VIII ZR 349/10; 23.05.2006 – VI ZR 259/04; 28.07.2004 – XII ZR 153/03; 21.06.1988 – VI ZR 150/87oder GoA, § 1004 BGB: 23.05.2006 – VI ZR 259/04): Befriedigungsfunktion des § 548 Abs. 1 BGB (BGH, 31.08.2022 - VIII ZR 132/20; 21.03.1997 - V ZR 217/95)
- auch Hilfsansprüche und sonstige Nebenansprüche i.S.v. § 217 BGB, etwa An- sprüche auf Ersatz eines Verzugsschadens oder von Anwalts- und Gutachterkos- ten
- ebenfalls bezogen auf sonstige Nutzungsverhältnisse, die rechtlich gleichartig sind wie ein Miet- oder Pachtverhältnis (OLG Dresden, 29.10.2021 – 5 U 892/21)



## II. Persönlicher Geltungsbereich

- Parteien des Mietvertrages
- Bürge
- dritte Personen, etwa bei Untervermietung (BGH, 21.03.1997 - V ZR 217/95) oder die in den Schutzbereich des Mietvertrags einbezogen sind (BGH, 23.05.2006 – VI ZR 259/04; 19.09.1973 - VIII ZR 175/72; 07.07.1976 - VIII ZR 44/75; 31.06.1988 - VI ZR 150/87; OLG Dresden, 29.10.2021 – 5 U 892/21) oder die dem Mieter ihr Eigentum zur Einbringung in die Mieträume überlassen haben und jetzt Wegnahme von Einrichtungen begehren (LG Berlin, 10.01.2013 - 12 O 133/12)
- nicht im Verhältnis GdWE und Mieter (BGH, 29.06.2011 – VIII ZR 349/10)

### III. Abgrenzung zum allgemeinen Verjährungsrecht

§ 548 BGB geht als Spezialvorschrift immer vor, sowohl was den Beginn der Verjährungsfrist anlangt (vgl. § 200 BGB) als auch gegenüber den Höchstfristen des § 199 Abs. 3 und 4 BGB:

BGH, 31.08.2022 - VIII ZR 132/20:

§ 548 Abs. 1 BGB enthält für die von dieser Bestimmung erfassten Ansprüche des Vermieters eine abschließende Sonderregelung, die der allgemeinen Regelung des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB vorgeht, so dass eine Anspruchsverjährung vor Rückgabe der Mietsache an den Vermieter nicht eintreten kann, auch wenn die in der vorgenannten Vorschrift bestimmte Frist von 30 Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an bereits im laufenden Mietverhältnis verstrichen ist (im Anschluss an BGH, 19.01.2005 - VIII ZR 114/04).

#### IV. Beginn des Fristablaufs

- Entscheidend ist, dass sich die Besitzverhältnisse zu Gunsten des Vermieters durch vollständige und unzweideutige Besitzaufgabe des Mieters so ändern müssen und der Vermieter hiervon Kenntnis hat, dass er sich ungestört ein Bild vom Zustand der Mietsache machen kann (BGH, 31.08.2022 - VIII ZR 132/20; 27.02.2019 - XII ZR 63/18; 19.11.2003 - XII ZR 68/00).
- Dies gilt auch, wenn die Mietsache nie übergeben wurde; dann ist der entscheidende Zeitpunkt derjenige, zu dem der Mieter deutlich macht, dass er die Mietsache nicht (mehr) übernehmen wird bzw. er seinen Gebrauch einstellt und der Vermieter davon erfährt, etwa auch bei Scheitern von Verhandlungen (BGH, 28.07.2004 - XII ZR 153/03; 22.02.2006 - XII ZR 48/03).
- Bei einer Teilrückgabe können unterschiedliche Fristen zu laufen beginnen, sofern es sich um abgrenzbare, selbstständig nutzbare Teile handelt, die der Vermieter auch gesondert untersuchen kann (BGH, 23.05.2006 - VI ZR 259/04).

## 1. Besitzerlangung des Vermieters

- Da es genügt, dass der Vermieter die Möglichkeit hat, die Sache ungestört auf Veränderungen und Verschlechterungen hin zu untersuchen (BGH, 14.05.1986 - VIII ZR 99/85), soll die Frist dennoch zu laufen beginnen, auch wenn der Mieter noch Schlüssel besitzt bzw. sie erst später herausgibt oder Schlüssel verliert (OLG Düsseldorf, 20.09.2007 – I-24 U 7/07; 02.06.2007 – I-24 U 111/06).
- § 548 Abs. 1 BGB spricht von Rückerhalt und nicht von Rückgabe im Sinne von § 546 Abs. 1 BGB, die eine vollständige Räumung und die Rückgabe sämtlicher Schlüssel verlangt.
- Entscheidend ist aber immer, dass der Vermieter Kenntnis von den geänderten Besitzverhältnissen hat (Rückgabe der Schlüssel an den Hausmeister, der zu deren Entgegennahme bzw. zur Wohnungsabnahme nicht bevollmächtigt ist, mithin erst, wenn der Vermieter selbst hiervon Kenntnis hat: BGH, 23.10.2013 - VIII ZR 402/12).
- Die 6-Monats-Frist beginnt auch, wenn die entsprechenden Ansprüche erst zu einem späteren Zeitpunkt entstehen (z.B. Umwandlung eines Vornahmeanspruchs in einen Schadensersatzanspruch), so dass der Vermieter in jedem Fall Klage erheben muss

und kann, auch wenn die Voraussetzungen des eingeklagten Schadensersatzanspruchs erst nach Rechtshängigkeit eintreten; die Klage erfasst dann alle Ansprüche, selbst wenn eine ggf. höhere Bezifferung erst während des Prozesses erfolgt (BGH, 08.01.2014 - XII ZR 12/13; 15.03.2006 - VIII ZR 123/05; 19.01.2005 - VIII ZR 114/04).

- Die Verjährungsfrist beginnt auch unabhängig davon zu laufen, wann der Mietvertrag endet, also auch, wenn das Ende zeitlich nach dem Rückerhalt liegt (BGH, 15.03.2006 – VIII ZR 123/05).
- Haftungsfalle § 566 BGB: Nach dem sog. Fälligkeitsprinzip gehen nur diejenigen mietvertragstypischen Ansprüche über, die nach dem Eigentumsübergang fällig werden; sämtliche vor dem Eigentumsübergang fälligen Ansprüche stehen nach wie vor dem veräußernden Vermieter zu bzw. sind von diesem zu erfüllen (allgemeine Meinung, vgl. nur Streyll in Schmidt-Futterer, § 566 Rn. 86 m.w.N.). Dies hat zur Folge, dass die Verjährung für diese Ansprüche wegen Verschlechterungen oder Veränderungen der Mietsache mit der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch zu laufen beginnt (Streyll in Schmidt-Futterer, § 548 Rn. 56f.; bei Mieteransprüchen – s. unter IX – mit der Kenntnis des Mieters von der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch: BGH, 28.05.2008 - VIII ZR 133/07; 19.03.1965 - V ZR 268/62).

## 2. Besitzaufgabe des Mieters

- Es ist eine eindeutige und endgültige Besitzaufgabe erforderlich, etwa durch Rücksendung der Schlüssel mit der Bemerkung, der Mieter betrachte das Mietverhältnis damit als beendet (OLG Düsseldorf, 31.08.2006 – I-10 U 46/06).
- Beanstandungen im Hinblick auf den Zustand der Mieträume bzw. die Rückübertragung des Besitzes an den Mieter zur Erledigung von Arbeiten ändert weder etwas am Beginn des Fristablaufs noch hemmt oder unterbricht dies die Verjährung (OLG Düsseldorf, 02.06.2007 – I-24 U 111/06); anders bei Verhandlungen oder Anerkenntnis des Mieters (§§ 203, 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB, näher unter VI 1 und VII).

### 3. Sonderfall: Annahmeverzug des Vermieters

- Es ist umstritten, ob bei Annahmeverzug des Vermieters mit der Rücknahme der Miet- sache die kurze Verjährung zu laufen beginnt (so OLG Brandenburg, 19.06.2018 - 3 U 72/17) oder nicht (Streyll in Schmidt-Futterer, § 548 Rn. 42; vom BGH offengelassen, 27.02.2019 - XII ZR 63/18; 12.10.2011 - VIII ZR 8/11).
- Eine Rücknahme z.B. auf Zuruf führt nicht zum Annahmeverzug (BGH, 23.10.2013 - VIII ZR 402/12) und auch nicht der Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten, wenn der Vermieter die Rücknahme gewissermaßen an der Haustür verweigert hat (BGH, 12.10.2011 - VIII ZR 8/11).
- Sonderproblem: Bei verweigerter Rücknahme keine Vorenthaltung und daher kein Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB (BGH, 12.07.2017 - VIII ZR 214/16).
- Das Angebot des Mieters, die Mietsache zurückzugeben, sobald über die Renovie- rungspflicht oder eine ersatzweise Geldzahlung sowie das Entfernen der Einbauten oder deren Verbleib gegen Zeitwerterstattung geklärt sind, löst den Beginn der kurzen Verjährungsfrist nicht aus (BGH, 27.02.2019 - XII ZR 63/18).

## V. Fristende

Es gilt § 193 BGB:

Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonnabend, Sonntag oder Feiertag ist der darauf- folgende Werktag maßgeblich (BGH, 06.12.2007 - III ZR 146/07; 01.02.2007 - III ZR 159/06; beachte die Unterschiede zur Kündigungsfrist – BGH, 27.04.2005 - VIII ZR 206/04; 17.02.2005 - III ZR 172/04: Samstag zählt mit, außer der letzte Tag der Karenzfrist fällt auf ihn – und zur Frist für die Mietzahlung im Sinne von § 556 b Abs. 1 BGB: BGH; 13.07.2010 - VIII ZR 129/09; „gespaltener Samstagsbegriff“)



## VI. Hemmung der Verjährung

Rechtsgrundlagen: §§ 203, 204, 209 BGB; beachte: § 203 S. 2 BGB nur Ablaufhemmung

### 1. Verhandlungen

- Der Begriff ist weit auszulegen; jeder Eindruck, dass ein Anspruch nicht sofort in Abrede gestellt wird, genügt (BGH, 04.02.1987 - VIII ZR 355/85; 13.05.1997 - VI ZR 181/69), z.B. die Mitteilung des Schuldners, die Ansprüche zu prüfen (BGH, 12.05.2004 - XII ZR 223/01). Bei einem Widerrufsvergleich wird bis zur Erklärung des Widerrufs gehemmt (BGH, 04.05.2005 - VIII ZR 93/04); bei Abtretung erfolgt die Hemmung des abgetretenen Anspruchs aber erst ab Offenlegung, dass aus abgetretenem Recht geklagt wird (BGH, 23.03.1999 - VI ZR 101/98; 17.10.1995 - VI ZR 246/94).
- Problem: „Einschlafen“ der Verhandlungen, wenn keine Reaktion mehr innerhalb einer Frist erfolgt, innerhalb der im konkreten Fall der Verhandlungspartner noch eine Erklärung erwarten darf (OLG Dresden, 29.10.2021 – 5 U 892/21; OLG Karlsruhe, 09.07.1992 – 9 U 292/90); im Regelfall zwei Wochen (LG Hannover, 22.06.1998 – 20 S 201/97). Insoweit im Interesse beider Seiten auf eine eindeutige Abrede drängen.

## 2. Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe

- vgl. den Katalog des § 204 Abs. 1 BGB; zur Frage des Endes der Hemmung siehe § 204 Abs. 2 BGB
- Klage auf Kostenvorschuss, hilfsweise auf Schadensersatz genügt (BGH, 07.05.1997 - VIII ZR 253/96), auch wenn die Voraussetzungen des eingeklagten Schadensersatzanspruchs erst nach Rechtshängigkeit eintreten, aber vor dem Schluss der letzten mündlichen Verhandlung (BGH, 08.01.2014 - XII ZR 12/13; 19.01.1994 - XII ZR 190/92)
- Haftungsfalle: Keine ausreichende Bezeichnung im Mahnbescheidsantrag (BGH, 23.01.2008 - VIII ZR 46/07; 12.04.2007 - VII ZR 236/05; 08.05.1996 - XII ZR 8/95)

OLG Stuttgart, 30.04.2020 - 5 U 540/19:

Die Hemmung der Verjährung durch Zustellung eines gerichtlichen Mahnbescheids setzt eine hinreichende Konkretisierung der jeweiligen prozessualen Einzelansprüche im Mahnantrag voraus. Bei einer einheitlichen Schadensersatzforderung müssen un-

selbstständige Rechnungsposten jedoch nicht einzeln aufgeschlüsselt werden. Werden Ersatzansprüche wegen verschiedener Mängel durch Mahnbescheid geltend gemacht, müssen die einzelnen Mängel aber im Mahnantrag bezeichnet werden.

- nach Titulierung gilt § 197 Abs. 1 BGB (30 Jahre Verjährungsfrist) mit Ausnahme der unter § 197 Abs. 2 BGB fallenden Ansprüche (nach Abs. 1 Nr. 6 auch nicht titulierte Zwangsvollstreckungskosten; dennoch zur Vereinfachung titulieren lassen), also z.B. laufende, aber nicht bezifferte titulierte Zinsen, die nach Rechtskraft des Titels fällig werden

## VII. Neubeginn der Verjährung

- Rechtsgrundlage: § 212 BGB
- Anerkenntnis oder Antrag bzw. Vornahme einer, auch erfolglosen, Vollstreckungs- handlung (aber nicht bei deren Aufhebung oder Rücknahme; beachte bei titulierten laufenden Zinsen, die nach Rechtskraft fällig werden, auch hier § 197 Abs. 2 BGB)

## VIII. Aufrechnungsmöglichkeiten mit (verjährten) Ansprüchen gegenüber dem Kautionsrückforderungsverlangen

- Bei einer Barkaution oder einem Sparbuch auf den Namen des Vermieters mit Treuhandvermerk gilt § 215 BGB (wobei anders als während der Mietzeit – BGH, 07.05.2014 – VIII ZR 234/13 – nach Vertragsende auch mit bestrittenen Forderungen aufgerechnet werden kann: BGH, 28.10.2020 – VIII ZR 230/19; 24.07.2019 – VIII ZR 141/17), so dass es darauf ankommt, ob der Anspruch, mit dem der Vermieter aufrechnet, in unverjährter Zeit entstanden ist, was zum einen voraussetzt, dass etwa wegen nicht durchgeführter Renovierung die notwendige Nachfrist im Sinne von § 281 BGB in diesem Zeitraum abgelaufen sein muss oder der Gläubiger gemäß § 249 Abs. 1 BGB statt der Naturalrestitution den zur Wiederherstellung erforderlichen Geldbetrag verlangt hat, also die ihm zustehende Ersetzungsbefugnis gem. § 249 Abs. 2 S. 1 BGB ausgeübt hat (KG, 02.12.2019 - 8 U 104/17).
- Bei einem Sparbuch mit Verpfändungserklärung scheidet eine Aufrechnung mangels Gleichartigkeit aus. Streitig ist, ob für diesen Fall § 216 BGB gilt, diese Vorschrift also auf vertraglich vereinbarte Mietsicherheiten überhaupt anwendbar ist.

Nach Zehelein (NZM 2022, 937, 939f.) soll § 216 BGB schon nach den Motiven zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit § 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB korrespondieren dergestalt,

dass der Gläubiger allein deswegen an der Befriedigung aus den genannten Sicherheiten trotz Verjährung seiner Ansprüche nicht gehindert wäre, da mit der Sicherheitsgabe ein ausdrückliches Anerkenntnis des Schuldners verbunden sei. Die Hingabe einer Mietsicherheit, auch wenn diese der Erfüllung eines entsprechenden mietvertraglichen Anspruchs gegenüber dem Mieter dient, soll aber kein entsprechendes konkretes Anerkenntnis sein, da die (jetzt verjährte) Forderung zu diesem Zeitpunkt noch überhaupt nicht konkretisiert gewesen sei.

Ob aus der Entscheidung des BGH (20.07.2016 – VIII ZR 263/14), dass Nachzahlungen aus Betriebs- oder Nebenkostenabrechnungen als wiederkehrende Leistungen unter § 216 Abs. 3 BGB fallen, und daher nach Ablauf der Regelverjährung kein erfolgreicher Zugriff mehr auf die Mietsicherheit erfolgen kann, abgeleitet werden kann, dass § 216 BGB grundsätzlich sehr wohl auch für Mietsicherheiten gilt, ist unklar. Deutlicher im Kommentar, soweit dieses Problem dort überhaupt angesprochen wird, Flatow in Schmidt-Futterer, 15. Aufl., § 551 Rn. 86: „Nach Verjährungseintritt bleibt nur noch die Aufrechnung bzw. Befriedigung aus dem verpfändeten Sparbuch oder Sparkonto (§§ 215,216 BGB)“.

- Bei einer Bürgschaft kann sich auch der Bürge auf die Verjährungseinrede berufen, wobei § 215 BGB keine analoge Anwendung findet (BGH, 28.01.1998 - XII ZR 63/96). Zu beachten ist weiter die Regelverjährung des Anspruchs aus der Bürgschaft.

## IX. Verjährung von Mieteransprüchen

- Anknüpfungspunkt ist jetzt das Vertragsende; erfasst werden auch hier alle konkurrierenden Ansprüche auf Aufwendungsersatz oder Gestattung der Wegnahme von Einrichtungen, also z.B. auch Bereicherungsansprüche des Mieters, der Schönheitsreparaturen irrtümlich trotz unwirksamer Abwälzungsklausel durchgeführt hat (BGH, 04.05.2011 - VIII ZR 195/10)
- Haftungsfalle: Trotz Prozesses über die Wirksamkeit der Vertragsbeendigung können die unter § 548 Abs. 2 BGB fallenden Mieteransprüche verjähren, sofern nicht (ggf. hilfsweise) Feststellungswiderklage erhoben wird

## X. Zulässigkeit abweichender Vereinbarungen

- § 548 BGB ist dispositiv (vgl. auch § 202 BGB).
- Eine formularvertragliche Verlängerung der 6-Monatsfrist (hier auf 12 Monate) ist gemäß § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unangemessen benachteiligend und daher unwirksam, wobei die entsprechende Verlängerung beider Verjährungsfristen für Vermieter und Mieter hieran nichts ändert (BGH, 08.11.2017 - VIII ZR 13/17).
- Offen ist, ob dies auch im Gewerberaummietrecht gilt (BGH, 31.03.2021 - XII ZR 42/20; wohl ja: so Guhling in Guhling/Günter, Gewerberaummieta, 2. Aufl., § 548 Rn. 73).



**BISLANG GESCHAFFT!**