

Neues vom Bundesgerichtshof

Ersatzansprüche des Vermieters verjähren nach 6 Monaten

Unwirksam ist eine Klausel in einem Formularmietvertrag, mit der die gesetzliche Verjährungsfrist für Ersatzansprüche des Vermieters von 6 auf 12 Monate verlängert werden sollte, entschied jetzt der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 13/17). Hier hatte der Vermieter 10 Monate nach dem Auszug des Mieters Ersatzansprüche in Höhe von 16.000 Euro geltend gemacht. Die gesetzliche Regelung, dass Ersatzansprüche 6 Monate nach Rückgabe der Mietsache verjähren, sei durch eine Regelung im Mietvertrag wirksam abgeändert worden, argumentierte der Vermieter. Im Mietvertrag war geregelt, Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache verjähren in 12 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Der Bundesgerichtshof entschied, eine derartige Vertragsklausel sei wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam. Sie erschwere den Eintritt der Verjährung in zweifacher Hinsicht. Zum einen werde die Verjährungsfrist von 6 auf 12 Monate verdoppelt, zum anderen beginne die Verjährungsfrist nach dem Wortlaut der Vertragsklausel nicht, wie im Gesetz vorgesehen, mit der Rückgabe der Mietsache, sondern mit dem möglicherweise späteren Mietvertragsende, das heißt dem Ablauf der Kündigungsfrist. Beide Regelungen seien mit dem Grundgedanken des Gesetzes nicht zu vereinbaren. Letztlich wolle das Gesetz sicherstellen, dass möglichst schnell nach Rückgabe der Mietsache abgeklärt werden muss, ob Ersatzansprüche des Vermieters bestehen oder nicht.

Aktuelle Infos

- **Neuer Heizspiegel erschienen:** Die diesjährigen Heizkostenabrechnungen für das Kalenderjahr 2016 fallen im Durchschnitt etwas niedriger aus als die Vorjahresabrechnungen. Laut Heizspiegel von co2online und Deutschem Mieterbund im Auftrag des Bundesumweltministeriums (BMUB) müssen in einer 70 qm großen ölbeheizten Wohnung 90 Euro weniger gezahlt werden, in einer fernwärmebeheizten Wohnung 35 Euro weniger und in einer gasbeheizten Wohnung 25 Euro weniger. Der neue Heizspiegel 2017 weist durchschnittliche Heizkosten pro Quadratmeter und entsprechende Energieverbräuche, getrennt nach den Energieträgern Öl, Gas und Fernwärme, für Häuser unterschiedlicher Größe aus. Dabei werden Kosten und Verbräuche als niedrig/mittel/ erhöht/zu hoch eingestuft, so dass Mieter die Möglichkeit haben, ihre eigenen Heizkosten anhand dieser Kriterien mit Durchschnittskosten zu vergleichen. Alle Informationen und Tabellen unter www.mieterbund.de.
Allerdings werden für das Kalenderjahr 2017 wieder höhere Heizkosten prognostiziert. Bisher war 2017 kühler als 2016 und die Energiepreise, insbesondere für Öl, sind gestiegen. In diesen Wohnungen muss mit etwa 10 % höheren Heizkosten gerechnet werden, bei Fernwärme und Gas dürfte es rund 2 % teurer werden.
- **Nachbarn – unbekannte Wesen?:** Knapp 40 % der Deutschen kennen kaum einen direkten Nachbarn persönlich, ergab eine Umfrage der YouGov-Marktforscher. Am anonymsten wird demnach das Leben in Großstädten erlebt: Knapp ein Drittel der in Städten mit 500.000 und mehr Einwohnern lebenden Bürger kennen weniger als 10 % ihrer Nachbarn. In Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern sind es 21 %.
- **Regelsätze erhöht:** Wer Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld II bezieht, erhält ab Januar 2018 mehr Geld. Der Regelsatz für Alleinstehende steigt im Vergleich zum Vorjahr um 7 auf dann 416 Euro monatlich. Kinder und Jugendliche zwischen 6 und 18 Jahren erhalten 5 Euro mehr Grundsicherung (künftig 240 bis 316 Euro monatlich, je nach Alter). Bei Paaren steigt der Regelsatz um 6 auf 374 Euro pro Monat.

Mieter-Tipp

Silvester

Heiz- und Betriebskostenabrechnungen müssen spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode beim Mieter eingetroffen sein. Erhält der Mieter die Abrechnung später, kann der Vermieter aus dieser Abrechnung keine Nachforderungen mehr ableiten. Jetzt entschied das Landgericht Hamburg (316 D 77/16), dass diese Einjahresfrist auch dann gewahrt ist, wenn der Vermieter am Silvestertag spätmittags, hier um 17.34 Uhr, die Abrechnung in den Briefkasten des Mieters einwirft.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)