

Verjährung im Mietrecht

Mit dem Schuldrechtsmodernisierungsgesetz vom 26.11.2001 wurden auch die Verjährungsregelungen des BGB umfassend geändert. Die allgemeine Verjährungsfrist für zivilrechtliche Ansprüche beträgt nunmehr 3 Jahre, diese ist auch für die Ansprüche in laufenden Mietverhältnissen (z. B. Miete, Betriebskostennachzahlungen) anzuwenden. Eine Ausnahme davon bilden gegenseitige Ansprüche von Mieter und Vermieter bei der Abwicklung beendeter Miet-, Pacht- und Leasingverträgen. § 548 BGB sieht unter dem Gesichtspunkt der Herstellung baldigen Rechtsfriedens nach Beendigung eines solchen Vertrages eine Verjährungsfrist von 6 Monaten vor.

Die Regelung des § 548 BGB erfasst sowohl Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen und auf die Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung als auch die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache. Wird die Mietsache nicht im vertragsgemäßen Zustand zurückgegeben, beginnt die 6-Monate-Frist jedoch bereits mit der Übergabe. Dem Mieter wird sodann eine Frist für die Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes gesetzt, während dieser Frist läuft die Verjährung also bereits. Stellt der Mieter nun den vertragsgemäßen Zustand nicht her, so wird dies der Vermieter durch eine Fachfirma veranlassen. Nach Ausführung der Arbeiten erfolgt die Rechnungslegung und auf deren Basis werden dann die Schadensersatzansprüche gegen den ehemaligen Mieter geltend gemacht, für die Erstattung der Kosten ist diesen dann aber auch wieder eine Zahlungsfrist einzuräumen. Zahlt der Mieter nicht, muss zur Hemmung der Verjährung Klage eingereicht werden. Für diesen gesamten Ablauf können 6 Monate recht knapp bemessen sein, so dass der Vermieter gehalten ist, derartige Ansprüche zeitnah zu verfolgen. Die Verjährungsfrist des § 548 BGB soll zwar auch gemäß § 202 BGB vertraglich verlängert werden können (bis auf 1 Jahr unbedenklich auch im Formularmietvertrag), dies ist jedoch nicht zu empfehlen. Je länger bei einer Klageerhebung die Übergabe der mangelhaften Wohnung nämlich zurückliegt, desto komplizierter wird es, die Mängel und deren Verursachung vor Gericht darzustellen und zu beweisen. Dies insbesondere dann, wenn die Wohnung längst wieder hergerichtet und von Nachmietern bewohnt wird.

Die Verjährungsfrist für den Vermieter beginnt mit der Rückgabe der Wohnung, also mit dem Zeitpunkt, zu dem dieser die Mangelhaftigkeit des Mietgegenstandes feststellen kann. Hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses seine neue Anschrift gegenüber dem Vermieter verschwiegen und so eine rechtzeitige Klageerhebung vereitelt, kann er sich auf Verjährung wegen Missbräuchlichkeit nicht berufen.

Der Verjährung nach § 548 BGB unterliegen Vermieteransprüche auf:

- Erfüllung und Schadensersatz wegen Beseitigung einer Einrichtung,
- unterlassene Schönheitsreparaturen,
- Wiederherstellung und Rückbau.

Die Verjährungsfrist beginnt auch zu laufen, wenn der Mieter dem Vermieter vergeblich die Übergabe der Räume angeboten hat bzw. wenn der Besitz an dem Mietgegenstand erkennbar aufgegeben wurde und der Vermieter somit die Sache in Besitz nehmen konnte.

Für jede einzelne festgestellte Verschlechterung der Mietsache läuft eine gesonderte Verjährungsfrist. Deshalb ist es wichtig, möglichst alle Beanstandungen bei der Wohnungsabnahme festzustellen und zu protokollieren; dann braucht auch nur eine Verjährungsfrist beachtet werden.

Wird dem Mieter die Mietsache noch einmal, etwa zur Durchführung von Schönheitsreparaturen überlassen, so hat dies auf den Lauf der Verjährungsfrist keinen Einfluss.

Schlägt während der Verjährungsfrist ein Anspruch in einen anderen um, etwa ein Erfüllungs- in einen Schadensersatzanspruch, beginnt damit keine erneute 6-monatige-Verjährungsfrist sondern die alte läuft ungehemmt weiter.

Aufrechnungen mit Gegenforderungen sind ebenfalls nur innerhalb der Verjährungsfrist möglich.

Hinsichtlich der Mieteransprüche erfasst § 548 BGB Aufwendungsersatzansprüche und Wegnahmeansprüche. Die kurze Verjährungsfrist bezieht sich nur auf die Wegnahme von Einrichtungen, also nicht auf jedes mögliche Eigentum, das der Mieter bei Vertragsende in der Wohnung zurückgelassen hat. Einrichtungen in diesem Sinne sind bewegliche Sachen, die mit der Mietsache vorübergehend verbunden werden, um ihrem wirtschaftlichen Zweck zu dienen. Die Verbindung mit der Mietsache muss ohne Zerstörung wieder trennbar sein, ansonsten handelt es sich um bauliche Veränderungen. Einrichtungen sind somit auch Türen, Schlösser, Waschbecken, Badewannen, Küchenzeilen, Einbauschränke sowie lose verlegte Fußbodenbeläge, bei fester Verklebung würde es sich um bauliche Veränderungen handeln.

Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Wohnung vorgenommen, gilt für sein diesbezügliches Wegnahmerecht und eventuelle Erstattungsansprüche gegenüber dem Vermieter die kurze Verjährungsfrist des § 548 BGB nicht.

Manfred Alter
Rechtsanwalt

im Kanzleiforum Immobilienwirtschaft
der Rechtsanwälte Strunz-Alter, Chemnitz
März 2011