



**Zur Verjährung des Anspruches  
des Mieters auf Mängelbeseitigung  
- News vom 11.11.2009 -**

Das Amtsgericht Tiergarten hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, ob der Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters ebenso wie andere Ansprüche der Verjährung unterliegen.

(Amtsgericht Tiergarten, Urteil vom 03.04.2009, AZ: 9 C 1/07)

**Sachverhalt (verkürzt):**

Der Kläger war Mieter einer Wohnung im Hause der Beklagten. Er beehrte vor Gericht die Beseitigung von Mängeln. So behauptete er, die Wohnungseingangstür sei stark verzogen, die Terrassentür sei undicht und der Parkettboden in einem Zimmer hänge mit einer nach unten weisenden Wölbung zur Mitte hin durch, so dass ein Niveauunterschied von ca. 5 cm bestehe.

Die Beklagte verteidigte sich im Wesentlichen mit der Erhebung der Einrede der Verjährung.

**Entscheidung:**

Das Gericht verurteilte die Beklagte zur Mängelbeseitigung. Die erhobene Einrede der Verjährung drang nicht durch.

Dies begründete das Amtsgericht damit, dass zwar der Anspruch des Mieters auf Durchführung von Mängelbeseitigung durchaus der Verjährung unterliegt.

**BERLIN**

KNAACKSTRASSE 22/24  
(AM WASSERTURM)  
10405 BERLIN  
FON 030 / 48 48 82 - 0  
FAX 030 / 48 48 82 48  
BERLIN@RKKM.DE

**HAMBURG**

HEUBERGREDDER 12  
22297 HAMBURG  
FON 040 / 521 08 70 0  
FAX 040 / 521 08 70 10  
HAMBURG@RKKM.DE

**BRANDENBURG (HADEL)**

KIRCHHOFSTRASSE 17  
(VILLA REICHSTEIN)  
14776 BRANDENBURG  
TEL. +49 (0)3381 / 80 43 53-0  
FAX +49 (0)3381 / 80 43 53-5  
BRANDENBURG@RKKM.DE

**DRESDEN**

ROQUETTESTRASSE 55  
01157 DRESDEN  
FON 0351 / 4 40 06 30  
Fax 0351 / 4 40 06 3  
dresden@rkkm.de

**RECHTSANWÄLTE \***

**OLIVER KISPERT LL.M <sup>1</sup>**

**TILO KRAUSE <sup>2, 3</sup>**

**SEBASTIAN WEISS <sup>4</sup>**

**DIERK MEINRENKEN <sup>5</sup>**

**JÖRN FRANZ <sup>6</sup>**

**JAN HARTMANN**

**THORSTEN KRULL**

Dr. Giorgio Reinheldt <sup>7</sup>

Dr. Uwe Mosig <sup>8</sup>

Henryk Füg

Jörg Dawidczak

**STEUERBERATER**

**JEAN-PAUL WENDORFF**

(StB i.S.d. § 58 S.1 StBERG)

**FACHANWÄLTE**

1 FA STEUERRECHT

2 FA FÜR ARBEITSRECHT

3 FA FÜR MIETRECHT UND

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

4 FA FÜR FAMILIENRECHT

5 FA FÜR VERKEHRSRECHT

6 FA FÜR ARBEITSRECHT

7 FA FÜR STEUERRECHT

8 FA FÜR STRAFRECHT

Es bezog sich jedoch auf die Formulierung des Gesetzes zur Instandhaltungspflicht des Vermieters, wonach dieser nicht nur verpflichtet ist, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen, sondern der Vermieter diese auch während der Mietzeit in einem solchen Zustand zu erhalten hat.

Diese Verpflichtung zur Erhaltung der Mietsache entstünde jeden Tag neu, so dass eine Verjährung faktisch nicht eintreten könne.

### **Fazit:**

Die Entscheidung des Gerichts ist zu kritisieren. Selbstverständlich wird durch das Gesetz der Vermieter verpflichtet, die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache nicht nur bei Übergabe, sondern auch im Zeitraum danach sicherzustellen. Ebenso besteht auch kein Zweifel daran, dass diese Pflicht während des gesamten Dauerschuldverhältnisses besteht.

Gleichwohl berücksichtigt das Gericht nicht, dass es sich bei dieser im Gesetz geregelten Instandhaltungspflicht zunächst um eine abstrakte Pflicht handelt, die durch das tatsächliche Auftreten eines Mangels konkretisiert wird. Mit anderen Worten wird die Instandhaltungsverpflichtung des Vermieters erst mit Auftreten eines Mangels fällig. Erst von diesem Zeitpunkt an kann der Mieter die Beseitigung des Mangels fordern. Von diesem Zeitpunkt an unterscheidet die Mängelbeseitigungspflicht des Vermieters sich nicht mehr von der Mängelbeseitigungspflicht etwa des Bauunternehmers.

**Jan Hartmann**

Rechtsanwalt

