



Kann der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung während des Mietverhältnisses verjähren?

- News vom 11.03.2010 -

Der Bundesgerichtshof hatte sich jüngst mit der Frage zu beschäftigen, inwieweit der Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters während der Dauer des Mietverhältnisses der Verjährung unterliegt.

(Bundesgerichtshof, Urteil vom 17.02.2010, AZ: VIII ZR 104/09)

Sachverhalt:

Die Klägerin war seit 1959 Mieterin der Beklagten. Bereits im Jahr 1990 wurde das direkt über der Wohnung der Klägerin liegende Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Erst im Jahr 2006 bemängelte die Klägerin einen nach ihrer Ansicht mangelhaften Trittschallschutz. Sie führte 2007 ein selbständiges Beweissicherungsverfahren durch und verlangte darauf gestützt von den Beklagten schriftlich die Herstellung einer ausreichenden Schallschutzisolierung der Dachgeschosswohnung.

In der daraufhin vor dem Amtsgericht erhobenen Klage verteidigten sich die Beklagten mit der Einrede der Verjährung. Das Amtsgericht hat die Klage daraufhin abgewiesen. Das Landgericht hat ihr auf die Berufung der Klägerin stattgegeben.

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 (HAVEL)

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.¹

TILO KRAUSE^{2, 3}

SEBASTIAN WEISS⁴

DIERK MEINRENKEN⁵

JÖRN FRANZ⁶

JAN HARTMANN

THORSTEN KRULL

Dr. Giorgio Reinheldt⁷

Dr. Uwe Mosig⁸

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

Entscheidung:

Die daraufhin eingelegte Revision war nicht erfolgreich. Der Bundesgerichtshof ging dabei zunächst vom Vorliegen eines Mangels aus, auf den sich die Instandsetzungspflicht des Vermieters bezieht. Sodann vertrat er die Auffassung, dass der Mängelbeseitigungsanspruch nicht verjährt sei. Hierzu führte er aus, dass der Anspruch des Mieters auf Beseitigung eines Mangels als Teil des Gebrauchserhaltungsanspruchs während der Mietzeit unverjährbar sei. Die Instandhaltungspflicht des Vermieters sei eine auf die Zukunft gerichtete Dauerverpflichtung, die sich nicht in einer Handlung erschöpfe, sondern ständig neu entstehe. Vor diesem Hintergrund könne sie schon begrifflich nicht verjähren.

Hinweis:

Der Bundesgerichtshof hat mit seiner Entscheidung einen länger schwelenden Streit entschieden. Denn in der Jurisprudenz wurde wohl überwiegend die Ansicht vertreten, dass der Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters sehr wohl verjähren kann. Dies wurde teilweise ohne Einschränkung bejaht, teilweise dahingehend begrenzt, dass der jeweilige Mängelbeseitigungsanspruch auf eine konkrete Handlung beschränkt werden kann. Diese Ansichten können in Anbetracht der Deutlichkeit der Entscheidung des Bundesgerichtshofes nun nicht mehr vertreten werden.

Jan Hartmann

Rechtsanwalt