

Entscheidungsanmerkung

Unverjährbarkeit des Anspruchs des Mieters auf Mangelbeseitigung während der Mietzeit

Der Anspruch des Mieters auf Mangelbeseitigung ist während der Mietzeit unverjährbar. (Amtlicher Leitsatz)

BGB § 535 Abs. 1 Satz 2, § 199 Abs. 1

BGH, Urt. v. 17.2.2010 – VIII ZR 104/09 (LG Aachen, AG Düren)¹

I. Rechtsgebiet, Problemstellung und Examensrelevanz

Der VIII. Zivilsenat hat einmal mehr eine zentrale Frage des Mietrechts geklärt, die sowohl den Wohnraummietvertrag als auch andere Mietverträge betrifft. Die Frage ist an Grundsätzlichkeit und Einfachheit schwer zu übertreffen:

Wann verjährt bei laufendem Mietverhältnis der Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Beseitigung eines Mangels der Mietsache?

Es geht dabei rechtstatsächlich um die Problematik, dass der Mieter einen Mangel der Wohnung feststellt, diesen Mangel dem Vermieter auch anzeigt, es aber zunächst unterlässt, den Vermieter in einer die Verjährung hemmenden Art und Weise aufzufordern, den Mangel zu beseitigen. Der Mieter arrangiert sich mit dem Zustand der Wohnung und zahlt monatlich die vereinbarte Miete. Erhebliche Zeit später, womöglich nach Jahren, fordert der Mieter den Vermieter nun doch auf, den Mangel zu beheben. Dass der Mieter so lange gewartet hat, den ihm materiell unstreitig zustehenden Anspruch geltend zu machen, mag unterschiedliche Gründe haben. Oftmals, so auch in dem der Entscheidung des BGH zu Grunde liegenden Fall, steht ein Wohnungsmangel in unmittelbarer Verbindung zum Umfeld der Wohnung. Verfügt eine Wohnung unstreitig nicht über hinreichenden Trittschallschutz, was einen Mangel darstellt, mag man sich vorstellen, dass der Mieter trotz Kenntnis und erfolgter Anzeige dem Vermieter gegenüber gut mit dem bestehenden Zustand leben kann, solange die darüber liegende Wohnung wenig und behutsam genutzt wird. Kommt es aber in der anderen Wohnung zu einem Mieterwechsel, durch den sich die Intensität der Wohnungsnutzung ändert, liegt es nicht fern, dass die Wohnqualität durch den fehlenden Trittschallschutz nun relevant wird und der Mieter nicht mehr stillhalten möchte.

Muss sich der Mieter nun entgegen halten lassen, dass sein Anspruch auf Mangelbeseitigung, von dem er unstreitig bereits seit Jahren Kenntnis hatte, verjährt ist? Hätte sich der Mieter mit anderen Worten sofort resp. früher darum kümmern müssen, dass der Vermieter den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnung wiederherstellt und ihn gegebenenfalls verklagen müssen, um die Hemmung der Verjährung nach § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB herbeizuführen?

Angesichts der weitreichenden Bedeutung dieser Frage mag man sich zunächst wundern, dass erst im Jahre 2010 eine

höchstrichterliche Entscheidung zu diesem Problem ergeht. Dazu muss man sich allerdings immer wieder vor Augen führen, dass der BGH im Grunde erst seit der Reform der ZPO im Jahre 2002 damit begonnen hat, das Wohnraummietrecht aufzuarbeiten, was wiederum auf die ausschließliche Zuständigkeit der Amtsgerichte für das Rechtsgebiet der Wohnraummiete zurückzuführen ist (§ 23 Nr. 2 b) GVG).

Die Entscheidung dürfte sich ungemein eignen für den in manchen Bundesländern zu haltenden Vortrag im mündlichen Teil der Examensprüfung oder das Prüfungsgespräch.

II. Kernaussagen und Würdigung

1. Mangelbeseitigungsanspruch und § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB

Zugang zu der neuen Entscheidung des BGH kann man nur bekommen, indem man sich den Wortlaut des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB vor Augen führt und ihn vor allem ernst nimmt:

„Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.“

Die Vorschrift ist bereits in den letzten Jahren ihrer zentralen Stellung gerecht geworden. Zahlreiche Urteile des BGH zu unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln finden ihren rechtlichen Ausgangspunkt an genau dieser Stelle. Den Vermieter trifft die Pflicht, die Wohnung, während sie vom Mieter genutzt wird, in einem vertragsgemäßen Zustand zu halten. Eben diese Pflicht versuchten Vermieter regelmäßig durch die Vereinbarung von sog. Schönheitsreparaturklauseln auf den Mieter abzuwälzen, was oftmals der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle unter dem Gesichtspunkt nicht standhielt, dass dem Mieter mehr auferlegt werden sollte, als der Vermieter selbst nach Maßgabe von § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hätte leisten müssen. Die unangemessene Benachteiligung im Sinne des § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB liegt in den Fällen unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln im Kern darin, dass der Vermieter nicht nur die ihm nach der gesetzlichen Regelung auferlegten Pflichten auf den Mieter abzuwälzen versucht, sondern den Mieter durch die Vereinbarung eines sog. starren Fristenplans auch dann zur Renovierung verpflichten möchte, wenn eine solche in Anbetracht des tatsächlichen Zustands der Wohnung nicht notwendig wäre, der Vermieter also im Hinblick auf seine Pflicht, „sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten“, nichts hätte unternehmen müssen. Die Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB spielt aber im Zusammenhang mit den Schönheitsreparaturklauseln nicht nur bei der Feststellung des Verstoßes gegen das AGB-Recht die zentrale Rolle, sondern kehrt bei der Suche nach der eintretenden Rechtsfolge gleichsam wieder. Fragt man sich in Folge des Verstoßes gegen § 307 BGB nach dem Schicksal von Klausel, Vertrag und Dekorationspflicht, so bestimmt § 306 Abs. 2 BGB in aller Deutlichkeit, dass sich der Inhalt des Vertrages nach den gesetzlichen Vorschriften richtet. Hier schließt sich der Kreis dadurch, dass § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB dem Vermieter die Pflicht zuweist, den vertragsgemäßen Zustand der Wohnung zu erhalten. Der Vermieter hat zu tapezieren und der Weg zu einer teilweisen

¹ Die Entscheidung ist unter <http://www.bundesgerichtshof.de> abrufbar.

Aufrechterhaltung der Klausel ist angesichts der eindeutigen und umfassenden gesetzlichen Regelung versperrt.

Dass der Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter stets den vertragsgemäßen Zustand der Wohnung zu gewähren, wirkt sich auch – und erst recht – aus, wenn es nicht um Beeinträchtigungen des Wohnungszustands geht, deren Behebung man grundsätzlich auf den Mieter abwälzen kann, sondern Mängel in Rede stehen, die nichts mit der regelmäßigen Vornahme von Schönheitsreparaturen zu tun haben.

Eben um einen solchen Anspruch geht es im vorliegenden Urteil. Man mag denken, wie in dem vor das AG Düren gelangten Fall, an eine unzureichende Schallschutzisolierung der über der betreffenden Wohnung liegenden Dachgeschosswohnung, oder an mannigfaltige Mängel, mit denen eine Wohnung behaftet sein kann, wie etwa undichte Fenster, tropfende Wasserhähne u.s.w. In all diesen Fällen obliegt es nach der eindeutigen Regelung des Gesetzes dem Vermieter dafür zu sorgen, den vertragsgemäßen Zustand der Wohnung wiederherzustellen.

3. Entstehenszeitpunkt des Anspruchs aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB

Die Besonderheit des vorliegenden Falls liegt in der Natur des Mietvertrags als Dauerschuldverhältnis. Das wird deutlich, wenn man das vorliegende Problem auf einen Kaufvertrag überträgt. Stellt der Käufer einen Mangel an dem gekauften Auto fest, muss er sich bis zum Ablauf von zwei Jahren seit dem Gefahrübergang kümmern, um nicht dem Einwand der Verjährung ausgeliefert zu sein, § 438 Abs. 1 Nr. 3 BGB.

Jedoch stellt sich im Falle des Mietvertrags die verblüffend einfach und grundsätzlich klingende Frage, wann der Anspruch des Mieters auf Zurverfügungstellung einer mangelfreien Wohnung entsteht. Anders gewendet fragt es sich, welcher Natur die Hauptleistungspflicht des Vermieters ist. Der *VIII. Zivilsenat* bezieht in seiner aktuellen Entscheidung zu dieser in der Literatur bislang umstrittenen Frage (vgl. die umfangreichen Nachweise in Rn. 15 des Urteils einerseits und Tz. 16 andererseits) klar Stellung. Er stellt fest (Rn. 17), dass „es sich bei der Hauptleistungspflicht des Vermieters aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB um eine in die Zukunft gerichtete Dauerverpflichtung“ handelt. Die Pflicht des Vermieters erschöpft sich nicht, wie etwa beim Kaufvertrag, in einer einmaligen Handlung des Überlassens, sondern geht dahin, „die Mietsache während der gesamten Mietzeit in einem gebrauchstauglichen Zustand zu erhalten“.

4. Verjährung, § 199 Abs. 1 BGB

Für die hier zu entscheidende Frage der Verjährung des Anspruchs des Mieters auf Beseitigung des Mangels folgt daraus in aller Deutlichkeit (Tz. 17): „Eine solche vertragliche Dauerverpflichtung kann während des Bestehens des Vertragsverhältnisses schon begrifflich nicht verjähren, denn sie entsteht während dieses Zeitraums gleichsam ständig neu, auch soweit sie darauf gerichtet ist, bereits aufgetretene Mängel zu beseitigen.“

Zu der Frage der Verjährung des Anspruchs des Mieters auf Beseitigung des Mangels an einer Wohnung ließ sich somit der ungewöhnlich kurze, klare, kompromisslose und

geradezu beeindruckende Leitsatz formulieren: „Der Anspruch des Mieters auf Mangelbeseitigung ist während der Mietzeit unverjährbar“.

5. Minderung

Abschließend sei ein kurzer Blick auf die parallel bestehende Frage der Minderung der Mietzahlung wegen des Mangels geworfen. Anders als im Kaufrecht tritt die Minderung bei der Miete kraft Gesetzes ein, was sich aus § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB ergibt. Neben dem in dem vorliegenden Urteil relevanten Anspruch auf Mangelbeseitigung hat der Mieter daher auch zu beachten, dass er nicht zur Entrichtung der vollständigen Miete verpflichtet ist. Verjährungsrechtliche Fragen stellen sich hier in dem Fall, dass der Mieter zunächst die komplette Miete zahlt, später aber einen Teil der Miete kondizieren möchte. Ein solcher Rückzahlungsanspruch aus § 812 BGB unterliegt der regelmäßigen Verjährung von drei Jahren aus §§ 195, 199 BGB, so dass der Mieter den Rückforderungsanspruch verliert, wenn er über einen längeren Zeitraum in Kenntnis des Mangels die gesamte Miete zahlt. Kümmert sich der Mieter z. B. im April 2010 um die Rückforderung überobligatorisch gezahlter Miete wegen eines Mangels, den er schon seit 2005 kennt und seinerzeit auch angezeigt hat, kann er Mietzahlungen nur seit Januar 2007 zurückfordern. Hinsichtlich früher gezahlter Miete ist er ausgeschlossen, wenn sich der Vermieter auf die Verjährung beruft. Zu berücksichtigen ist grundsätzlich weiterhin, dass der Mieter seinen Rückforderungsanspruch verlieren kann, wenn er trotz Kenntnis des Mangels vorbehaltlos zahlt. Schließlich spielt § 814 BGB hier eine wichtige Rolle.

III. Ergebnis

Der *VIII. Zivilsenat* des BGH hat eine wichtige Frage des Mietrechts klar und zutreffend entschieden. Die Bedeutung des Urteils geht über den Bereich der Wohnraummiete hinaus. Es fällt jedenfalls schwer, sich vorzustellen, dass der *XII. Zivilsenat*, der für die übrigen Mietverhältnisse zuständig ist, anders entscheiden würde.

Mangelbeseitigungsansprüche des Mieters verjähren während der Mietzeit nicht!

Prof. Dr. Markus Artz, Bielefeld