

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

## **Endlich höchstrichterlich geklärt: Der Anspruch des Mieters auf Beseitigung eines Mangels der Wohnung kann während des Mietverhältnisses nicht verjähren.**

BGH, Urteil vom 17. Februar 2010 – VIII ZR 104/09

Der Fall: Die Mieterin bewohnt seit 1959 eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. 1990 wird das über ihrer Wohnung liegende Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Wegen des ungenügenden Trittschallschutzes und störender Installationsgeräusche aus der Dachgeschosswohnung fordert die Mieterin erstmals im August 2002 die Vermieter zur Herstellung einer ausreichenden Schallschutzisolierung auf – allerdings vergeblich. Im Oktober 2006 wiederholt sie – wiederum erfolglos – ihre Forderung und erhebt schließlich Klage gegen die Vermieter, nachdem sie zuvor ein selbständiges Beweisverfahren hat durchführen lassen.

Das Amtsgericht, dessen Urteil in Grundeigentum 2009, 205 abgedruckt ist, erkennt zwar das Vorliegen eines Mangels wegen der ungenügenden Schallisolierung an. Es weist die Klage auf Beseitigung des Mangels jedoch wegen Verjährung mit der Begründung ab, die Mieterin habe bereits 2002 den Mangel gekannt, die dreijährige Verjährungsfrist sei daher gemäß § 199 BGB Ende 2005 abgelaufen. Das Landgericht hält dagegen den Mangelbeseitigungsanspruch für unverjährbar und gibt der Klage statt. Die hiergegen gerichtete Revision der Vermieter bleibt erfolglos.

Die Entscheidung: Das Urteil des Bundesgerichtshofes, das wegen seiner grundsätzlichen Bedeutung zur Aufnahme in die Amtliche Sammlung des BGH vorgesehen ist, bringt endlich die überfällige Klärung einer höchst streitigen Rechtsfrage. Die Aussage ist eindeutig: *Während der Mietzeit kann der Anspruch des Mieters auf Beseitigung eines Mangels nicht verjähren.* Die Begründung überzeugt in jeder Hinsicht.

Der BGH weist zunächst darauf hin, dass es sich bei der Verpflichtung des Vermieters, während der Mietzeit die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB), „um eine in die Zukunft gerichtete *Dauerverpflichtung*“ handelt – im Klartext: während der Mietzeit auftretende Mängel hat der Vermieter zu beseitigen, und diese Verpflichtung besteht solange, wie der Mangel vorliegt. Recht plastisch fügt der BGH hinzu: „Eine solche Dauerverpflichtung kann während des Bestehens des Vertragsverhältnis schon begrifflich nicht verjähren, denn sie entsteht während dieses Zeitraums gleichsam ständig neu.“

Zum anderen sprechen auch der Sinn und Zweck der Verjährungsvorschriften nicht für eine Verjährung des Mangelbeseitigungsanspruchs. Die Verjährung soll den Schuldner davor schützen, in Beweisnot zu geraten, wenn er wegen eines längere Zeit zurückliegenden Vorgangs in Anspruch genommen wird. Eine derartige Notlage ist naturgemäß ausgeschlossen, wenn es um die Beseitigung eines Mangels geht, der *bis in die Gegenwart unverändert* fortbesteht. Aus demselben Grund greift auch das Argument von der Wahrung des Rechtsfriedens nach längerer Untätigkeit des Gläubigers nicht, zumal durch die fortdauernde Möglichkeit des Mieters, wegen des Mangels die Miete zu mindern, ohnehin der „Rechtsfrieden“ zwischen Vermieter und Mieter nicht ganz unbelastet ist.

Gewicht hat schließlich auch das dritte Argument des BGH: Es wäre in der Tat ein unauflösbarer *Wertungswiderspruch* (etwas weniger juristisch ausgedrückt: eine greifbare Inkonzsequenz), wenn der Mieter wegen Verjährung zwar nicht mehr die Beseitigung eines Mangels verlangen, aber ohne weiteres auch künftig die Miete wegen eben dieses (fortbestehenden) Mangels mindern könnte.

Relativ kurz, aber nicht minder klar ist die abschließende Aussage des BGH, die Mieterin habe durch das längere Zuwarten mit der Erhebung ihrer Klage den Beseitigungsanspruch auch *nicht verwirkt*. Dafür bedarf es nämlich – über das bloße „Zeitmoment“ hinaus – besonderer Umstände, auf Grund derer der Schuldner, hier also der Vermieter, darauf vertrauen durfte, er werde wegen eines bestimmten Vorgangs nicht mehr in Anspruch genommen (sog. Umstandsmoment). Derartige Umstände seien hier aber weder geltend gemacht noch sonst ersichtlich.

#### Hinweise für die Praxis:

1) Mit der Frage, welche Anforderungen an den *Trittschallschutz bei Aufstockung eines Wohnhauses oder Ausbau des Dachgeschosses* zu stellen sind, hat sich der BGH in der Vergangenheit bereits zweimal befasst. In einem Urteil vom 6. Oktober 2004 (VIII ZR 355/03) hat er ausgesprochen, dass es in einem solchen Fall entscheidend auf die im Zeitpunkt der baulichen Maßnahme geltenden DIN-Norm für einen normalen Trittschallschutz ankommt; eine erhöhte Schallschutz kann der Mieter nur bei entsprechender besonderer Vereinbarung mit dem Vermieter verlangen. In einer weiteren Entscheidung vom 17. Juni 2009 (VIII ZR 131/08) hat er diese Aussage dahin konkretisiert, dass bei einem bloßen Austausch des Fußbodenbelags sich die Anforderungen an den Trittschallschutz nicht ändern. Führt die Maßnahme – im entschiedenen Fall Austausch eines PVC-Belags durch Fliesen – zu einer Verschlechterung des Schallschutzes, ohne dass dabei jedoch die zur Zeit des vorausgegangenen Umbaus maßgebenden DIN-Werte überschritten werden, so liegt darin kein Mangel, der den Mieter zur Minderung der Miete berechtigt (§ 536 Abs. 1 BGB).

2) Rügt der Mieter – aus welchem Grund auch immer – einen Mangel, so sollte der Vermieter so schnell wie möglich die Berechtigung der Rüge, notfalls mit Hilfe eines Sachverständigen, klären. Ergibt diese Prüfung, dass tatsächlich ein Mangel vorliegt, sollte der Vermieter ihn – auch im eigenen Interesse – möglichst umgehend beheben lassen. Auf den Eintritt der „rettenden“ Verjährung kann er jetzt nicht mehr hoffen.