

Verjährung vor Vertragsende

A. Einleitung

Bei der Verjährung im Mietrecht geht es im wesentlichen um zwei Regelungen: Auf der einen Seite steht § 195 BGB, die Regelverjährung. Danach beträgt die Verjährungsfrist drei Jahre. Die Regelverjährung beginnt nach § 199 Abs. 1 BGB, wenn der Anspruch fällig ist und der Gläubiger von den anspruchsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Auf der anderen Seite steht die kurze Verjährungsfrist aus § 548 BGB. Danach verjähren Ansprüche der Parteien, die auf dem Zustand der Mietsache beruhen, binnen sechs Monaten nach Vertragsende bzw. Rückgabe der Mietsache.

Die kurze Frist aus § 548 BGB prägt in der Praxis die mietrechtliche Diskussion.¹ Diese kurze Frist nimmt allerdings Bezug auf die Beendigung des Vertrags, während es hier um die Verjährung vor Vertragsende geht. Dennoch wird § 548 BGB im folgenden eine zentrale Rolle spielen. Zwei Kernfragen sollen näher erörtert werden: Die erste ist die nach dem Verhältnis zwischen § 548 BGB und der Regelverjährung. Hier wird es um das Problem gehen, ob § 548 BGB ein Geltungsvorrang zukommt, so dass die dort genannten Ansprüche ausschließlich nach dieser Frist verjähren. Der zweite Schwerpunkt wird bei der Verjährung der Primäransprüche des Mieters aus § 535 Abs. 1 BGB liegen

Da im folgenden die Verjährung vor Vertragsende Thema ist, bleiben Ausschlussfristen – etwa nach § 556 Abs. 3 S. 3 BGB – ebenso ausgeblendet wie der Verlust von Rechten, z.B. auf Kündigung oder Minderung. Auch wird es nicht um Fragen der Verwirkung gehen.² Ebenfalls nicht behandelt werden Detailprobleme von § 548 BGB.³

¹ Vgl. etwa Jendrek, NZM 1998, 593; Kandelhard, NJW 2002, 3291; Langenberg, WuM 2002, 71; Lützenkirchen, ZMR 2002, 889.

² Dazu etwa Both, GE 2009, 238; Kandelhard, NZM 2005, 43.

³ Vgl. dazu etwa die in Fn. 1 genannten Autoren.

B. Sinn und Zweck der Verjährung

Von zentraler Bedeutung für das hiesige Thema sind Sinn und Zweck des Rechtsinstituts der Verjährung.⁴ Nach der Rechtsprechung des BGH dient die Verjährung dem Rechtsfrieden und der Rechtssicherheit.⁵ Damit sind zum einen öffentliche Belange angesprochen, nämlich das Interesse des Rechtsverkehrs an einer beschleunigten Abwicklung von Rechtsverhältnissen.⁶ In erster Linie geht es aber um die Interessen des Schuldners, der vor allem vor einer Verschlechterung seiner Beweislage geschützt werden soll.⁷ In der Literatur wird dieses Interesse mit der anschaulichen Formulierung beschrieben, eine zügige Verjährung sei wegen der „verdunkelnden Macht der Zeit“ erforderlich.⁸ Daneben wird das Interesse des Schuldners genannt, sich etwaige Regressansprüche zu erhalten, deren Durchsetzbarkeit mit fortschreitender Zeit gefährdet sind.⁹ Zusammengefasst lässt sich festhalten: Durch den Verlust eines Anspruchs wegen bloßen Zeitablaufs entsteht beim Gläubiger ein Gerechtigkeitsdefizit. Dieses Defizit wird durch die überwiegenden Interessen des Schuldners gerechtfertigt.

C. Das Verhältnis zwischen Regelverjährung und § 548 BGB

Bei der Verjährung vor Vertragsende gilt es zu klären, inwieweit § 548 BGB gegenüber den allgemeinen Verjährungsregeln eine Spezialvorschrift darstellt. Die Konsequenz eines solchen Geltungsvorrangs wäre, dass grundsätzlich (zu Ausnahmen später unter E) alle unter § 548 BGB fallenden Ansprüchen vor Vertragsende nicht verjähren könnten: Nach § 548 BGB beginnt die Verjährung nämlich erst mit Beendigung des Mietvertrags bzw. Rückgabe der Mietsache. Ein Beispiel soll dies verdeutlichen: Der Mieter hat mit Kenntnis des Vermieters im Jahr 2001 ein Glasscheibe im Treppenhaus beschädigt. Der Vermieter verlangt Schadensersatz erst kurz nach Rückgabe der Mietsache im Jahr 2009, also über acht Jahre nach Schadenseintritt und fünf Jahre nach Ende der regelmäßigen

⁴ Zur historischen Diskussion vgl. HK-BGB/Hermann, (2003), §§ 194-225 Rn. 12ff.; zur Ansicht des Gesetzgebers der Schuldrechtsreform BT-Drs. 14/6040, S. 96.

⁵ BGHZ 59, 73/74; NJW-RR 1993, 1059; vgl. auch Armbrüster, FS Westermann (2008), S. 53, 61f. Zum Kanon der Zweckbestimmungen der Verjährung nach Savigny vgl. HK-BGB/Hermann (Fn. 4), §§ 194-225 Rn. 12.

⁶ BGH NJW 1983, 390; NJW 1995, 252; Armbrüster (Fn. 5), S. 61f.

⁷ BGH BB 1993, 1395/1396; MüKo/Grothe, BGB, 5. Aufl. (2006), Vor. § 194 Rn. 6.

⁸ Peters, AcP 2008 (208), S. 35/37. Den Gebrauch dieser Metapher in der Diskussion um die Verjährung verfolgt HK-BGB/Hermann (Fn. 4), §§ 194-225 Fn. 70 bis in das Jahr 1844 zurück.

⁹ Armbrüster (Fn. 5), S. 53/61; BT-Drs. 14/6040, S. 96.

Verjährung. Kann sich der Mieter auf Verjährung berufen oder gilt hier ausschließlich § 548 Abs. 2 BGB?

I. Die Ansicht der h. M.

Zu dieser Frage hat sich der VIII. Zivilsenat des BGH in einer Entscheidung aus dem vergangenen Jahr geäußert. Dort führt er zur Rechtfertigung der kurzen Frist aus § 548 BGB aus: *„Die kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten wird dadurch gerechtfertigt, dass die Verjährung von Ansprüchen während des laufenden Mietverhältnisses nicht wie sonst üblich mit ihrer Entstehung beginnt, sondern, um das Mietverhältnis nicht unnötig zu belasten, erst mit der Beendigung des Mietverhältnisses“*.¹⁰

Nach diesen Ausführungen würde also eine Verjährung im Beispielsfall ausscheiden. Dieses Ergebnis wird in der Literatur¹¹ überwiegend ohne nähere Problematisierung gebilligt (allerdings nicht von allen Autoren stringent durchgehalten¹²). Diese Auffassung soll kritisch hinterfragt werden.

II. Rechtsfrieden als Zweck des § 548 BGB?

Zunächst zum Argument, § 548 BGB komme im laufenden Mietverhältnis eine Befriedungsfunktion zu, indem der Beginn der Verjährung in die Abwicklungsphase verschoben wird. Dieser Normzweck wird ansonsten weder vom Bundesgerichtshof noch von der Literatur besonders betont. Vielmehr ist es einhellige Ansicht, dass § 548 BGB dazu dient, eine möglichst rasche Bereinigung gegenseitiger Ansprüche aus dem Mietverhältnis herbeizuführen, die auf dem Zustand der Mietsache beruhen.¹³ Denn der Zustand der Mietsache ist nach Vertragsbeendigung häufig Veränderungen ausgesetzt,

¹⁰ BGH NJW 2008, 2256 unter Verweis auf BGH WM 1965, 528/529, wo dieser Normzweck indes ebenfalls nicht näher begründet wird.

¹¹ Z. B. Kandelhard, NJW 2002, 3291/3294; Gramlich, in: Bub/Treier, Hdb. der Wohn- und Geschäftsraummiete, 3. Aufl. (1999), Kap. V Rn. 75; Lützenkirchen, ZMR 2002, 889; MüKo/Grothe (Fn. 7), § 195 Rn. 8; Schmidt-Futterer/Langenberg, 9. Aufl. (2007), § 539 Rn. 68; a. A. MüKo/Häublein, BGB, 5. Aufl. (2008), § 548 Rn. 28 für den Anspruch aus § 536a Abs. 2 BGB.

¹² Etwa Kandelhard, in: Herrlein/Kandelhard, Mietrecht, 3. Aufl. (2007), § 548 Rn. 67: Aufwendungsersatzanspruch aus § 536a Abs. 2 BGB unterliegt der Regelverjährung.

¹³ Etwa BGHZ 135, 284/291; NJW 1974, 743; BT-Drs. 14/4553, S. 45; Staudinger/Emmerich, Neubarb. 2006, § 548 Rn. 1.

was die Beweisbarkeit der in § 548 BGB genannten Ansprüche gefährdet.¹⁴ Danach geht es bei § 548 BGB also nicht darum, Rechtsfrieden während der Vertragslaufzeit zu gewährleisten, sondern die Auseinandersetzung der Parteien nach Vertragsbeendigung zu beschleunigen. Gegen eine mutmaßliche Befriedungsfunktion von § 548 BGB sprechen im wesentlichen zwei Gesichtspunkte: Wenn § 548 BGB wirklich die Belastung des laufenden Mietverhältnisses mit Streitigkeiten verhindern soll, dann hätte man doch wohl sämtliche Ansprüche aus dem Vertrag dieser Verjährung unterwerfen müssen. Tatsächlich bezieht sich § 548 BGB aber nur auf Rechte, die mit dem Zustand der Mietsache zusammenhängen, während die übrigen Ansprüche der Regelverjährung unterliegen. Zudem hindert § 548 BGB weder Mieter noch Vermieter, die dort genannten Ansprüche während des Mietverhältnisses geltend zu machen. Wer also seine Rechte durchsetzen möchte, kann ohne weiteres das laufende Mietverhältnis mit Streitstoff belasten. Auf den vom BGH betonten Aspekt des Rechtsfriedens während des Mietvertrags kann es daher nicht entscheidend ankommen.

III. Historische Argumente

Das Verhältnis zwischen Regelverjährung und § 548 BGB hat der Gesetzgeber bei der Reform des Verjährungsrechts im Jahr 2001 nicht erörtert. Deutlich weitsichtiger war der historische Gesetzgeber des BGB. Sucht man in den Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch, so stößt man auf folgende interessante Tatsache: Bei der Beratung des BGB legte die 2. Kommission¹⁵ einen Gesetzesentwurf zur Vorgängernorm des § 548 Abs. 2 BGB vor. Danach sollten die Ansprüche des Mieters nur dann binnen sechs Monaten nach Vertragsende verjähren, falls nicht zuvor die Regelverjährung von damals 30 Jahren eingetreten war.¹⁶ Hier wurde also das Konkurrenzverhältnis zwischen der kurzen Verjährungsfrist und der regelmäßigen Verjährung gesehen und der Vorschlag gemacht,

¹⁴ BGHZ 98, 235/237; WM 1965, 527; Fuerst, in: Lindner/Figura, Geschäftsraummiete, 2. Aufl. (2008), Kap. 17 Rn. 2; Gramlich, in: Bub/Treier (Fn. 11), Kap. V Rn. 75.

¹⁵ Zur Gesetzgebungsgeschichte s. etwa den Überblick bei MüKo/Säcker (Fn. 7), Einl. Rn. 8ff.

¹⁶ Der Vorschlag lautete:

„(1) Die Ersatzansprüche des Miethers verjähren mit Ablauf von sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit der Beendigung des Miethverhältnisses.

(2) Die Verjährungsfrist beträgt dreißig Jahre von dem Zeitpunkt an, in welchem der Anspruch entstanden ist, wenn nicht der Anspruch in Gemäßheit des ersten Absatzes bereits früher erloschen ist“,

vgl. Jakobs/Schubert (Hrsg.), Die Beratungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs, Recht der Schuldverhältnisse II, (1980), S. 509f.

dass beide Fristen miteinander konkurrieren sollten. Nun ist es kein Geheimnis, dass dieser Vorschlag nicht Gesetz geworden ist. Die entsprechende Regelung wurde im Rahmen der weiteren Beratungen gestrichen. Dies wurde im wesentlichen mit dem Argument gerechtfertigt, dass BGB solle nicht mit einer kaum praktischen Regelung überfrachtet werden: *„Nur ganz ausnahmsweise kann es (...) vorkommen, dass die Verjährung nach den Bestimmungen über die kurze Verjährung noch weiterläuft, während sie nach denjenigen für die dreißigjährige Verjährung schon vollendet ist. (...) Die Bestimmung kann jedenfalls nur in so verschwindend seltenen Fällen praktische Bedeutung erlangen, dass sich die Streichung rechtfertigt (...). Die Aufrechterhaltung der Bestimmung kann leicht dazu führen, dass auch für andere Fälle der kurzen Verjährung gleiche Sondervorschriften für nötig erachtet werden (...). Dadurch würde das BGB mit Spezialbestimmungen belastet.“*¹⁷

Betrachtet man diese Ausführungen, so liegt der Schluss nahe, dass der historische Gesetzgeber das Verhältnis zwischen Regel- und kurzer Verjährung dahingehend entscheiden wollte, dass beide Vorschriften miteinander konkurrieren. Ob dies aber tatsächlich der Wille des historischen Gesetzgebers war, erscheint zweifelhaft. In den Protokollen heißt es nämlich außerdem zur Streichung der Regel, die eine Konkurrenz zwischen beiden Verjährungsfristen ausdrücklich anordnen wollte: *„Die (...) Streichung empfiehlt (sich), auch wenn sie einmal zu der - praktisch ganz unbedenklichen - Folge führt, dass ein Anspruch noch dreißig Jahre nach seiner Entstehung geltend gemacht werden kann.“*¹⁸

IV. Stellungnahme

Wie ist das Problem des Verhältnisses zwischen kurzer und Regelverjährung zu lösen? Die Antwort fällt nach dem bisher Gesagten schwer. Gegen eine Konkurrenz beider Verjährungsfristen spricht der Wortlaut von § 548 BGB. Dort fehlt die Einschränkung, dass die Verjährung „spätestens“ sechs Monate nach Rückgabe der Mietsache bzw. Vertragsende abläuft. Dieses Ergebnis wird durch den systematischen Vergleich zu

¹⁷ Mugdan (Hrsg.), Die gesammten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich, II. Band (1899), S. 843. Die dort in indirekter Rede wieder gegebenen Ausführungen wurden hier bereinigt.

¹⁸ Mugdan (Fn. 17), S. S. 843.

kurzen Verjährungsfristen aus anderen Gesetzen gestützt, in denen Realkonkurrenzen ausdrücklich angeordnet sind¹⁹, insbesondere aber durch § 548 Abs. 1 S. 3 BGB. In die Richtung eines Anwendungsvorrangs von § 548 BGB deuten auch die Materialien zum BGB, die allerdings nicht den Rückschluss zulassen, der historische Gesetzgeber habe den Vorrang der kurzen Verjährungsfrist zwingend anordnen wollen. Vielmehr dürften im wesentlichen Rationalisierungsgesichtspunkte maßgeblich gewesen sein, die wegen der früher dreißigjährigen Regelverjährungsfrist nicht praktische Konkurrenzfrage im Gesetz auszublenden.

Sinn und Zweck der Verjährung und insbesondere von § 548 BGB streiten allerdings für eine Anwendungskonkurrenz. Entscheidend ist, dass auch bei den in § 548 BGB genannten Ansprüchen bereits vor Vertragsende die „verdunkelnde Macht der Zeit“ droht. Die Besonderheit besteht nur darin, dass diese Verdunkelung in der Phase der Abwicklung des Vertrags einer besonderen Beschleunigung ausgesetzt ist. Führt man sich diesen Zweck des § 548 BGB vor Augen, so spricht wenig dafür, eine Verjährung der dort genannten Ansprüche während des laufenden Mietvertrags auszuschließen. Denn der Schuldner hat auch in dieser Phase ein Interesse an einer beschleunigten Geltendmachung etwaiger Ansprüche. Schon im laufenden Mietverhältnis kann sich nämlich seine Beweislage verschlechtern oder er kann etwaige Regressansprüche gegen Dritte verlieren. § 548 BGB dient aber allein der Beschleunigung, nicht aber der Verlangsamung der Verjährung. Deshalb besteht eine Konkurrenz zwischen Regelverjährung und § 548 BGB mit der Folge, dass auch die in § 548 BGB genannten Ansprüche im laufenden Mietverhältnis der regelmäßigen Verjährung unterliegen.²⁰ Dieses Ergebnis lässt sich durch eine teleologische Reduktion von § 548 BGB erreichen.

Praktisch ergibt sich für den Vermieter, dem der Zustand der Mietsache während der Vertragslaufzeit meist unbekannt ist, keine Nachteile. Denn der Lauf der Regelverjährungsfrist ist an die Kenntnis bzw. das Kennenmüssen des Anspruchs geknüpft, § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB. Den Vermieter trifft im laufenden Vertrag aber keine

¹⁹ Etwa §§ 61 Abs. 2, 113 Abs. 3 HGB, § 88 Abs. 3 AktG; § 8 Abs. 2 S. 3 WoBindG.

²⁰ So zutreffend MüKo/Häublein (Fn. 11), § 536a Rn. 29 für den Anspruch des Mieters aus § 536a Abs. 2 BGB.

regelmäßige Prüfpflicht.²¹ Der Mieter hingegen kennt den Zustand der Mietsache und kann darauf beruhende Ansprüche zügig geltend machen.

V. Die Folgen der h. M.

Für die weiteren Betrachtungen sollen die Bedenken gegen die herrschende Meinung zurückgestellt werden und mit dieser Ansicht davon ausgegangen werden, dass § 548 BGB eine die Regelverjährung verdrängende Spezialvorschrift ist.

Nach der herrschenden Meinung ergibt sich folgende Rechtslage: Eine Verjährung aller unter § 548 BGB fallenden Ansprüche vor Vertragsende scheidet grundsätzlich aus (zu einzelnen Ausnahmen siehe E). Unter § 548 BGB fallen sämtliche Ansprüche, die irgendwie mit dem Zustand der Mietsache zusammenhängen. Die Vorschrift ist nach allgemeiner Ansicht²² weit auszulegen, was zu einem entsprechend umfassenden Anwendungsbereich führt. Nach h. M. unterliegen danach vor Vertragsende etwa nicht der Verjährung die Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache²³, der Anspruch auf Ausführung von Schönheitsreparaturen²⁴, der Anspruch auf Herstellung eines bestimmten Zustandes der Mietsache²⁵ oder der Anspruch auf Entfernung von Einrichtungen²⁶. Von den Ansprüchen des Mieters verjähren vor Vertragsende etwa insbesondere nicht Aufwendungsersatzansprüche (§§ 536a Abs. 2 sowie 539 BGB)²⁷ sowie sämtliche Ansprüche wegen der Wegnahme von Einrichtungen²⁸. Lediglich hinsichtlich des Anspruchs des Mieters aus § 554 Abs. 4 BGB wegen Aufwendungen im Rahmen von Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen besteht Streit²⁹, ob dieser Anspruch unter § 548 Abs. 2 BGB fällt. Hierfür spricht zum einen der Wortlaut von § 548 BGB, der wie § 554 Abs. 4 BGB von Aufwendungen spricht. Außerdem streitet für dieses Ergebnis der Zweck des §

²¹ Vgl. etwa OLG München Beschl. v. 4.3.2008 (32 Wx 15/08) – juris sowie BGH NJW 2009, 143.

²² Etwa BGHZ 98, 235/237; Blank, in: Blank/Börstinghaus, *Miete*, 3. Aufl. (2008), § 548 Rn. 1; Jendrek, NZM 1998, 593/594ff.

²³ Vgl. statt vieler Palandt/Weidenkaff, 68. Aufl. (2009), § 548 Rn. 6.

²⁴ Vgl. statt vieler BGHZ 162, 30.

²⁵ Vgl. statt vieler Blank, in: Blank/Börstinghaus (Fn. 22), § 548 Rn. 24.

²⁶ Vgl. statt vieler BGH NJW 2006, 1588.

²⁷ Vgl. statt vieler BGH NJW 2008, 2256.

²⁸ Vgl. statt vieler OLG Bamberg NZM 2004, 342; Fuerst, in Lindner/Figura (Fn. 14), Kap. 17 Rn. 32.

²⁹ Vgl. Blank, in: Blank/Börstinghaus (Fn. 22), § 548 Rn. 24 mwN.

548 BGB, der schließlich die Abwicklung von Ansprüchen im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache beschleunigen soll.

D. Verjährung der nicht von § 548 BGB erfassten Ansprüche

Im folgenden geht es um die nicht von § 548 BGB erfassten Ansprüchen, bei denen auch nach Lesart der herrschenden Meinung eine Verjährung vor Vertragsende in Betracht kommt.

I. Ansprüche des Vermieters

Zunächst zu den Ansprüchen des Vermieters. Der Regelverjährung von drei Jahren unterliegen vor Ablauf des Vertrags³⁰ folgende Ansprüche:

Binnen drei Jahren verjährt zunächst der Anspruch auf Zahlung der laufenden Miete.³¹ Hierzu gehören auch die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten. Hat der Vermieter in der Wohnraummiete die Abrechnungsfrist aus § 556 Abs. 3 S. 2 BGB versäumt, so führt dies nicht zu einem automatischen Verlust seines Anspruchs auf die noch offenen Vorauszahlungen für diesen Abrechnungszeitraum. Bei den Betriebskostenvorauszahlungen handelt es sich nämlich nicht um Nachforderungen im Sinne von § 556 Abs. 3 S. 3 BGB.³² Der Regelverjährung unterliegt auch der Anspruch aus einer Betriebskostenabrechnung, wobei der Anspruch erst mit Zugang der Abrechnung fällig wird.³³ Weiterhin verjährt binnen der regelmäßigen Verjährungsfrist der Anspruch des Vermieters auf Entrichtung der Kaution.³⁴ Gleiches gilt für den Auffüllungsanspruch des Vermieters³⁵, der im Laufe des Mietverhältnis auf die Kaution zugegriffen hat. Der Verjährungsfrist von drei Jahren unterliegt auch der Anspruch des Vermieters nach § 541 BGB auf Unterlassung eines vertragswidrigen Gebrauchs der

³⁰ Zu den erst mit Vertragsbeendigung fällig werdenden Ansprüchen aus §§ 546f. BGB s. etwa MüKo/Bieber (Fn. 11), § 548 Rn. 28 (regelmäßige Verjährungsfrist).

³¹ Vgl. statt vieler Roth, PiG 83 (2008), S. 213/220. Zum Verlust von Ansprüchen aus Staffelmietvereinbarungen Jungemeyer, AnwZert MietR 4/2009, Anm. 2.

³² BGH NJW 2008, 142.

³³ Vgl. BGHZ 113, 188; Schmid, GE 2009, 298.

³⁴ Etwa KG ZMR 2008, 624; LG Duisburg ZMR 2006, 533.

³⁵ Vgl. zu diesem Anspruch BGH WM 1972, 335.

Mietsache.³⁶ Für den Beginn der Verjährung ist allerdings zu beachten, dass der Unterlassungsanspruch mit jeder Zuwiderhandlung neu entsteht.³⁷ Der Regelverjährung unterliegen nach h. M. auch Schadensersatzansprüche wegen völliger Vernichtung der Mietsache.³⁸ Ebenfalls binnen drei Jahren verjährt der Anspruch des Vermieters nach § 558 Abs. 1 BGB auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung.

II. Ansprüche des Mieters

Nun zu den Ansprüchen des Mieters, bei denen vor Ablauf des Vertrags eine Verjährung in Betracht kommt. Hier stellen sich im Gegensatz zu den Ansprüchen des Vermieters schwierige Rechtsfragen.

1. Anspruch auf Gebrauchsgewährung

Zunächst zum Anspruch des Mieters aus § 535 Abs. 1 S. 1 BGB auf Übergabe der Mietsache. Nach dieser Vorschrift muss der Vermieter dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit gewähren. Ob der Anspruch auf Übergabe der Mietsache der Verjährung unterliegt, ist - soweit ersichtlich - noch nicht vertieft erörtert worden.³⁹ Überwiegend wird in der Literatur wohl davon ausgegangen, dass die Regelverjährung einschlägig ist.⁴⁰

Zur Verjährung des Übergabeanspruchs des Pächters hat der BGH⁴¹ in einem Urteil aus dem Jahr 1995 Stellung genommen. Der Vertrag stammte aus dem Jahr 1958, die Pachtsache war aber nie übergeben worden. Streitentscheidend war, ob der Übergabeanspruch im Jahr 1990 verjährt war. Hierauf berief sich der Verpächter mit dem

³⁶ Statt vieler Fuerst, in Lindner/Figura (Fn. 14), Kap. 17 Rn. 32; MüKo/Bieber (Fn. 11), § 548 Rn. 28.

³⁷ Vgl. zum Anspruch aus § 1004 BGB: BGH NJW-RR 2006, 235; Palandt/Bassenge (Fn. 23), § 1004 Rn. 45.

³⁸ BGH NJW 2006, 2399; Palandt/Weidenkaff (Fn. 23), § 548 Rn. 10 (kein Vorrang von § 548 BGB). Diese Wertung entspricht dem Willen des historischen Gesetzgebers, der Ansprüche wegen Untergangs der Mietsache aus dem Anwendungsbereich der kurzen Verjährung ausgenommen hat, vgl. Jakobs/Schubert (Fn. 16), S. 510.

³⁹ Zum Anspruch auf Gebrauchserhaltung aber etwa Kandelhard, in: Herrlein/Kandelhard (Fn. 12), § 548 Rn. 63ff.

⁴⁰ Etwa Jendrek, NZM 1998, 593/597; MüKo/Bieber (Fn. 11), § 548 Rn. 29; Ebenso Erman/Schmidt-Räntsch, BGB, 12. Aufl. (2008), § 199 Rn. 43; Henrich, in: Bamberger/Roth, BGB, 2. Aufl. (2007), § 199 Rn. 50; MüKo/Grothe (Fn. 7), § 194 Rn. 3 und § 199 Rn. 49, die sämtlich den Verjährungsbeginn bei § 199 Abs. 5 BGB verorten und dadurch die Verjährbarkeit bejahen.

⁴¹ NJW 1995, 2548.

Hinweis auf den Ablauf der damals geltenden dreißigjährigen Regelverjährungsfrist. Der BGH folgte dieser Argumentation im Ergebnis nicht. Zur Begründung führte er zum einen an, dass für den Beginn der Verjährung nicht die Entstehung des Anspruchs im Jahr 1958, sondern analog des heutigen § 199 Abs. 5 BGB die erstmalige Verweigerung der Gebrauchsüberlassung maßgeblich sei.⁴² Der Verpächter hatte aber erstmals im Jahr 1985 die Übergabe der Pachtsache verweigert. Diese Begründung spricht dafür, dass der Anspruch des Mieters auf Übergabe der Mietsache nach Auffassung des BGH durchaus verjähren kann. Allerdings stützt der BGH sein Urteil noch auf einen weiteren Gesichtspunkt: Gegen den Eintritt der Verjährung spreche auch, dass Pachtverträge für eine längere Zeit als dreißig Jahre geschlossen werden können. Diese Möglichkeit wäre sinnlos, wenn der Pächter seinen Erfüllungsanspruch nach Ablauf der damals geltenden Verjährungsfrist von dreißig Jahren nicht mehr durchsetzen könnte.⁴³ Dieser Hinweis des Gerichts scheint nun gegen eine Verjährbarkeit zu sprechen. Es fragt sich allerdings, ob sich aus der Laufzeit des Mietvertrags tatsächlich diese Rechtsfolge entnehmen lässt. Es ist zwar zutreffend, dass der Mieter bei Verjährbarkeit seinen Anspruch für einen Teil der Vertragszeit nicht mehr durchsetzen kann, wenn er die rechtzeitige Geltendmachung versäumt. Dies spricht aber nicht zwingend gegen eine Verjährbarkeit des Übergabeanspruchs. Denn jedes vertragliche Versprechen steht unter dem Vorbehalt der gesetzlichen Regelungen. Wenn etwa ein Käufer die Zahlung des Kaufpreises verspricht, so gilt dieses Versprechen nicht unbedingt, sondern vorbehaltlich der gesetzlichen Vorschriften, die den Anspruch entfallen lassen können. Nichts anderes gilt für den Mietvertrag. Wenn sich der Vermieter zum Beispiel 10 Jahre an einen Mieter bindet, so können seine vertraglichen Pflichten vorfristig entfallen, etwa bei Untergang der Mietsache oder fristloser Kündigung des Mietvertrags. Ebenso wie diese Vorschriften schränkt auch die Einrede der Verjährung das Versprechen des Vermieters auf Übergabe der Mietsache ein. Aus diesem Grund ist der herrschenden Meinung zuzustimmen, dass der Anspruch des Mieters auf Übergabe der Mietsache verjähren ist.⁴⁴ Die

⁴² BGH NJW 1995, 2548/2549; ebenso etwa Erman/Schmidt-Räntsch (Fn. 40), § 199 Rn. 43; Henrich in: Bamberger/Roth, BGB (Fn. 40), § 199 Rn. 50; MüKo/Grothe (Fn. 7), § 199 Rn. 49.

⁴³ BGH NJW 1995, 2548/2549.

⁴⁴ Vgl. zu dieser Argumentation KG ZMR 2008, 624; siehe auch RGZ 106, 84: Anordnung der Unverjährbarkeit von Ansprüchen verstößt gegen ordre public gem. Art. 30 EGBGB.

Verjährungsfrist von drei Jahren beginnt analog § 199 Abs. 5 BGB, sobald der Vermieter dem Mieter erstmals die Überlassung der Mietsache verweigert.⁴⁵

Bei einer Verjährbarkeit des Übergabeanspruchs treten auch keine unlösbaren Rechtsprobleme auf. Insbesondere müsste der Mieter nicht etwa vor Vertragsende die Mietsache zurückgeben.⁴⁶ Wenn die Mietsache hingegen nicht übergeben wurde, ergibt sich folgendes Bild: Solange der Mieter die Mietsache nicht in Besitz hat, schuldet er keine Miete. Dies folgt aus dem Fixschuldcharakter der Gebrauchsüberlassung⁴⁷, die nicht nachgeholt werden kann. Bis zur Übergabe sind nach h. M.⁴⁸ die allgemeinen Regeln über Leistungsstörungen anwendbar. Nach §§ 275, 326 Abs. 1 S. 1 BGB entfällt die Zahlungspflicht des Mieters; hieran ändert die Verjährung des Überlassungsanspruchs nichts. Will sich der Mieter vom Vertrag lösen, so steht ihm auch bei verjährtem Übergabeanspruch das Kündigungsrecht nach § 543 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB zu.

2. Anspruch auf Gebrauchserhaltung

Nun zum Anspruch des Mieters aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB auf Gebrauchserhaltung. Nach dieser Vorschrift muss der Vermieter die Mietsache während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand erhalten. Ob dieser Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters der Verjährung unterliegt, wird kontrovers diskutiert. Vielfach wird - meist ohne nähere Begründung - von einer Verjährung binnen der regelmäßigen Frist ausgegangen.⁴⁹ Nach

⁴⁵ Vgl. die Nachweise in Fn. 42.

⁴⁶ Wenn dem Mieter (in unverjährter Zeit) die Mietsache übergeben wurde, ist der Anspruch erfüllt. Eine Verjährung eines bereits erfüllten Anspruchs scheidet aber aus; zudem knüpft der BGH den Lauf der Verjährung in seiner Entscheidung NJW 1995, 2548 an die Verweigerung der Gebrauchsüberlassung, die nach Erfüllung des Anspruchs nicht mehr in Betracht kommt. Der vertragliche Rückgabeanspruch des Vermieters aus § 546 BGB wird erst mit Vertragsende fällig; einem Anspruch aus § 985 BGB stünde das Recht zum Besitz aus dem Mietvertrag entgegen (woran im übrigen ein verjährter Anspruch nichts ändern würde, vgl. BGHZ 90, 269).

⁴⁷ BGH NJW-RR 1991, 267/268; BGH NJW 1988, 251/252; MüKo/Häublein (Fn. 11), § Vor § 536 Rn. 8.

⁴⁸ BGHZ 85, 26; 136, 102; NJW 1999, 635; Palandt/Grüneberg (Fn. 23), § 323 Rn. 4; v. Martius, in: Bub/Treier (Fn. 11), Kap. III Rn. 1144.

⁴⁹ LG Berlin GE 2008, 1196; Beuermann, GE 2008, 236; Gramlich, in: Bub/Treier (Fn. 11), Kap. V Rn. 76; wohl auch Gottwald, Verjährung im Zivilrecht (2005), Rn. 55; Schmidt-Futterer/Gather (Fn. 11), § 548 Rn. 85; Fuerst, in Lindner/Figura (Fn. 14), Kap. 17 Rn. 36. So auch schon Mittelstein, Die Miete nach dem Recht des Deutschen Reiches, 4. Aufl. (1932), S. 530.

der Gegenauffassung soll sich der Anspruch auf Gebrauchserhaltung im laufenden Mietverhältnis hingegen ständig erneuern, was eine Verjährung ausschließe.⁵⁰

Für die Entscheidung der Streitfrage sind einmal mehr der Sinn und Zweck der Verjährungsregeln maßgeblich.⁵¹ Ausschlaggebend ist, dass sich die Erhaltungspflicht des Vermieters erst dann konkretisiert, wenn Mängel der Mietsache auftreten. Ist die Mietsache mangelfrei, ist der Anspruch auf Erhaltung ohne praktische Bedeutung. Stellt man diesen Umstand in den Vordergrund der Betrachtung, so ergibt sich folgendes Verständnis des Erhaltungsanspruchs: Beim Anspruch auf Gebrauchserhaltung handelt es sich um ein auf die Dauer des Mietverhältnisses angelegtes Stammrecht. Dieses Stammrecht konkretisiert sich zu einzelnen Ansprüchen, sobald sich ein bestimmter Mangel zeigt. Die so entstandenen Beseitigungsansprüche verjähren binnen der Regelverjährungsfrist von drei Jahren. Unverjährbar ist also nur der Gebrauchserhaltungsanspruch als Stammrecht⁵², nicht hingegen der aus diesem Stammrecht fließende Anspruch auf Beseitigung eines konkreten Mangels.⁵³ *Otto von Gierke* hat diese Betrachtungsweise mit dem schönen Bild beschrieben, bei Dauerschuldverhältnissen entstünden selbständige Forderungsrechte, die sich „zur bestimmten Zeit als reife Frucht vom Stammrecht lösen.“⁵⁴ Diese Auffassung soll durch zwei Argumente untermauert werden:

a) Systematisches Argument aus § 194 Abs. 2 BGB

Zunächst spricht das systematische Argument aus § 194 Abs. 2 BGB für eine Verjährbarkeit des Anspruchs auf Erhaltung der Mietsache. Danach unterliegen Ansprüche aus einem familienrechtlichen Verhältnis nicht der Verjährung, soweit sie auf die Herstellung des dem Verhältnis entsprechenden Zustandes für die Zukunft gerichtet

⁵⁰ So Both, AnwZert MietR 2/2009, Anm. 3; ders. GE 2009, 238; MüKo/Häublein (Fn. 11), § 535 Rn. 107; im Ergebnis auch Kandelhard, in: Herrlein/Kandelhard (Fn. 12), 548 Rn. 63ff.

⁵¹ Ausführlich Lehmann-Richter, NJW 2008, 1196.

⁵² Vgl. in diesem Zusammenhang RGZ 136, 427/432, wonach auch ein Stammrecht verjährt, wenn die aus dem Stammrecht fließenden Einzelansprüche nicht zeitig geltend gemacht werden. Diese Betrachtung passt auf den Gebrauchserhaltungsanspruch nicht, weil dieser keine laufenden Forderungen „produziert“.

⁵³ Vgl. (in anderem Zusammenhang) Staudinger/Peters, Neubearb. 2004, § 199 Rn. 16.

⁵⁴ Zitat nach K. Schmidt, GesR, 4. Aufl. (2002), § 51 I 3. Kritisch zu dieser Betrachtungsweise etwa Oetker, Das Dauerschuldverhältnis und seine Beendigung (1994), S. 325ff.

sind. Auch bei der Ehe handelt es sich um ein Dauerschuldverhältnis; dass der Gesetzgeber die Unverjährbarkeit von in die Zukunft gerichteten familienrechtlichen Ansprüchen angeordnet hat deutet darauf hin, dass solche Ansprüche anderenfalls verjähren würden. Dies spricht dafür, den in die Zukunft gerichteten Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters ebenfalls der Verjährung zu unterwerfen.

b) Zweck der Verjährung

Das wesentliche Argument für eine Verjährbarkeit ergibt sich aber aus Sinn und Zweck der Verjährungsregeln. Die Verjährung dient – wie bereits ausgeführt – vor allem dem Schutz des Schuldner vor Inanspruchnahme aus unerwarteten Forderungen, gegen die er sich wegen Zeitablaufs nicht mehr adäquat verteidigen kann.⁵⁵ Dieses vorrangige Ziel der Verjährung ist auch beim Erhaltungsanspruch des Mieters erfüllt. Der Vermieter ist hier ebenso schutzwürdig wie es etwa Verkäufer und Werkunternehmer im Falle der Mangelhaftigkeit sind. Auch die Situation des Mieters unterscheidet sich vom Käufer oder Besteller einer mangelhaften Sache nicht: Genau wie § 535 Abs. 1 S. 2 BGB sollen die kauf- oder werkvertraglichen Mängelbeseitigungsansprüche dem Gläubiger für die Zukunft eine mangelfreie Sache verschaffen. Genau wie Käufer oder Besteller ist aber auch der Mieter in der Lage, seinen Erhaltungsanspruch zügig geltend zu machen; macht er von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch, so verjährt sein Anspruch.

c) Gegenargumente

Dieses Ergebnis soll durch Auseinandersetzung mit den in der Literatur geäußerten Gegenargumenten kritisch überprüft werden.

Zunächst ändert der Charakter der Miete als Dauerschuldverhältnis an diesem Ergebnis nichts.⁵⁶ Zwar kann der Mieter nach Ablauf der Verjährungsfrist die Beseitigung des konkreten Mangels bis zur Beendigung des Vertrags nicht mehr verlangen. Seine Pflicht zur Mietzahlung mindert sich nach § 536 BGB indes wegen der Mangelhaftigkeit kraft Gesetzes, so dass das Äquivalenzverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung durch

⁵⁵ S. oben unter B.

⁵⁶ A.A. Kandelhard, in: Herrlein/Kandelhard (Fn. 12), § 548 Rn. 63.

die Verjährung nicht beeinträchtigt wird. Eine Störung des Äquivalenzverhältnisses kann sich nur durch den Verlust des Minderungsrecht ergeben, was aber kein originäres Problem der Verjährung des Mängelbeseitigungsanspruchs ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs⁵⁷ kommt ein Verlust des Minderungsrechts wegen vorbehaltloser Mietzahlung indes nur nach den Grundsätzen der Verwirkung in Betracht. Da hierfür Zeit- und Umstandsmoment⁵⁸ erforderlich sind, wird man von einer Verwirkung nur in engen Ausnahmefällen ausgehen können.⁵⁹ Hier sei auf die Rechtsprechung hingewiesen, wonach die Verwirkung von Ansprüchen vor Ablauf der kurzen dreijährigen Verjährung grundsätzlich ausscheidet.⁶⁰ Erst recht nichts anderes kann für die Verwirkung der Minderung geltend, die dass Gesetz gerade keiner Befristung unterwirft. Dieses Ergebnis entspricht im übrigen dem Willen des historischen Gesetzgebers. Bei den Beratungen zum BGB war vorgeschlagen worden, das Minderungsrecht einer sechsmonatigen Ausschlussfrist zu unterwerfen.⁶¹ Dies wurde von der 1. Kommission mit dem Hinweis abgelehnt, dass dies zu „Härten und Unzuträglichkeiten“ führen würde.⁶² Vertreter der Gegenansicht müssten sich im übrigen die Frage stellen, warum nach ihrer Auffassung das Minderungsrecht derart schnell verwirkt sein soll, der Mängelbeseitigungsanspruch indes nicht.

Auch das Problem sich schleichend verschlimmernder Schäden spricht nicht entscheidend gegen die Verjährbarkeit.⁶³ In der Literatur⁶⁴ wird als Beispiel eine zunächst stotternde Heizung genannt, die zehn Jahre später endgültig ausfällt. Derartige Sonderfälle kann der Rechtsanwender durch eine maßvolle Bestimmung der Zeitpunkts der Entstehung des Mängelbeseitigungsanspruchs in den Griff bekommen. Handelt es

⁵⁷ BGH NJW 2003, 2601; zustimmend etwa Kandelhard, NZM 2005, 43/44.

⁵⁸ Zur Verwirkung etwa BGHZ 25, 47; NJW 1980, 880; MüKo/Roth, BGB, 5. Aufl. (2007), § 242 Rn. 296ff.

⁵⁹ Vgl. Blank, in: Blank/Börstinghaus (Fn. 22), § 536b Rn. 23. A. A. etwa Sternel, GS Sonnenschein (2003), S. 293/304ff (Verwirkung nach sechsmonatiger vorbehaltloser Mietzahlung); ähnlich Artz/Kessen, Wohnraummietrecht – Gewährleistungsrechte (2008), S. 50f. (Verjährung nach einem Jahr)

⁶⁰ Vgl. BGH NJW-RR 1989, 818; NJW 1992, 1755.

⁶¹ Der Vorschlag lautete: „Das Recht des Miethers, wegen eines Mangels (...) den Miethzins zu mindern, erlischt, wenn es nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten durch Klage oder Einrede geltend gemacht wird“, vgl. Jacobs/Schubert (Fn. 16), S. 509.

⁶² Jacobs/Schubert (Fn. 16), S. 509.

⁶³ So aber Kandelhard, in: Herrlein/Kandelhard (Fn. 12), § 548 Rn. 67.

⁶⁴ Kandelhard, in: Herrlein/Kandelhard (Fn. 12), § 548 Rn. 67.

sich im Vergleich zwischen dem ersten Symptom (Stottern der Heizung) und dem später monierten Symptom (Totalausfall der Heizung) um einen substantiell abweichenden Zustand, wird von der Entstehung eines neuen Mängelbeseitigungsanspruchs auszugehen sein. Diese einzelfallabhängige Problematik darf aber nicht dazu führen, eine Verjährbarkeit in sämtlichen Fällen auszuschließen.

Das hier vertretene Ergebnis lässt sich auch mit der Rechtsprechung des BGH zu § 566 BGB harmonisieren. Nach Ansicht des BGH ist der Erwerber eines Grundstücks auch dann zur Mängelbeseitigung verpflichtet ist, wenn der mangelhafte Zustand beim Erwerb bereits vorhanden war. Denn die Erhaltungspflicht des Vermieters sei eine Dauerverpflichtung, die auch hinsichtlich solcher Mängel, die bereits vor Eigentumsübergang aufgetreten sind, in die Zukunft gerichtet sei und die Gegenleistung für die laufend geschuldete Miete darstelle.⁶⁵ Dieses Verdikt lässt sich mit der hiesigen Ansicht in Einklang bringen, indem das als Dauerpflicht angelegte Stammrecht nach § 566 BGB auf den Erwerber übergeht und diesem Stammrecht die einzelnen verjähren Erhaltungsansprüche folgen.⁶⁶

3. Weitere Ansprüche

Den schwierigen Bereich der Mieteransprüche abschließend soll noch auf die Mieteransprüche eingegangen werden, die vor Vertragsende nach einhelliger Ansicht der Regelverjährung unterliegen. Es handelt sich zunächst um bereicherungsrechtliche Ansprüche wegen überzahlter Miete, wozu auch Ansprüche wegen eines Betriebskostenguthabens zählen.⁶⁷ Außerdem unterliegen der Regelverjährung Schadensersatzansprüche aus § 536a Abs. 1 BGB wegen eines Mangels der Mietsache.⁶⁸ Gleiches gilt für den Anspruch auf Barrierefreiheit nach § 554a BGB sowie den Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis (§ 553 BGB).

⁶⁵ BGH NZM 2006, 696/697 unter Verweis auf BGH NZM 2003, 472.

⁶⁶ Näher Lehmann-Richter, NJW 2008, 1196/1197f.

⁶⁷ Vgl. etwa Roth, PiG 83 (2008), S. 213/220. Sonderverjährungen normieren § 8 Abs. 2 S. 3 WoBindG für überzahlte Kostenmiete (dazu Roth, a.a.O.) und § 9 Abs. 7 S. 1 WoBindG für einen preisrechtswidrigen Möblierungszuschlag, dazu Schmidt-Futterer/Gather (Fn. 11), § 548 Rn. 83.

⁶⁸ Vgl. etwa MüKo/Bieber (Fn. 11), § 548 Rn. 29.

E. Anwendung von § 548 BGB im laufenden Mietverhältnis

Obwohl § 548 BGB auf die Beendigung des Vertrags Bezug nimmt, sind Fälle denkbar, in denen diese Norm zu einer Verjährung vor Vertragsende führt.

I. Vorzeitige Rückgabe

Der Lauf der kurzen Verjährungsfrist für Vermieteransprüche beginnt nach § 548 Abs. 1 S. 2 BGB bereits mit Rückgabe der Mietsache. Dies kann zu einer Verjährung vor Vertragsende führen. Praktisch sind zunächst Fälle, in denen der Vermieter bei fortbestehendem Mietverhältnis einen Teil der Mietsache (etwa die Wohnung bei Vermietung von Wohnung und Keller) zwecks Reparatur zurücknimmt. Hier beginnt der Lauf der kurzen Verjährung für Ersatzansprüche mit der Teilrückgabe.⁶⁹ Daneben kann in der Abwicklungsphase eine Verjährung vor Vertragsende eintreten, falls der Mieter mehr als sechs Monate vor Vertragsende die Räume zurückgibt. Hier beginnt nach der Rechtsprechung die Verjährung von Ansprüchen des Vermieters auch dann mit der Rückgabe, wenn der in Rede stehende Anspruch noch nicht fällig ist. Dies begründet der BGH⁷⁰ mit dem auf § 200 BGB: Danach ist der Beginn der Verjährung nur dann an die Entstehung des Anspruchs geknüpft, soweit gesetzlich nicht etwas anders angeordnet ist.

II. Parteiwechsel

Auch bei einem Parteiwechsel, sei es auf Mieter- oder Vermieterseite, beginnt nach h. M. der Lauf der kurzen Verjährungsfrist aus § 548 BGB für Ansprüche von und gegen die ausscheidende Partei.⁷¹ Der Bundesgerichtshof hat jüngst klargestellt, dass beim Vermieterwechsel kraft Gesetzes nach § 566 BGB die Verjährungsfrist erst läuft, wenn der Mieter von der Grundbucheintragung Kenntnis erlangt.⁷² Nach dem Verständnis des BGH geht es dabei allerdings nicht um einen Fall der Verjährung vor Vertragsende. Denn nach Ansicht des BGH handelt es sich bei § 566 BGB nicht um einen Fall der Rechtsnachfolge, sondern der Vertrag mit dem Veräußerer endet und es kommt mit dem

⁶⁹ BGHZ 98, 59; OLG Düsseldorf MDR 1994, 57.

⁷⁰ BGHZ 162, 30; NJW 2006, 1588; ebenso zuvor Langenberg, WuM 2002, 71; Lützenkirchen, ZMR 2002, 889.

⁷¹ Zum Mieterwechsel BGH NJW 1992, 687. Zum Vermieterwechsel BGH NJW 2008, 2256; WM 1965, 527; Jendrek, NZM 1998, 593/597.

⁷² BGH NJW 2008, 2256; ebenso zuvor etwa Jendrek, NZM 1998, 593/597.

Erwerber ein neuer Vertrag zu identischen Konditionen zustande.⁷³ Anders ist die Situation hingegen bei der rechtsgeschäftlichen Vertragsübernahme, bei der der Eintretende an die Stelle des bisherigen Vertragspartners tritt. Hier wird das Mietverhältnis mit dem Ausscheidenden nicht beendet.⁷⁴ Der Lauf der kurzen Verjährungsfrist beginnt aber nach h. M. mit dem Wechsel des Vertragspartners⁷⁵, so dass es zu einer Verjährung vor Vertragsende kommen kann.

E. Zusammenfassung

Die Verkürzung der Regelverjährung durch die Schuldrechtsreform hat bisher kaum diskutierte Fragen zur Verjährung im Mietrecht in den Blickpunkt gerückt. Eine davon ist die nach dem Verhältnis zwischen § 548 BGB und der Regelverjährung. Die herrschende Meinung, die von einem Anwendungsvorrang des § 548 BGB ausgeht, hält nach hier vertretener Ansicht einer kritischen Überprüfung nicht stand. Zu einer weiteren Zweifelsfrage, nämlich der Verjährung der Primäransprüche des Mieters, hat eine wissenschaftliche Diskussion begonnen, deren Ausgang eines Tages wohl der BGH entscheiden wird.

⁷³ BGHZ 53, 174/179; NJW 2000, 2346; ZMR 2001, 16; ebenso etwa Schmidt-Futterer/Gather, (Fn. 11), § 566 Rn. 4. A. A. etwa Derleder/Bartels, JZ 1997, 981/984; Nörr in: Nörr/Scheyhing/Pöggeler, Sukzessionen, 2. Aufl. (1999), § 20 II 1.

⁷⁴ BGHZ 95, 88/93f.; Eisenschmid, PiG 52 (1997), S. 77/87; Staudinger/Busche, BGB, Neubearb. 2006, Einl. zu §§ 398ff. Rn. 202f.

⁷⁵ OLG Karlsruhe WuM 1994, 281; Eisenschmid, PiG 52 (1997), 77/92.