Mängel: Unterliegen Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Gutachterkosten der kurzen Verjährung?

Wendet der Mieter in Zusammenhang mit Mängeln der Mietsache Gutachterkosten auf, so kommt es auf den Zweck des Gutachtens an. Soll der Gutachter den Erfolg von Mängelbeseitigungsmaßnahmen des Vermieters überprüfen oder die Mangelursachen erforschen, kommen nur Aufwendungsersatzansprüche in Betracht, die gemäß § 548 Abs. 2 BGB sechs Monate nach Vertragsende verjähren. Schadenersatzansprüche mit dreijähriger Verjährungsfrist nach §§ 195, 199 BGB können hingegen nur dann bestehen, wenn das Gutachten erforderlich ist, um den Beweis für einen streitigen und vom Mieter zu beweisenden Umstand zu sichern.

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 29.7.2010 – I 24 U 20/10 – juris

Der Fall: Nach einem Wasserschaden lässt der Vermieter Mängelbeseitigungsarbeiten durchführen. Den Erfolg dieser Arbeiten lässt der Mieter durch Feuchtigkeitsmessungen überprüfen. Außerdem gibt er mehrere Monate später ein Gutachten in Auftrag, um die Mangelursachen zu erforschen. In der Folge kommt es zur Beendigung des Mietverhältnisses. Mehr als sechs Monate nach Vertragsende klagt der Mieter u.a. auf Ersatz der Gutachterkosten. Der Vermieter wendet Verjährung ein und obsiegt in erster Instanz. Der Mieter legt Berufung ein.

§ 536a BGB Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels

(2) Der Mieter kann den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn
1. der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist oder
2. die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist.

§ 548 BGB Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

(2) Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen [...] verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.

Hintergrund: Die Kosten für eine Selbstbeseitigung von Mängeln kann der Mieter nur unter den Voraussetzungen des § 536a Abs. 2 BGB (Vermieterverzug oder Notsituation) ersetzt verlangen. Alternative Anspruchsgrundlagen für den Ersatz der Mängelbeseitungskosten scheiden aus, da der Mieter diese Voraussetzungen ansonsten „umgehen" und dem Vermieter seinen gesetzlich gewollten Vorrang bei der Mängelbeseitigung nehmen könnte, vgl. *BGH*, 16.1.2008 – VIII ZR 222/06 – Info *M* 2008, 113 – betr. Heizungsreparatur; *OLG Düsseldorf*, 5.2.2009 – I-10 U 128/08 – ZMR 2009, 362 – betr. KfZ-Miete. .

Die Entscheidung: Auch das OLG Düsseldorf gibt dem Vermieter Recht. Soweit es um Mängelbeseitigungskosten gehe, könne der Mieter nur Aufwendungsersatz nach § 536a Abs. 2 BGB verlangen; andere Anspruchsgrundlagen und insbesondere Schadenersatzansprüch nach § 536a Abs. 1 BGB kämen daneben nicht in Betracht (Verweis auf *BGH*, a.a.O.). Den Mangelbeseitigungskosten in diesem Sinne seien auch die Kosten der Feuchtigkeitsmessungen zuzurechnen. Denn die Bewertung des Erfolgs einer Mängelbeseitigungsmaßnahme solle – ebenso wie die Mängelbeseitigung selbst – nach dem Gesetzeszweck von § 536a Abs. 2 BGB vorrangig dem Vermieter überlassen bleiben. Auch insofern kämen somit nur Aufwendungsersatzansprüche in Betracht, die jedenfalls nach § 548 Abs. 2 BGB verjährt seien. Es könne deshalb dahinstehen, ob die Voraussetzungen des § 536a Abs. 2 BGB (Verzug oder Notmaßnahme) überhaupt erfüllt sind.

Gleiches gelte auch hinsichtlich der Kosten des späteren Gutachtens, soweit dieses der Erforschung der Mangelursachen diente. Denn auch die sogenannten Mangelerforschungskosten seien – wenn überhaupt – nur als Aufwendungsersatz nach § 536a Abs. 2 BGB erstattungsfähig (Hinweis auf *BGH*, a.a.O. und 21.4.2010 – VIII ZR 131/09 – Info *M* 2010, 320). Diene das Gutachten hingegen der Beweissicherung (sog. Mangelfeststellungskosten), komme auch ein – der dreijährigen Verjährung nach §§ 195, 199 BGB unterliegender – Schadenersatzanspruch nach § 536a Abs. 1 BGB in Betracht. Das gelte jedoch nur dann, wenn die Feststellung nach den Umständen (z.B. wegen Bestreitens des Vermieters) erforderlich ist und den Mieter die Darlegungs- und Beweislast trifft (Verweis auf Bub/Treier (*Grapentin*), Handbuch d. Wohn- u. Geschäftsraummiete, 3. Aufl. 1999, III B Rdn. 1376 m.w.N.). Gehe es jedoch – wie hier – darum, ob der Vermieter einen unstreitigen Mangel bereits erfolgreich beseitigt hat, sei dieser und nicht der Mieter beweisbelastet (Verweis auf *BGH*, 1.3.2000 – XII ZR 272/97).

Kommentar: Das OLG Düsseldorf schützt den Vermieter zu Recht vor unnötigen Kosten während des Mangelbeseitigungsprozesses. Denn Mängelbeseitigung ist in erster Linie Vermietersache. Der Mieter kann sich nur einschalten, wenn Verzug oder unmittelbare Not besteht. Konsequenterweise muss er dann außerdem die kurze Verjährung nach § 548 Abs. 2 BGB gegen sich gelten lassen. Denn es geht allein um Aufwendungsersatz.

RAin FAMuW Nicola Kreutzer
Kreutzer & Kreuzau, Düsseldorf
www.immobilienrechtler.de

© Bausteine Verlag