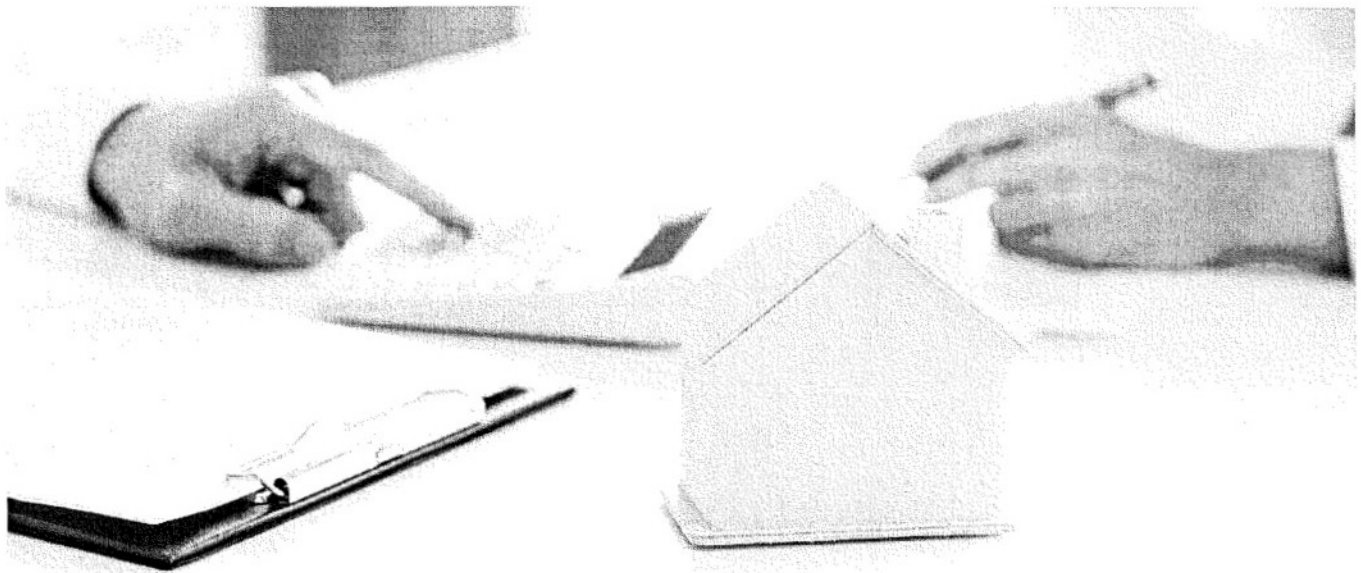


Anwaltsblatt

Haftpflchtfragen

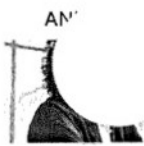
Haftungsquelle Mietrecht – Verjährung von Ansprüchen

03. Juni 2025



© snowing12/AbobeStock

Welche Verjährungsfristen haben Rechtsanwält:innen zu beachten, wenn sie für Mandant:innen mietrechtliche Ansprüche geltend machen, z.B. für den Vermieter die Betriebskostenabrechnung erstellen oder die Abrechnung und Rückzahlung der vom Mieter zu Mietvertragsbeginn geleisteten Mietsicherheit fordern? Dieser Beitrag soll Antworten darauf geben und die verschiedenen im Mietrecht einschlägigen Verjährungsfristen darstellen und damit mögliche Haftungsfallen für Rechtsanwält:innen aufzeigen.



AN" Karin Gerauer, Allianz Versicherungs-AG

„Meine digitale Anwaltskanzlei. Da profitiert meine Mandantin sofort.“

Mehr erfahren





Teilen



Teilen



Feedback



Drucken

I. Gilt im Mietrecht die regelmäßige Verjährungsfrist gem. §§ 195, 199 Abs. 1 BGB?

Ja! Grundsätzlich verjähren Ansprüche sowohl von Vermieter:innen als auch von Mieter:innen gem. §§ 195, 199 Abs. 1 BGB in der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren beginnend ab dem Ende des Kalenderjahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Vermieter bzw. der Mieter von dem Anspruch Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen hätte müssen. Die regelmäßige Verjährungsfrist gilt nur dann nicht, wenn sich aus dem Gesetz abweichende Verjährungsvorschriften ergeben.

1. Welche Ansprüche des Vermieters verjähren nach §§ 195, 199 Abs. 1 BGB?

a) Anspruch auf Zahlung der Miete

Der Anspruch des Vermieters auf Zahlung der Miete verjährt gem. §§ 195, 199 Abs. 1 BGB innerhalb von drei Jahren.

Der Anspruch auf Zahlung von Miete umfasst

- die laufende Miete bzw.
- die im Falle der verspäteten Rückgabe der Mietsache gem. § 546a BGB geschuldete Nutzungsentschädigung und
- die monatlichen Zahlungen auf die Betriebskosten, seien es Vorauszahlungen, über die der Vermieter abzurechnen hat, oder Pauschalzahlungen.

Der Anspruch entsteht mit dem Schluss des Jahres, in dem die Miete jeweils zu zahlen gewesen wären.

b) Nachzahlungsanspruch aus einer Betriebskostenabrechnung

Auch der Anspruch auf eine Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung, mit der der Vermieter über die Betriebskosten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV)



„Meine digitale Anwaltskanzlei. Da profitiert meine Mandantin sofort.“

Mehr erfahren



Wohnraummietverhältnisse ergibt sich das aus § 556 Abs. 1 S. 1 BGB – verjährt innerhalb

der dreijährigen Verjährungsfrist gem. §§ 195, 199 Abs. 1 BGB.

Der Nachzahlungsanspruch ist letztlich auch ein Anspruch des Vermieters auf Mietzahlung. Er ist allerdings erst fällig und damit entstanden, wenn dem Mieter eine nachprüfbare, d.h. eine formal ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung zugegangen ist. Eine Betriebskostenabrechnung gilt nur dann als formal ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, sie also

- eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilungsschlüssel,
- die Berechnung des Anteils des Mieters und
- den Abzug seiner Vorauszahlungen

beinhaltet.

Mit Erteilung der Abrechnung hat der Vermieter dann auch Kenntnis von dem Anspruch. Damit beginnt die Verjährung grds. mit Schluss des Kalenderjahres, in dem die Abrechnung erteilt worden ist.

Praxistipp: Rückwirkende Betriebskostennachforderung

Hat sich der Vermieter im Mietvertrag die Nachberechnung einzelner Betriebskosten vorbehalten, kann er sie auch nach einer bereits erteilten Betriebskostenabrechnung beim Mieter nachfordern, soweit er ohne Verschulden an einer rechtzeitigen Abrechnung gehindert ist. Gem. Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 12. Dezember 2012, Az. VIII ZR 264/12 beginnt die Verjährung der sich aus der Nachberechnung ergebenden Forderung nicht vor Kenntnis des Vermieters von den anspruchsbegründenden Umständen. Nicht selten kommt es beispielsweise zu einer Neufestsetzung der Grundsteuer durch das Finanzamt. Davon erlangt der Vermieter erst mit Zustellung des Steuerbescheids Kenntnis. Das gilt nach dem BGH selbst dann, wenn der Vermieter in der erteilten Betriebskostenabrechnung auf eine zu erwartende Nachbelastung mit bestimmten Betriebskosten hinweist und später die vorbehaltene Korrektur auch vornimmt. Damit erteilt der BGH der in der Rechtsprechung und Literatur auch vertretenen Auffassung, dass der Lauf der Verjährungsfrist für Betriebskostennachforderungen des Vermieters stets schon die erstmalige Erteilung einer Betriebskostenabrechnung in Gang gesetzt



„Meine digitale Anwaltskanzlei. Da profitiert meine Mandantin sofort.“

Mehr erfahren



c) Anspruch auf Zahlung der Mietsicherheit

Ebenso verjährt der Anspruch auf Zahlung der Mietsicherheit gem. §§ 195, 199 Abs. 1 BGB innerhalb von drei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit Schluss des Jahres zu laufen, in dem die Vereinbarung über die Mietsicherheit getroffen worden und danach die Mietsicherheit zu zahlen ist.

Praxistipp: Mietsicherheit im Wohnraummietrecht

Hat der Wohnraummieter die Mietsicherheit in Geld zu stellen, ist ihm gem. § 551 Abs. 2 BGB gestattet, sie zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu erbringen, die erste Teilzahlung zu Beginn des Mietverhältnisses und die weiteren Teilzahlungen zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen. Damit kann es passieren, dass eine oder auch zwei Raten vor Ablauf eines Kalenderjahres zur Zahlung fällig werden und die Restzahlung erst im darauffolgenden Kalenderjahr. In dem Fall beginnen die Verjährungsfristen hinsichtlich der einzelnen Raten gem. § 199 Abs. 1 BGB zu unterschiedlichen Zeitpunkten zu laufen.

d) Unterlassungsanspruch

Der Vermieter kann gem. § 541 BGB auf Unterlassung klagen, wenn der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz einer Abmahnung fortsetzt. Der Unterlassungsanspruch unterliegt grds. auch der regelmäßigen Verjährungsfrist aus §§ 195, 199 Abs. 1 BGB. Die Verjährung beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der vertragswidrige Gebrauch stattgefunden und der Vermieter von den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen.

Praxistipp: Dauervertragswidrigkeiten



...eine einheitliche Dauerhandlung des Mieters vor oder stört er wiederholt und

„Meine digitale Anwaltskanzlei. Da profitiert meine Mandantin sofort.“ [Mehr erfahren](#)

DATEV

Unterlassungsanspruch des Vermieters

Untervermietung, unterliegt der Unterlassungsanspruch des Vermieters keiner Verjährung. Die Verjährung wird bei einer Dauerhandlung gar nicht erst in Gang gesetzt (BGH, Urteil vom 8. Mai 2015, Az. V ZR 178/14). Bei wiederholten Störungen beginnt der Lauf der Verjährungsfrist mit jeder Zuwiderhandlung neu (BGH, Beschluss vom 16. Juni 2011, Az. V ZA 1/11).

Auch Mieter:innen haben gegen ihre Vermieter:innen Ansprüche, die nicht verjähren. So sind Vermieter:innen ihren Mieter:innen gem. § 535 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 BGB verpflichtet, die Mietsache während der Mietzeit dauerhaft in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Schon nach dem Gesetzeswortlaut kann daher auch der Anspruch des Mieters aus § 535 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 BGB während des Bestehens des Mietverhältnisses nicht verjähren, weil die Verpflichtung während der Mietzeit gleichsam ständig neu entsteht. Davon umfasst sind die Ansprüche der Mieter:innen auf Instandsetzung der Mietsache und auf Mängelbeseitigung während des laufenden Mietvertrags.

2. Welche Ansprüche des Mieters verjähren nach §§ 195, 199 Abs. 1 BGB?

a) Rückforderungsanspruch bei überzahlter Miete

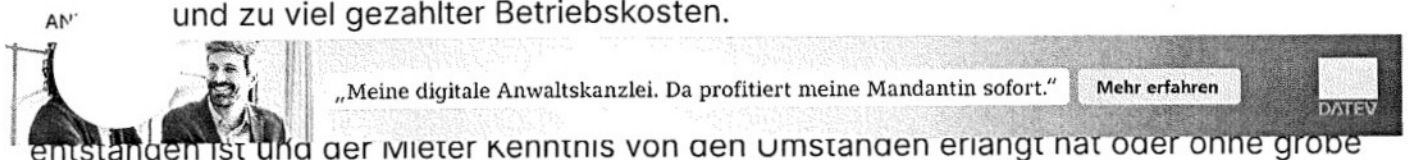
Der Anspruch des Mieters auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete verjährt gem. §§ 195, 199 Abs. 1 BGB in drei Jahren.

Die Miete kann überzahlt sein

- aufgrund von Mietpreisüberhöhungen gem. § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG)
- wenn die in einem Mieterhöhungsverlangen nach § 558 Abs. 1 BGB der Berechnung der Mieterhöhung zugrunde gelegte Wohnfläche die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10 % übersteigt; der Rückerstattungsanspruch ist ein bereicherungsrechtlicher nach § 812 Abs. 1 BGB,
- wenn der Mieter trotz eines Mangels der Mietsache die Miete nicht gem. § 536 Abs. 1 BGB mindert, sondern ungekürzt weiterbezahlt, oder die Minderungsquote zu gering bemessen hat und

und zu viel gezahlter Betriebskosten.

AN*



„Meine digitale Anwaltskanzlei. Da profitiert meine Mandantin sofort.“ [Mehr erfahren](#)

entstanden ist und der Mieter Kenntnis von den Umständen erlangt hat oder ohne grobe

Fahrlässigkeit erlangen hätte müssen, die die Überzahlung der Miete begründen. So beginnt die Verjährung mit dem Ende des Jahres, in dem der Mieter die Abweichung der Wohnfläche aus der Mieterhöhung von der tatsächlichen Wohnfläche oder den Mangel an der Mietsache festgestellt hat oder feststellen hätte müssen, ohne grob fahrlässig zu handeln. Der Beginn des Laufs der Verjährungsfrist hinsichtlich zu viel gezahlter Betriebskosten setzt wieder den Zugang einer formal ordnungsgemäßen Abrechnung voraus.

Praxistipp: Vorbehaltlose Mietzahlung

Ein Mieter kann eine Überzahlung an Miete wegen eines Mangels gem. § 814 BGB nicht zurückfordern, wenn er trotz Mangelanzeige die Miete ohne jeden Vorbehalt über einen längeren Zeitraum ungekürzt weiterzahlt, soweit ihm sein Recht zur Minderung der Miete bekannt ist (BGH, Urteil vom 16. Juli 2003, Az. VIII ZR 274/02). Im Regelfall wird man das beim heutigen Kenntnisstand von Mieter:innen annehmen können, dennoch bleibt der Vermieter für das Vorliegen der Voraussetzungen des § 814 BGB, also für die positive Kenntnis des Mieters, dass er nicht die volle Miete schuldet, voll darlegungs- und beweisbelastet (BGH, Beschluss vom 4. September 2018, Az. VIII ZR 100/18).

b) Anspruch auf Abrechnung der Betriebskosten

Auch der Anspruch auf Erteilung einer Betriebskostenabrechnung verjährt gem. §§ 195, 199 Abs. 1 BGB in drei Jahren ausgehend vom Ende einer Abrechnungsfrist. Wenn der Vermieter im Laufe des Jahres 2025 abrechnen muss, dann verjährt der Anspruch darauf also mit Ablauf des 31.12.2028.

Praxistipp: Ausschlussfrist aus § 556 Abs. 3 S 2, S. 3 BGB

Im Wohnraummietrecht ist der Anspruch der Mieter:innen auf Erteilung der Betriebskostenabrechnung strikt von der Verpflichtung der Vermieter:innen, das innerhalb der Ausschlussfrist aus § 556 Abs. 3 S. 2, S. 3 BGB zu tun, zu trennen.

AN' 3 556 Abs. 3 S. 1 HS 1 BGB hat ein Vermieter von Wohnraum über die von

„Meine digitale Anwaltskanzlei. Da profitiert meine Mandantin sofort.“ [Mehr erfahren](#)

jährlich abzurechnen. Dabei muss die Abrechnung gem. § 556 Abs. 3 S. 2 BGB

DATEV

innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf der Abrechnungsfrist dem Mieter nachweislich zugehen, andernfalls der Vermieter mit der Geltendmachung einer sich aus der Abrechnung ergebenden Nachforderung gem. § 556 Abs. 3 S. 3 BGB ausgeschlossen ist, es sei denn, er hat die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten. Endet der Abrechnungszeitraum am 31.12.2025, dann endet die Frist zur Abrechnung gem. § 556 Abs. 3 S. 2, S. 3 BGB mit Ablauf des 31.12.2026.

Auch nach Ablauf der Ausschlussfrist bleibt der Vermieter aber zur Abrechnung verpflichtet. Er mag zwar eine Nachforderung aus der Abrechnung nicht mehr geltend machen können, allerdings kann der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die vollständige Rückzahlung der geleisteten Vorauszahlungen verlangen, wenn keine Abrechnung erfolgt (BGH, Urteil vom 9. März 2005, Az. VIII ZR 57/04); während des laufenden Mietverhältnisses hat der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht gem. § 273 Abs. 1 BGB im Hinblick auf die laufenden Vorauszahlungen (BGH, Urteil vom 29. März 2006, Az. VIII ZR 191/05). Darüber hinaus hat der Mieter auch bei einer Abrechnung, die nach Ablauf der Ausschlussfrist erteilt worden ist, einen Anspruch auf Auszahlung eines sich aus der Abrechnung ergebenden Guthabens.

Daher hat der Mieter auch nach abgelaufener Abrechnungsfrist aus § 556 Abs. 3 S. 2 BGB einen Anspruch gegen den Vermieter auf Abrechnung.

c) Anspruch auf Rückzahlung der Mietsicherheit

Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Mietsicherheit einschließlich der Zinsen nach Ende des Mietverhältnisses verjährt gem. §§ 195, 199 Abs. 1 BGB in drei Jahren beginnend mit dem Schluss des Jahres, in dem der Vermieter über die Kautionsabrechnung konnte bzw. musste. Eine konkrete Frist für die Abrechnung gibt es nicht; sie hat innerhalb einer angemessenen Frist von drei bis sechs Monaten nach Ende des Mietverhältnisses zu erfolgen (BGH, Urteil vom 18. Januar 2006, Az. VIII ZR 71/05).

d) Auskunftsansprüche zur Mietpreisbremse

Für Auskunftsansprüche zur Mietpreisbremse gem. § 556g Abs. 3 BGB gilt zwar die dreijährige Verjährungsfrist aus § 195 BGB. In Abweichung von § 199 Abs. 1 BGB beginnt die Verjährungsfrist aber nicht bereits mit deren Entstehung im Zeitpunkt des



„Meine digitale Anwaltskanzlei. Da profitiert meine Mandantin sofort.“

Mehr erfahren



II. Gelten auch von der regelmäßigen Verjährungsfrist gem. §§ 195, 199 Abs. 1 BGB abweichende Verjährungsfristen?

Ja! Wesentliche Ansprüche von Vermieter:innen und Mieter:innen verjähren nicht innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist gem. §§ 195, 199 Abs. 1 BGB.

1. Die kurze sechsmonatige Verjährungsfrist aus § 548 BGB

Gemäß § 548 Abs. 1 S. 1 BGB verjähren

- Ersatzansprüche der Vermieter:innen wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache
- innerhalb von sechs Monaten
- ab dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält.

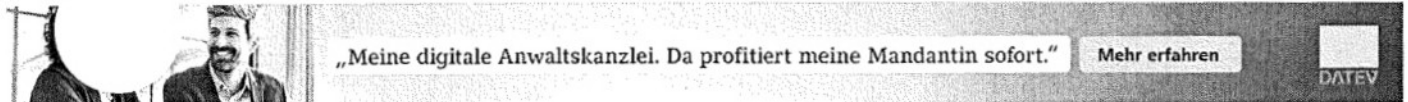
Gem. § 548 Abs. 2 BGB verjähren

- Ansprüche von Mieter:innen auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung
- in sechs Monaten,
- allerdings nicht ab dem Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache, sondern ab dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses.

Sinn und Zweck der kurzen Verjährungsfrist aus § 548 BGB ist, die mit der Beendigung des Mietverhältnisses zusammenhängenden Ansprüche zügig zu klären und damit zügig Rechtsfrieden herzustellen. Daher ist § 548 BGB weit auszulegen. So unterliegen nicht nur mietvertragliche Ansprüche des Vermieters der kurzen Verjährungsfrist gem. § 548 Abs. 1 S. 1 BGB, sondern auch die sonstigen aus demselben Sachverhalt herrührenden Ansprüche des Vermieters, etwa aus unerlaubter Handlung oder aus dem Eigentum (BGH, Urteil vom 23. Mai 2006, Az. VI ZR 259/04). Insbesondere auch Erstattungsansprüche des Mieters, wenn er Schönheitsreparaturen durchgeführt hat, ohne hierzu aufgrund einer wirksamen Klausel im Mietvertrag verpflichtet zu sein, verjähren gem. § 548 Abs. 2 BGB innerhalb der nur sechsmonatigen Verjährungsfrist.

Nicht unter § 548 BGB fallen allerdings Schadenersatzansprüche wegen unberechtigter

AN' ... her oder außerordentlicher Kündigung des Mietverhältnisses, sog.



Abs. 1 BGB.

Praxistipp: Besonderheit des § 548 Abs. 2 BGB

Die Ansprüche des Vermieters, die gem. § 548 Abs. 1 S. 1 BGB grds. nach sechs Monaten ab Rückgabe der Mietsache verjähren, verjähren gem. § 548 Abs. 1 S. 2 BGB jedenfalls mit Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Herausgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Der Herausgabeanspruch der Vermieter:innen ergibt sich aus der Rückgabepflicht der Mieter:innen bzw. der Dritten, denen ein Mieter den Gebrauch der Mietsache überlassen hat. Er verjährt gem. §§ 195, 199 Abs. 1 BGB innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren.

2. Die vier- bzw. einjährige Verjährungsfrist aus § 8 Abs. 2 S. 3 WoBindG

Für geförderten Wohnraum im sozialen Wohnungsbau gelten besondere Verjährungsfristen.

Vermieter:innen dürfen nach § 8 Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) keine höhere Miete verlangen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist, die sog. Kostenmiete. Sie errechnet sich nach §§ 8a, 8b WoBindG. Hat der Vermieter eine überhöhte Miete verlangt, dann verjähren die Rückforderungsansprüche des Mieters gem. § 8 Abs. 2 S. 3 HS 1 WoBindG nach Ablauf von vier Jahre nach der jeweiligen Mietzahlung. Daher beginnt Monat für Monat für jede einzelne überhöhte Miete eine eigene Verjährungsfrist zu laufen.

Bei Beendigung des Mietvertrages gilt gem. § 8 Abs. 2 S. 3 HS 2 WoBindG für die bis dahin aufgelaufenen Rückforderungsansprüche nur noch eine Verjährungsfrist von einem Jahr.

3. Die 30-jährige Verjährungsfrist aus § 197 Abs. 1 Nr. 1 BGB

AN' e des Vermieters auf Herausgabe der dem Vermieterpfandrecht unterliegenden



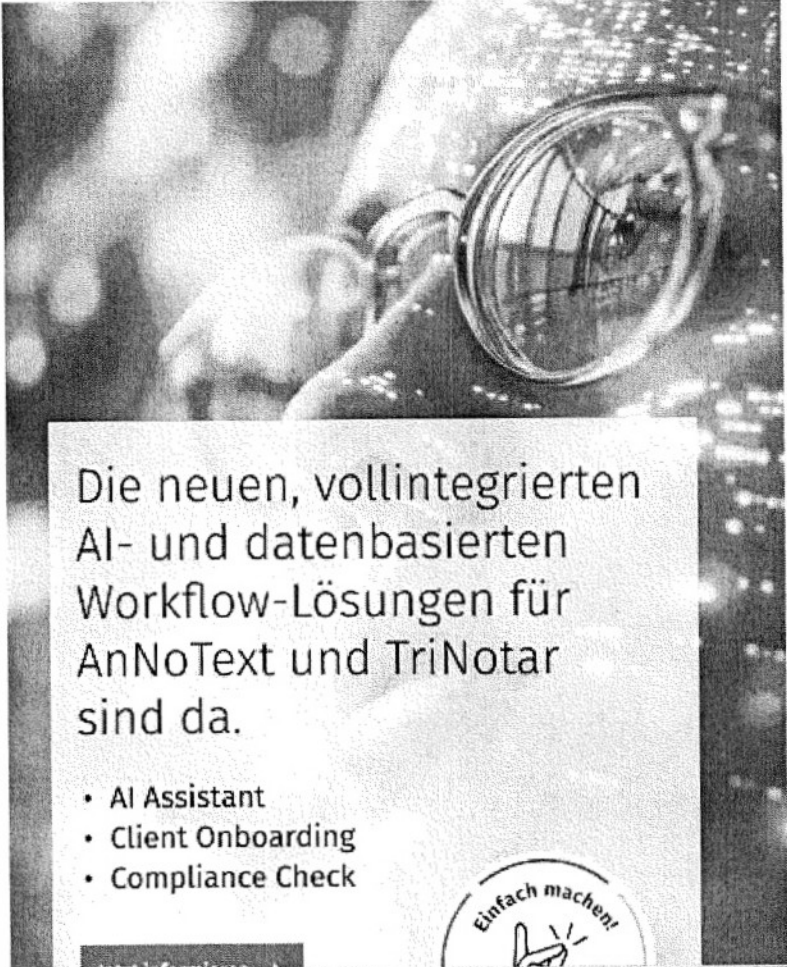
„Meine digitale Anwaltskanzlei. Da profitiert meine Mandantin sofort.“ [Mehr erfahren](#) DATEV

III. Fazit

Die Mehrheit der wechselseitigen Ansprüche von Vermieter:innen und Mieter:innen verjähren innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist aus §§ 195, 199 Abs. 1 BGB; die davon ausgenommenen Ansprüche müssen Rechtsanwält:innen, die mietrechtlich beraten, zur Vermeidung von Haftungsfällen zwingend kennen. Das gilt insbesondere für die Ansprüche, die nach § 548 BGB verjähren, und für die Ausschlussfrist aus § 556 Abs. 3 S. 3 BGB.

Schlagworte

Haftplichtfrage Haftungsfalle Mietrecht Verjährung



Die neuen, vollintegrierten AI- und datenbasierten Workflow-Lösungen für AnNoText und TriNotar sind da.

- AI Assistant
- Client Onboarding
- Compliance Check

Einfach machen!

„Meine digitale Anwaltskanzlei. Da profitiert meine Mandantin sofort.“

Mehr erfahren

DATEV

AN

