

Rechnet Ihr Vermieter auf oder macht er ein Zurückbehaltungsrecht geltend – holen Sie Rechtsrat ein!

Ansprüche sind nicht "unverjährbar"

Selbst wenn die Person des Schuldners oder das Bestehen eines Anspruches nicht bekannt sein sollte, verjähren Forderungen, die der regelmäßigen Verjährung von 3 Jahren unterliegen, **spätestens** nach 10 Jahren, ausnahmsweise nach 30 Jahren.

Die **Schuldrechtsmodernisierung** zum 01.01.2002 hat umfassende Neuregelungen der Verjährungsvorschriften mit sich gebracht. Sollte Ihr Mietvertrag **vor dem 01.01.2002** geschlossen worden oder die streitigen Sachverhalte vor dieser Zeit aufgetreten sein, holen Sie sich unbedingt rechtlichen Rat!

Verwirkung

Neben der Verjährung kann auch die **Verwirkung des Anspruches** eintreten, wenn seit der ersten Möglichkeit des Vorgehens gegen Ihren Vermieter bzw. gegen Sie als Mieter längere Zeit vergangen ist und besondere Umstände hinzutreten, aufgrund derer der zur Leistung Verpflichtete nicht mehr mit der Inanspruchnahme zu rechnen braucht.

Beispiele:

- ⇒ Sie müssen alsbald nach Kenntnis des Kündigungsgrundes kündigen, die fristlose Kündigung wegen Mängeln der Mietsache sollte etwa 1 Monat nach Ende der Frist zur Beseitigung erfolgen.
- ⇒ Unter Umständen kann Ihr Vermieter keine Nachzahlungen mehr fordern. Dies kommt in Betracht, wenn er die gekürzte Miete über einen längeren Zeitraum hingenommen hat.

- ⇒ Das Unterlassen einer Mängelrüge über mehrere Monate kann den Instandsetzungs- und Minderungsanspruch verwirken lassen.

Neben den Verjährungsfristen gibt es grundsätzlich auch so genannte Ausschlussfristen, z. B. bei Betriebskostenabrechnung (vgl. **"Informationen für Mieter" Nr. 30**). Rechnet der Vermieter nicht innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes ab, ist er mit Nachforderungen auf Nebenkosten ausgeschlossen. Es sei denn, er hat die Verpätung nicht zu vertreten.

Handeln Sie selbst immer unverzüglich! Lassen Sie keine unnötige Zeit verstreichen! Haben Sie Zweifel, ob der Anspruch Ihres Vermieters verjährt ist, suchen Sie rechtlichen Rat!

Sie erreichen uns:

(Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27
Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

Rechtsberatung für Nichtmitglieder
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

MIETE R SCHUTZ BUND

BERLIN E. V.

Die Verjährungsfristen



Informationen für Mieter

MIETE R SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Bitte mit
45 Cent
frankieren

Wir bieten zum Beispiel

<input type="checkbox"/>	Prüfungen von	<input type="checkbox"/>	sofortiger Schriftverkehr
<input type="checkbox"/>	Mieterhöhungen	<input type="checkbox"/>	kostenfreie Fachberatung
<input type="checkbox"/>	Kündigungen	<input type="checkbox"/>	günstige Mitgliedsbeiträge
<input type="checkbox"/>	Betriebskosten	<input type="checkbox"/>	Mietrechtsschutzversicherung

Ja, ich bin interessiert an:

einer Mitgliedschaft

einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name: _____

Anschrift: _____

Mieterschutzbund Berlin e. V.
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)
zgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

Schutzgebühr 1,00 EUR

#47
Herausgeber: Mieterschutzbund Berlin e. V., Konstanzer Str. 61, 10707 Bln.
Grafik: Flyer: Eimes, Werbebüro

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt. ✂

ALLRECHT
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

▶ Rechtsschutz zu Top-Konditionen
für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

47. Die Verjährungsfristen

Neben der Einhaltung der rechtlichen Voraussetzungen für die Durchsetzung eines Anspruches sind auch die Verjährungsfristen zu beachten. Mit der Erhebung der Einrede der Verjährung können Sie und auch Ihr Vermieter gegenseitigen Ansprüchen gegenüberreten.

Grundsätzlich gilt:

Nach Eintritt der Verjährung ist der Schuldner berechtigt, die Leistung zu verweigern. Dieses Recht muss als Einrede geltend gemacht werden, d. h., Sie müssen selbst darauf hinweisen.

Für Sie gilt:

- ⇒ Prüfen Sie, ob der Anspruch verjährt ist! Suchen Sie gegebenenfalls rechtlichen Rat! Die Verjährungsvorschriften sind kompliziert.
- ⇒ Bringen Sie deutlich zum Ausdruck, dass die Forderung verjährt ist! Ihr Vermieter muss dies von selbst nicht vorbringen. Solange Sie dies nicht klar äußern, besteht die Zahlungsverpflichtung. Handelt es sich um einen Anspruch, den Sie gegenüber Ihrem Vermieter geltend machen, werden Sie unbedingt vor Ablauf der Verjährungsfrist aktiv!

Die **regelmäßige Verjährungsfrist** beträgt 3 Jahre. In vielen Fällen gelten aber **besondere Verjährungsfristen**. Ein rechtskräftig **titulierter Anspruch** verjährt in 30 Jahren.

Regelmäßige Verjährung (3 Jahre)

Ansprüche des Vermieters:

- ⇒ Zahlung der Miete
- ⇒ Nachforderung von Nebenkosten nach Abrechnung
- ⇒ Entschädigung aufgrund verspäteter Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses
- ⇒ Nutzungsentschädigung nach Beendigung des Mietverhältnisses infolge rechtmäßiger Kündigung
- ⇒ Schadensersatz wegen Mietausfalls bei fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzuges

Ansprüche des Mieters:

- ⇒ Rückzahlung überzahlter Nebenkosten
- ⇒ Rückzahlung wegen Mietpreisüberhöhung ungerechtfertigt erlangter Miete
- ⇒ Rückzahlung vorausbezahlter Miete
- ⇒ Rückzahlung der Kautions einschließlich der Zinsen
- ⇒ Rückzahlung überzahlter Miete
- ⇒ Schadensersatzansprüche wegen Verletzungen des Mietvertrages

Besondere Verjährung

Ansprüche des Vermieters:

- ⇒ Rückgabe der Mietsache – 30 Jahre
- ⇒ Schadensersatz wegen Mietausfalls bei unterlassenen Schönheitsreparaturen – 6 Monate
- ⇒ Ansprüche wegen Veränderung/Verschlechterung der Mietsache – 6 Monate
- ⇒ Wiederherstellung des ursprünglichen Mietzustandes (z. B. Beseitigung von Mietereinbauten) – 6 Monate
- ⇒ Schadensersatz wegen Verschuldens bei Vertragsschluss (z. B. falsche Angaben) – 6 Monate
- ⇒ Schadensersatz wegen Verletzung von Nebenpflichten des Mietvertrages – 6 Monate
- ⇒ Ersatz von Schäden an anderen Sachen (z. B. bei Wasserschaden in anderen Wohnungen) – 6 Monate
- ⇒ Durchführung von Schönheitsreparaturen – 6 Monate
- ⇒ Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen – 6 Monate

Ansprüche des Mieters:

- ⇒ Rückzahlung überzahlter Kostenmiete – 4 Jahre, spätestens 1 Jahr nach Ende des Mietvertrages
- ⇒ Ersatz eines weitergehenden Vermögensschadens (z. B. zerstörte Möbel bei Wasserschaden aufgrund des dem Vermieter bekannten undichten Daches) – 10 Jahre
- ⇒ Anspruch auf Rückzahlung einer (überhöhten) Maklerprovision – 4 Jahre
- ⇒ Anspruch auf Rückzahlung überhöhter Ablöse – 4 Jahre

- ⇒ Ersatz von Aufwendungen nach mietvertraglicher Vereinbarung – 6 Monate
- ⇒ Ersatz von Aufwendungen aufgrund eines Auftrages – 6 Monate
- ⇒ Ersatz erforderlicher Aufwendungen, wenn Verzug mit Mängelbeseitigung – 6 Monate
- ⇒ Anspruch auf Gestatten der Wegnahme einer Einrichtung – 6 Monate

Keine direkte Verjährung, aber trotzdem zu beachten sind folgende Fristen:

- ⇒ regelmäßige Frist zur **Rückveranlassung einer Lastschrift**, wenn Ihr Vermieter zu viel Miete im Lastschriftverfahren abgebucht hat – regelmäßig 6 Wochen. Informieren Sie sich bei Ihrer Bank!
- ⇒ Ausschlussfrist für **Nachzahlung aufgrund der Betriebskostenabrechnung** – 1 Jahr nach Erstellung der Abrechnung (vgl. **"Informationen für Mieter" Nr. 30**)

Verjährungsbeginn

Die regelmäßige Verjährung von 3 Jahren beginnt mit **Schluss des Jahres**, in dem der Anspruch entstand und der Gläubiger von den anspruchsbegründenden Umständen sowie der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder hätte erlangen können. Die übrigen Verjährungsfristen beginnen, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist, mit der Entstehung des Anspruches.

Die Verjährungsfrist kann auch **neu beginnen** oder **gehemmt** sein. Hierfür sind besondere Umstände, die regelmäßig aus dem Verhalten von Mieter und Vermieter folgen, erforderlich, z. B. Abschlagszahlung, ernsthafte Verhandlungen über den Anspruch, Klageerhebung, Mahnverfahren, Aufrechnung, Antrag auf Durchführung eines selbstständigen Beweisverfahrens oder einstweiligen Rechtsschutz u. a.

Fortsetzung Seite 5