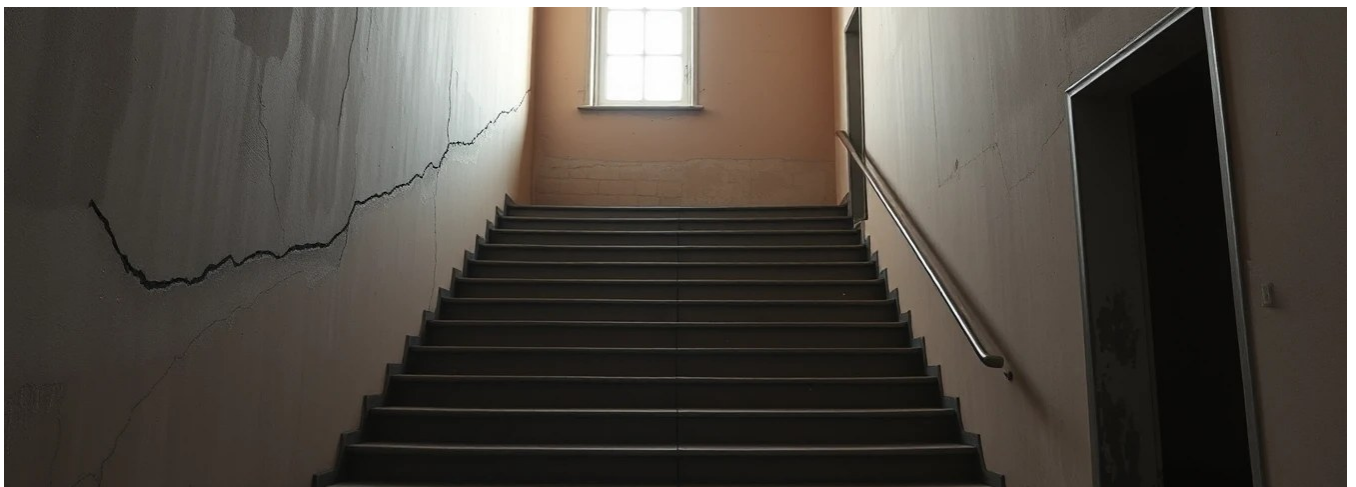


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

# Der Mangel ist seit Jahren bekannt: Eine Ablehnung wegen Verjährung im laufenden Mietvertrag prüfen

Ein lange bekannter Mangel stellt eine andere Zeitfrage als eine alte Geldforderung. Den aktuellen Erfüllungsanspruch im laufenden Mietvertrag und mögliche weitere Einwendungen trennen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

**Leserfrage:** Kann die Vermietung die aktuelle Mängelbeseitigung allein wegen des lange zurückliegenden erstmaligen Auftretens verweigern?

Ein Mangel deiner deutschen Wohnung besteht schon seit Jahren. Du verlangst nun erneut seine Beseitigung. Die Vermietung antwortet, seit der ersten Meldung seien mehr als drei Jahre vergangen, deshalb werde nicht mehr gearbeitet. Für diese Antwort ist entscheidend, welchen Anspruch du aktuell verfolgst und ob der Mietvertrag fortbesteht.

## Gegenwärtige Erfüllung und alte Geldforderung unterscheiden

§535 BGB betrifft auch die Erhaltung des zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustands während der Mietzeit. [\[BGB535\]](#) Eine Forderung, den aktuellen Mangel zu beseitigen, wird daher nicht ohne Weiteres wie eine einzelne längst abgeschlossene frühere Geldforderung behandelt.

Notiere dein konkretes Ziel: verlangst du eine heute noch nötige Leistung oder die Erstattung früherer Ausgaben beziehungsweise überzahlter Beträge? Der Beitrag behandelt vor allem die aktuelle Mängelbeseitigung im laufenden Mietverhältnis. Andere Anspruchsarten und ein bereits beendeter Vertrag benötigen eine eigene zeitliche Prüfung.

## Die laufende Erhaltungspflicht rechtlich einordnen

Im Urteil VIII ZR 104/09 vom 17. Februar 2010 hat der BGH den Mängelbeseitigungsanspruch während der Mietzeit als unverjährbar eingeordnet. Die vermierterseitige Pflicht ist eine in die Zukunft gerichtete Dauerverpflichtung, die während des bestehenden Vertrags gleichsam fortlaufend neu entsteht. [\[BGH10409\]](#)

Der bloße Verweis auf das Alter der ersten Meldung erledigt die aktuelle Leistungsfrage deshalb nicht. Das Urteil bestätigt aber nicht automatisch, dass jede heute verlangte Verbesserung überhaupt geschuldet ist. Ein Mangel, der richtige vertragliche Zustand und die konkrete Zuständigkeit bleiben zu prüfen.

## Den heutigen Zustand nachvollziehbar belegen

Stelle die frühere Meldung mit dem aktuellen Zustand zusammen. Besteht dieselbe Störung noch? Hat sie sich verändert, wurde zwischenzeitlich gearbeitet oder ist ein neues Problem hinzugekommen? Alte Fotos zeigen nicht allein den heutigen Zustand; neue Aufnahmen ersetzen umgekehrt keine unzutreffend behauptete frühere Meldung.

Informiere die Vermietung über die tatsächlich noch bestehende Beeinträchtigung und den nötigen nächsten Schritt. Die Anzeigepflicht nach §536c bleibt eine gesonderte Frage. [\[BGB536c\]](#) Die Aussage zur Verjährung ist kein Anlass, wichtige Veränderungen oder einen neu eingetretenen erheblichen Mangel ungemeldet zu lassen.

## Eine Verwirkung nicht mit bloßem Zeitablauf gleichsetzen

Der BGH hat im selben Urteil die Verwirkung getrennt betrachtet. Sie verlangt zusätzlich besondere Umstände des Verhaltens, die ein schutzwürdiges Vertrauen auf die künftige Nichtgeltendmachung begründen; bloß verstrichene Zeit genügt dafür nicht. [\[BGH10409\]](#)

Lege deshalb auch spätere Vereinbarungen und Erklärungen vor. Eine möglicherweise relevante Abrede wird nicht verschwiegen. Ebenso wird jahrelanges Schweigen nicht allein anhand seiner Dauer als bereits abschließend bestätigter Anspruchsverzicht behandelt. Die konkrete Einwendung gehört mit ihrem tatsächlichen Inhalt in die Prüfung.

## Fiktiver Fall und bestimmter nächster Schritt

Eine Mietpartei hat im erfundenen Fall einen Defekt früher gemeldet und die Angelegenheit zeitweise nicht weiterverfolgt. Die Störung besteht aktuell fort. Auf ihre neue konkrete Leistungsforderung wird lediglich das damalige Meldedatum genannt.

Die Beratung prüft den heutigen Mangel, fortbestehenden Vertrag und vorhandene Erklärungen. Die Mietpartei bittet anschließend um eine sachliche Antwort auf die aktuelle Beseitigungsfrage. Sie leitet daraus weder eigenmächtigen unbegrenzten Mieteinbehalt noch automatisch Ersatz sämtlicher vergangener Kosten ab. Das Ergebnis ist eine begründete aktuelle Leistungsposition mit klar abgegrenzten weiteren Ansprüchen.

## DEIN ARBEITSBOGEN

# Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

**01 / Betroffener Mangel**

Welcher Mangel besteht, in welchem Raum, und wie wirkt er sich heute aus?

**02 / Erste Meldung**

Wann und auf welchem Weg hast du den Mangel erstmals gemeldet? Nachweis vorhanden?

**03 / Verlauf seither**

Gab es Reparaturversuche, Veränderungen oder neue Probleme? Jeweils mit Datum.

**04 / Aktuelle Belege**

Welche aktuellen Fotos oder Befunde zeigen den heutigen Zustand? Datum notieren.

**05 / Spätere Absprachen**

Gab es Vereinbarungen oder Erklärungen zum Mangel nach der ersten Meldung? Was genau?

**06 / Ablehnung der Vermietung**

Wann und mit welcher Begründung hat die Vermietung die Beseitigung abgelehnt?

**07 / Dein Ziel**

Verlangst du die Beseitigung jetzt, die Erstattung früherer Kosten oder beides? Getrennt notieren.

**08 / Nächster Schritt**

Wann forderst du die Beseitigung erneut an, und welche Beratung prüft die Antwort?

## QUELLEN UND GRENZEN

# Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB535\] BGB § 535](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGH10409\] BGH VIII ZR 104/09 – Urteil vom 17. Februar 2010](#)

Bundesgerichtshof. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB536c\] BGB § 536c](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

## Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0123-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.