



Deutscher
Mietgerichtstag e.V.



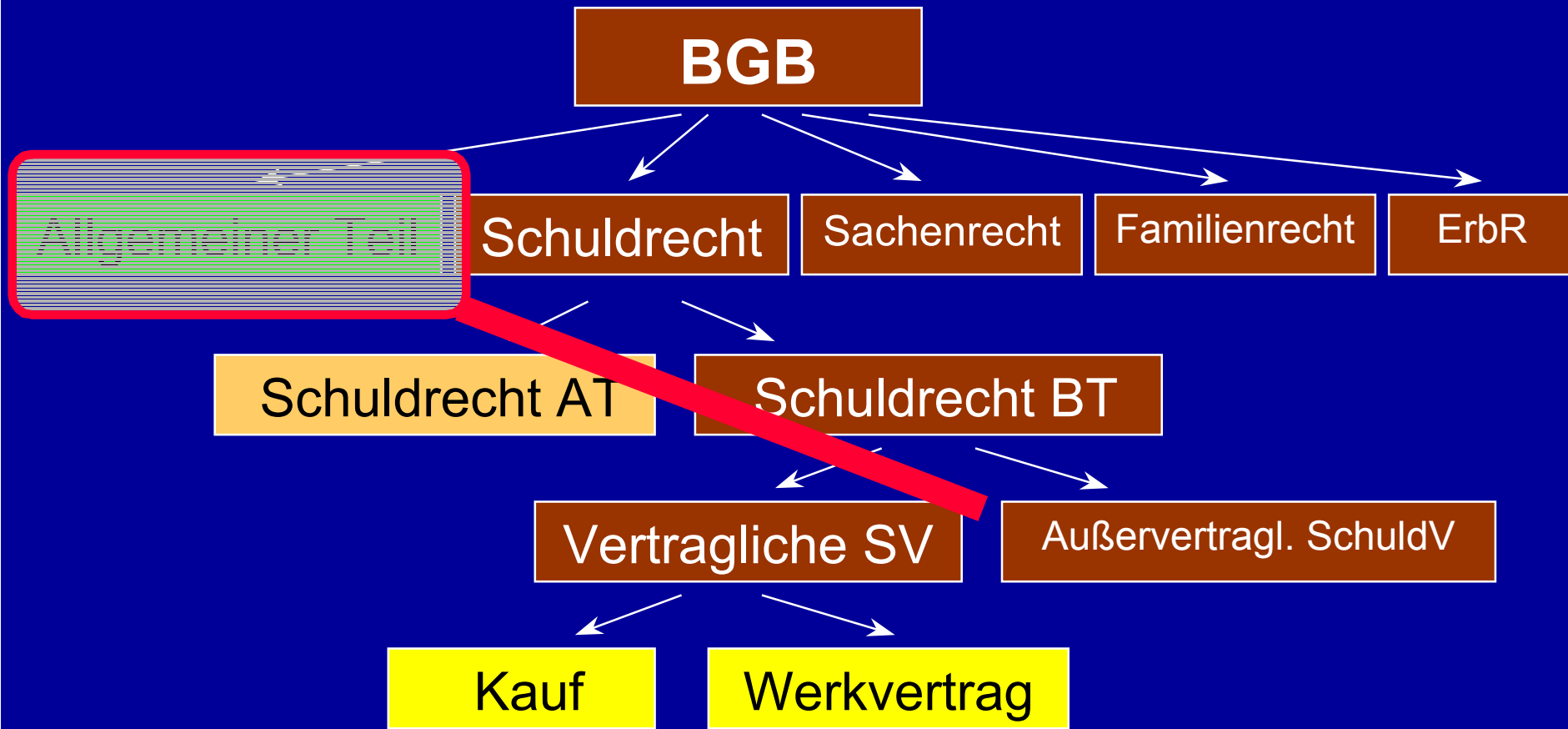
lich Willkommen
zum Vortrag

**Die Regelung der Verjährung nach der
Schuldrechtsreform und ihre
Auswirkungen auf das Mietrecht**

Martin Heinrich

**Die Reform des
Mietrechts als Teil der
Schuldrechtsreform**

Von der Schuldrechtsreform vor allem betroffen sind:



- im Allgemeinen Teil des BGB das **Verjährungsrecht**

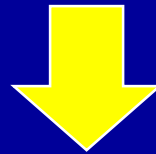
Reformbedarf

Mängel des alten Rechts (nicht abschließend)

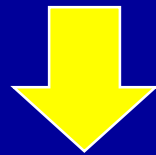
- Sehr viele verschiedene Fristen, Folge: Unübersichtlichkeit
- Stark unterschiedliche Dauer der Fristen (6 Wo. bis zu 30 J.)
- Sehr kurze Gewährleistungsfristen bei Kauf und Werkvertrag
- Sehr lange Regelverjährungsfrist (prakt. Unverjährbarkeit)
- **Fehlende Abstimmung der Verj.-Fristen untereinander**
- Fehlende Abstimmung auf sonstige Fristen (z.B. Anfechtung)
- Probleme bei typengemischten Verträgen (z. B. Leasing)
- Veralteter, überholter Katalog des § 196 BGB a.F.
- Sehr viele „Unterbrechungs“-Tatbestände
- Unterschiedliche Regelung gleichartiger Aspekte (Bsp.:
Hemmung bei Verhandlungen)

Folgen der Mängel des alten Rechts

„chaotische“ Regelung der Verjährung



Rechtsunsicherheit



Vereitelung des Ziels des Verjährungsrechts:

Rechtssicherheit und **Rechtsfrieden**

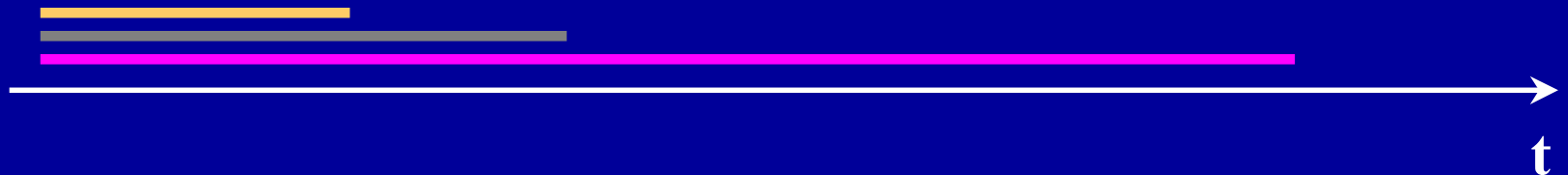
Reformziel

Die „chaotische“ Regelung der Verjährung



wird beseitigt durch

Harmonisierung der Verjährungsfristen



Ziel: Nur noch wenige, sich weniger unterscheidende und aufeinander abgestimmte Verjährungsfristen

Die Reduzierung der Zahl der Fristen

Folgende Sonderregelungen entfallen:

- § 196 BGB a.F., nach dessen Abs. 1 Nr. 6 die Mietzinsansprüche gewerblicher Vermieter der zweijährigen Verjährung unterliegen
- § 197 BGB a.F., nach dem u.a. die sonstigen Ansprüche auf rückständige Miete und Pacht der vierjährigen Verjährung unterliegen
- Ansprüche aus unerlaubter Handlung unterliegen nach neuem Recht der Regelverjährung (bisher: Sonderregelung in § 852 BGB, dort nun nur noch Anpassung an neues Recht)

Erhalten bleibt d. mietrechtl. Sonderregelung des § 548 BGB.

Damit gilt nach neuem Recht die Regelverjährung mit Ausnahme der in § 548 BGB geregelten Ansprüche für alle Ansprüche aus dem Mietverhältnis.

Die Neuregelung und Verkürzung der Regelverjährung

Grundlagen:

Verkürzung der regelmäßigen Verjährungsfrist auf 1/10:

§ 195 Regelmäßige Verjährungsfrist

Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt **drei Jahre**.

Kompensation der Verkürzung durch Systemwechsel zugunsten eines (aus § 852 Abs. 1 BGB a.F. bereits bekannten) **subjektiven Systems**: Nach § 199 BGB gilt:

Beginn der Verjährung hängt von **Kenntnis** oder Kennenmüssen des Anspruchsberechtigten von Anspruch und Anspruchsgegner ab.

Kompensation der auf dem subjektiven System beruhenden Rechtsunsicherheit durch Einführung von **Maximalfristen von 10 und** in Ausnahmefällen von **30 Jahren**.

Gewährleistungsrecht ist Bereichsausnahme vom subjektiven System. Grund: überragende Bedeutung des Gedankens der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens.

Beginn der Verjährung und Höchstfristen

Es gilt „**Ultimo-Verjährung**“, d.h. die regelmäßige Verjährung beginnt mit dem Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung **und** Kenntnis/Kennenmüssen. Hinsichtlich der Maximalfristen ist zu unterscheiden

zwischen:

Sonstige Ansprüche **(1.)**

Schadensersatzansprüche

SchE-Ansprüche, die auf der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit beruhen **(2.)**

sonstige SchE-Ansprüche **(3.)**

§ 199 Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist und Höchstfristen

(1) Die regelmäßige Verjährungsfrist **beginnt mit dem Schluss des Jahres**, in dem

1. der Anspruch entstanden ist, und
2. der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners **Kenntnis** erlangt oder **ohne grobe Fahrlässigkeit** erlangen müsste.

(2) **Schadensersatzansprüche, die auf der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit beruhen**, verjähren ohne Rücksicht auf ihre Entstehung und die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis **in 30 Jahren** von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen den Schaden auslösenden Ereignis an.

(3) **Sonstige Schadensersatzansprüche** verjähren

1. ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis **in zehn Jahren von ihrer Entstehung** an, und
2. **ohne Rücksicht auf ihre Entstehung** und die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis **in 30 Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis** an. **Maßgeblich ist die früher endende Frist.**

(4) **Andere Ansprüche als Schadensersatzansprüche** verjähren ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis **in zehn Jahren** von ihrer Entstehung an.

(5) Gilt das Anrecht auf Schadensersatz für ein Verbrechen, so ist die Frist in Absatz 2 anzuwenden.

1. Andere Ansprüche als Schadensersatzansprüche

(Bsp. Bereicherungsanspruch)

Maximalfrist für sonstige Ansprüche
10 Jahre ab Entstehung

Regelm.
Verjährun

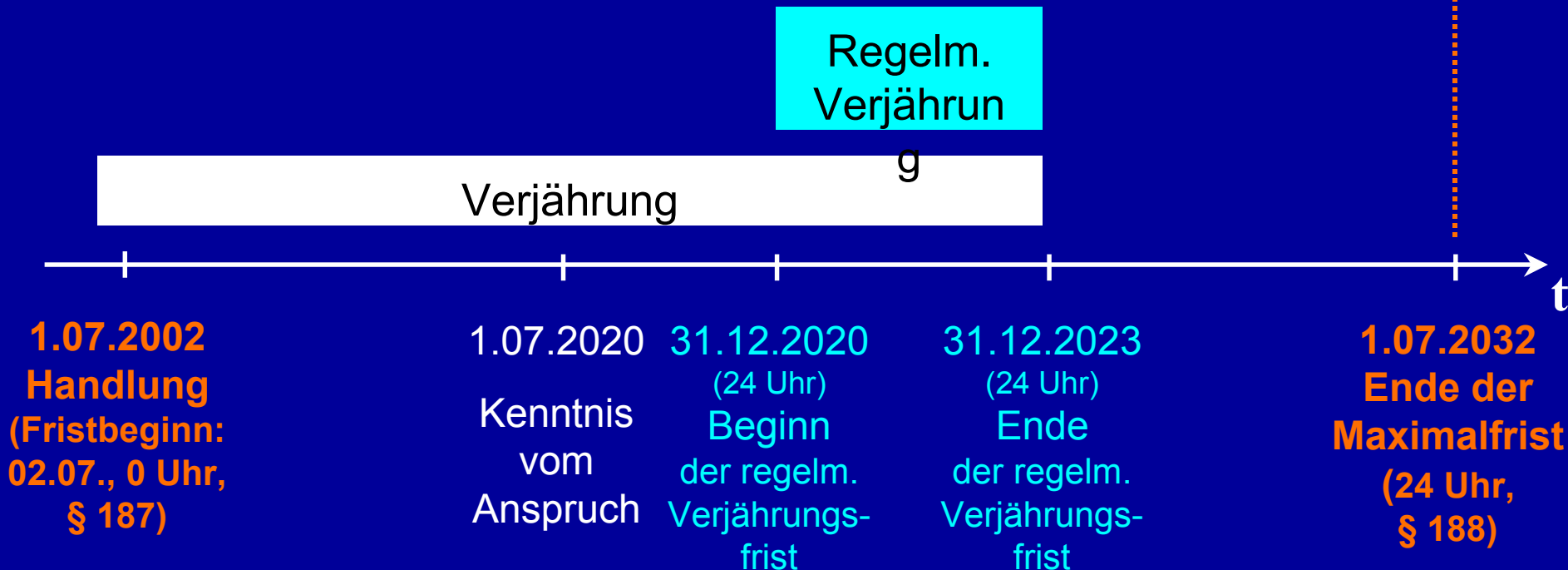
Verjährung

t

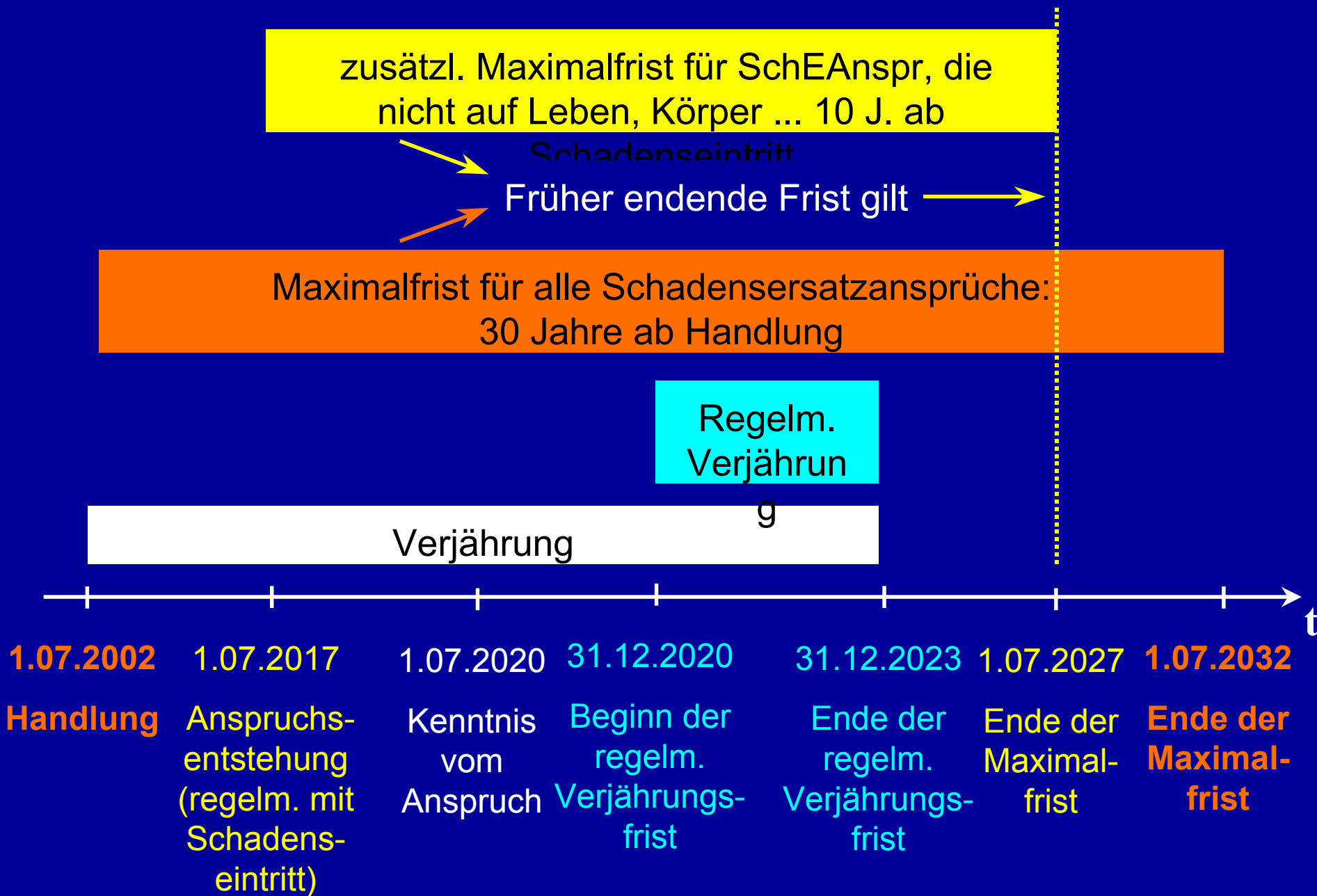
The diagram illustrates the relationship between two types of statutes of limitations over time (t). A horizontal axis labeled 't' at the right end shows the progression of time. A white bar labeled 'Verjährung' (statute of limitations) starts at a certain point and ends at a later point. A yellow bar labeled 'Maximalfrist für sonstige Ansprüche 10 Jahre ab Entstehung' (maximum period for other claims 10 years from creation) starts at the same point and extends further to the right. A vertical dashed yellow line marks the end of the yellow bar. A cyan box labeled 'Regelm. Verjährun' (regular statute of limitations) is positioned between the end of the white bar and the dashed yellow line, indicating that the regular statute of limitations period is shorter than the maximum period for other claims.

2. Schadensersatzansprüche, die auf der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit beruhen

Maximalfrist für alle Schadensersatzansprüche:
30 Jahre ab Handlung



3. Sonstige Schadensersatzansprüche



4. Zusammenfassung aller Anspruchsarten

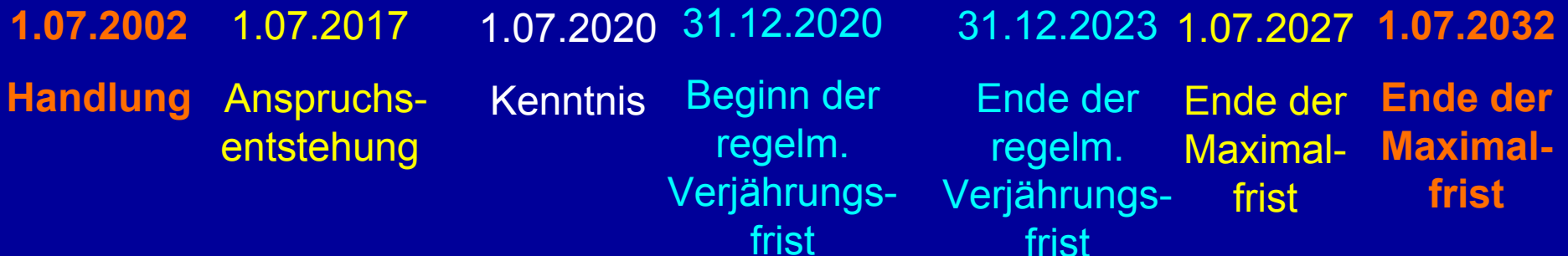
Maximalfrist für alle Schadensersatzansprüche:
30 Jahre ab Handlung

Maximalfrist für NichtSchEAnspr und
SchEAnspr, die nicht auf Leben, Körper ...

Regelm.
Verjährun

Verjährung

g



„Objektive“ Fristen

Überblick (vereinfacht)

§ 196 BGB a.F. entfällt. Es gibt folgende „objektive“ Fristen:

30-Jahresfrist bei rechtskräftig festgestellten, dinglichen, familien- und erbrechtlichen Ansprüchen

10-Jahresfrist bei „Rechten an“ einem Grundstück

5-Jahresfrist: bei kauf- und werkvertraglichen Mängelansprüchen bei Bauwerken

2-Jahresfrist bei sonstigen kauf- und werkvertraglichen sowie reisevertraglichen Mängelansprüchen

Die dreißigjährige Verjährungsfrist

§ 197 Dreißigjährige Verjährungsfrist

(1) In 30 Jahren verjähren, soweit nicht ein anderes bestimmt ist,

1. Herausgabeansprüche aus Eigentum und anderen dinglichen Rechten,
2. familien- und erbrechtliche Ansprüche,
3. **rechtskräftig festgestellte** Ansprüche,
4. Ansprüche aus vollstreckbaren Vergleichen oder vollstreckbaren Urkunden und
5. Ansprüche, die durch die im Insolvenzverfahren erfolgte Feststellung vollstreckbar geworden sind.

(2) **Soweit Ansprüche** nach Absatz 1 Nr. 2 regelmäßig wiederkehrende Leistungen oder Unterhaltsleistungen und Ansprüche **nach Absatz 1 Nr. 3 bis 5 künftig fällig werdende regelmäßig wiederkehrende Leistungen zum Inhalt haben, tritt an die Stelle der Verjährungsfrist von 30 Jahren die regelmäßige Verjährungsfrist.**

In § 197 Abs. 2, 2. Alt. findet sich der Rechtsgedanke des § 218 Abs. 2 BGB a.F. wieder.

Fristbeginn: grds. mit der Entstehung des Anspruchs, § 200 BGB;
für festgestellte Ansprüche gilt § 201 BGB.

Die zehnjährige Verjährungsfrist

§ 196 Verjährungsfrist bei Rechten an einem Grundstück

Ansprüche auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück sowie auf Begründung, Übertragung oder Aufhebung eines **Rechts an einem Grundstück** oder auf Änderung des Inhalts eines solchen Rechts sowie die Ansprüche auf die Gegenleistung **verjähren in zehn Jahren.**

Fristbeginn: grds. mit der Entstehung des Anspruchs, § 200 BGB

§ 196 soll den Besonderheiten von Verträgen Rechnung tragen, die Grundstücke und/oder Rechte an Grundstücken zum Inhalt haben:

Durchsetzbarkeit der Ansprüche, die sich auf Grundstücksrechte beziehen, hängt nicht allein von dem Willen und dem Handlungsspielraum der Parteien ab. (Bsp.: Vermessung des Grundstücks verzögert sich; Grundbuchamt ist überlastet)

Weiterer Anwendungsfall ist die „stehengelassene“ Grundschuld.

Die 6-Monatsfrist des § 548 BGB

§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts.

(1) Die **Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten**. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.

(2) **Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten** nach der Beendigung des Mietverhältnisses.

Strittig ist der Beginn der Verjährung des Anspruchs auf Schadensersatz wg. unterlassener Schönheitsreparaturen:

Rückgabe der Mietsache

(so die Begründung zum Mietrechtsreformgesetz und *Langenberg*, WuM 2/2002, 71f.)

oder Entstehung des Anspruchs so: KG, NJW-RR 1997, 392

Sonstige Änderungen

Verjährung: Sonstige Änderungen

Bezüglich Hemmung, Ablaufhemmung, Neubeginn (neue Terminologie für „Unterbrechung“) und Wirkung der Verjährung ändert sich nichts grundsätzliches.

Der **Schwerpunkt** verschiebt sich allerdings zugunsten der Hemmung:

Neubeginn der Verjährung tritt nur bei Anerkenntnis- und Vollstreckungshandlungen ein, **§ 212 BGB**.

Alle anderen Tatbestände führen nur noch zu einer **Hemmung** der Verjährung.

Hemmungstatbestände, wichtige Änderungen

- Verhandlungen, § 203 BGB

(Rechtsgedanke des § 852 Abs. 2 BGB a.F.)

sich anschließende **Ablaufhemmung: 3 Monate**

- Rechtsverfolgung, § 204 BGB,

- auch bei Durchführung eines **selbstständigen Beweisverfahrens**

(Verallgemeinerung des Rechtsgedankens der §§ 477 Abs. 2, **548 Abs. 3** und 639 Abs. 2 BGB a.F.)

Anders als § 548 Abs. 3 BGB, der die Unterbrechung der Verjährung aller in § 548 BGB geregelter Ansprüche anordnete, dürften nunmehr nur noch die vom „rechtlichen Interesse“ des Antragstellers umfassten Ansprüche gehemmt werden.

- Beginn eines Begutachterverfahrens oder Gutachterbeauftragung

- auch bei Zustellung eines Antrag auf Arrest, einstw. Verfügung.

sich anschließende **Ablaufhemmung: 6 Monate**

- Verletzung der sexuellen Selbstbestimmung, § 208 BGB

Wirkung von Neubeginn und Hemmung auf andere Ansprüche

§ 213 BGB verallgemeinert den Rechtsgedanken des § 477 Abs. 3 BGB a.F.:

§ 213 BGB

Die Hemmung, die Ablaufhemmung und der erneute Beginn der Verjährung gelten auch für Ansprüche, die aus demselben Grund wahlweise neben dem Anspruch oder an seiner Stelle gegeben sind.

Folge: Zur Verhinderung der Verjährung muss neben dem Antrag auf Leistung kein Hilfsantrag mehr auf Schadensersatz gestellt werden.

Vereinbarungen über die Verjährung

Nach § 225 BGB a.F. waren nur Erleichterungen der Verjährung zulässig. (Ausnahmen in den §§ 477, 638 BGB a.F.)

Nach **§ 202 BGB** sind nun auch die Verjährung erschwerende Vereinbarungen zulässig:

§ 202 BGB

(1) Die Verjährung kann bei Haftung wegen Vorsatzes nicht im Voraus durch Rechtsgeschäft erleichtert werden

(2) Die Verjährung kann durch Rechtsgeschäft nicht über eine Verjährungsfrist von 30 Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn hinaus erschwert werden.

Grund: Starke Verkürzung der Regelverjährungsfrist lässt Bedürfnis nach Verlängerung entstehen.

Anpassung sonstiger Fristen u.a.

Die **Höchstfristen bei der**

- Irrtums- (§ 121 Abs. 2 BGB) und
 - Arglist-**Anfechtung** (§ 124 Abs. 2 S. 2 BGB)
- werden **von 30 auf 10 Jahre reduziert.**

§ 200 BGB a.F., nach dem die Verjährung des von einer Anfechtung abhängenden Anspruchs bereits im Zeitpunkt der Zulässigkeit der Anfechtung beginnt,

und

§ 199 BGB a.F., nach dem die Verjährung des von einer Kündigung abhängenden Anspruchs bereits im Zeitpunkt der Zulässigkeit der Kündigung beginnt,

entfallen.

Überleitungsvorschriften

Die Überleitungsvorschriften

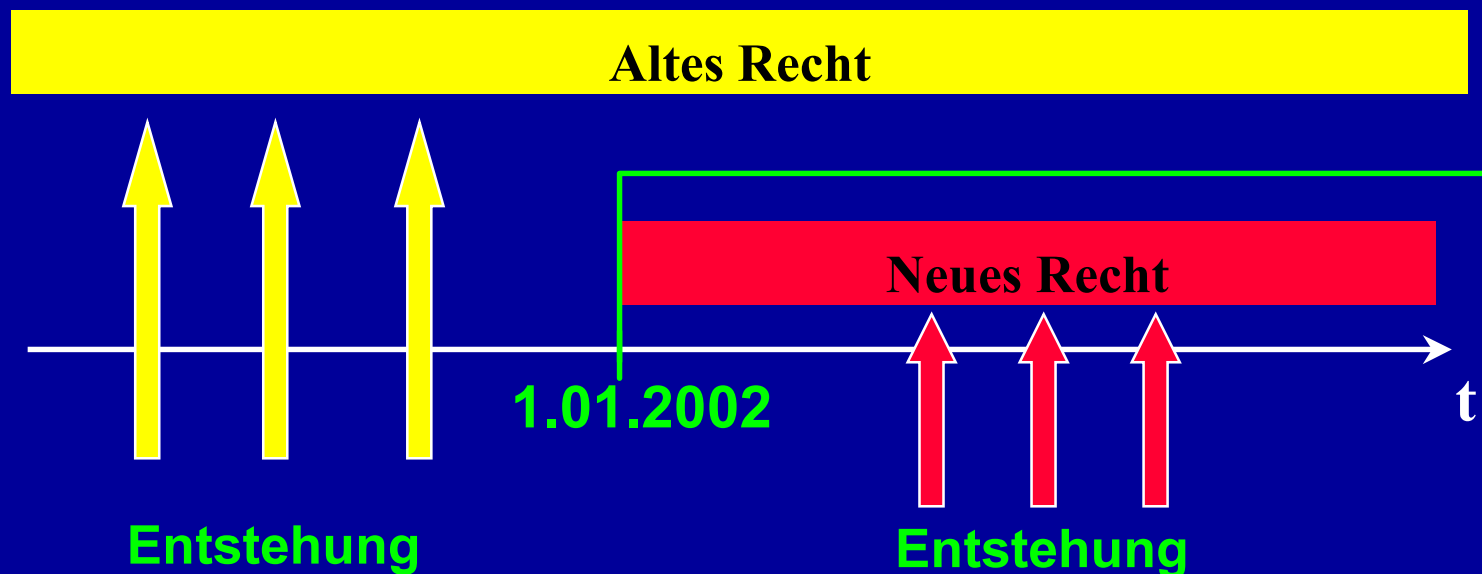
In Artikel 229, §§ 5 bis 7 EGBGB finden sich drei Überleitungsvorschriften:

- eine **allgemeine** Überleitungsvorschrift
- eine das **Verjährungsrecht** betreffende Regelung
- eine die **Zinsvorschriften** betreffende Regelung

Die allgemeine Überleitungsvorschrift

Nach der allgemeinen Überleitungsvorschrift, Artikel 229, § 5 EGBGB gilt:

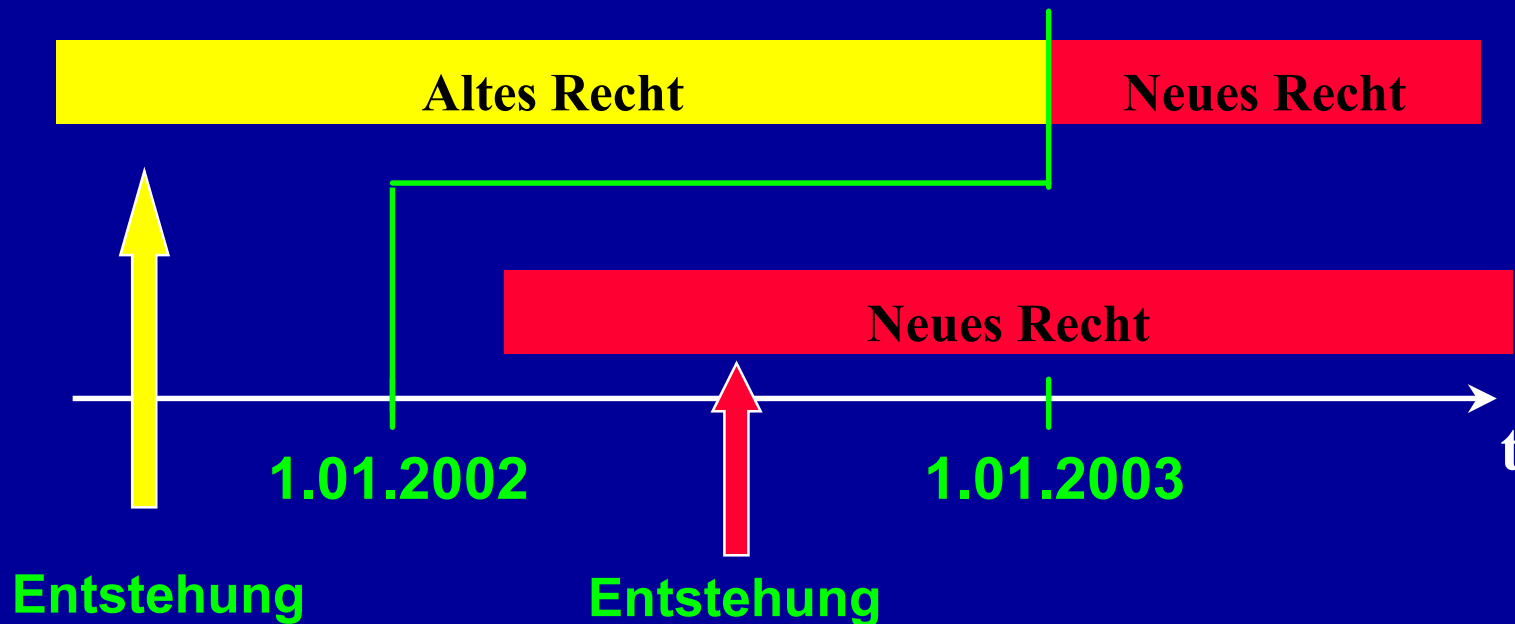
Auf vor dem 1. Januar 2002 entstandene Schuldverhältnisse ist das alte Recht anzuwenden, soweit nichts anderes angeordnet ist.



Dauerschuldverhältnisse

Für Dauerschuldverhältnisse soll das neue Recht erst ab dem 1. Januar 2003 in der dann geltenden Fassung gelten.

Damit soll den Parteien die Möglichkeit zur Anpassung ihrer Verträge gegeben werden.



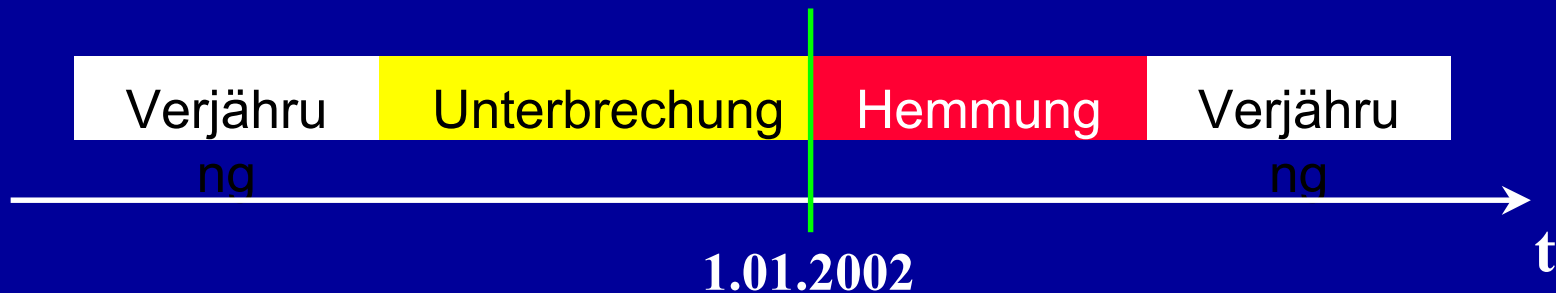
Die die Verjährung betreffende Überleitungsvorschrift

Nach der das Verjährungsrecht betreffenden Überleitungsvorschrift, Artikel 229, § 6 EGBGB gilt:

- für die am 1. Januar 2002 bestehenden, noch nicht verjährten Ansprüche gilt grundsätzlich das neue Verjährungsrecht.
- Beginn, Hemmung, Ablaufhemmung und Neubeginn der Verjährung bestimmen sich für den Zeitraum vor dem 1.01.2002 aber nach dem alten Recht.
- Das alte Recht gilt auch insoweit, als nach ihm aufgrund eines nach 2001 eingetretenen Umstandes, eine vor 2002 eintretende Unterbrechung als erfolgt oder nicht erfolgt gilt. (z.B.: 2001 erhobene Klage wird 2002 zurückgenommen)

Überleitung am 31.12.01 unterbrochener Fristen

Soweit nach altem Recht die Verjährung unterbrechende Tatbestände nach neuem Recht die Verjährung nur noch hemmen...



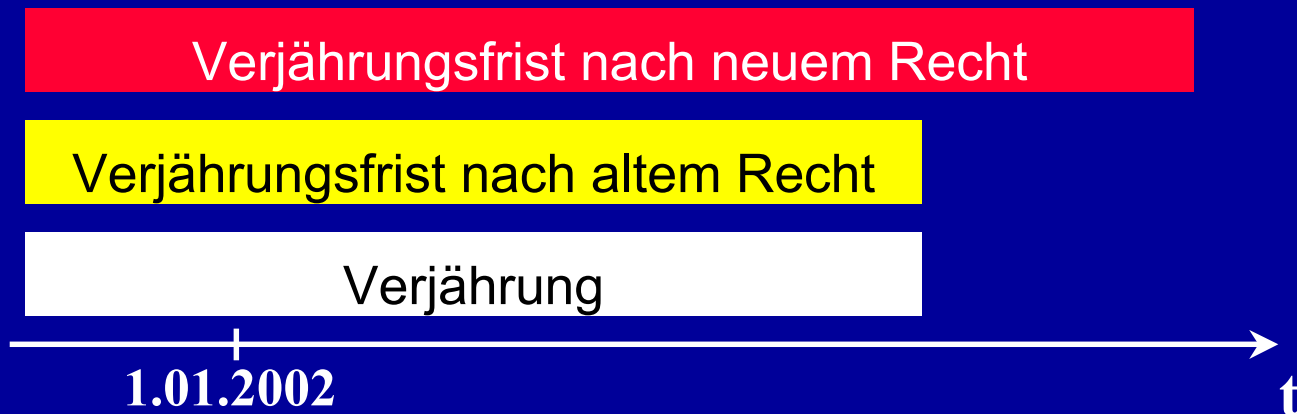
... endet nach Art 229, § 6 Abs. 2 EGBGB die Unterbrechung mit dem Ablauf des 31.12. 2001 und die Verjährung ist ab dem 1.01.2002 gehemmt.

Unterschiedliche Verjährungszeitpunkte nach neuem und altem Recht

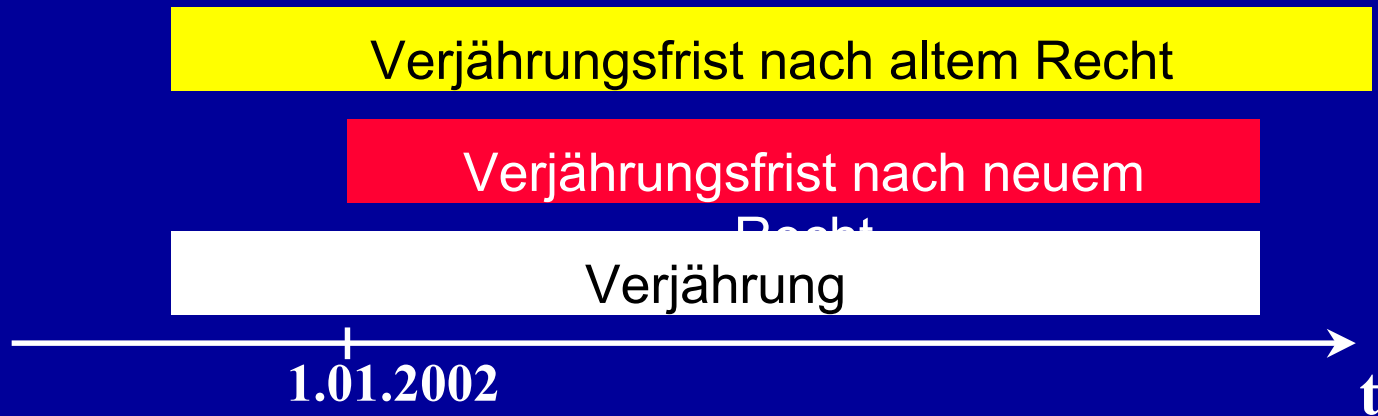
Bei unterschiedlichen Verjährungszeitpunkten nach neuem und altem Recht gilt nach Artikel 229, § 6 Abs. 3 und 4 EGBGB :

Ist die Verjährungsfrist nach neuem Recht länger, so gilt das alte Recht:

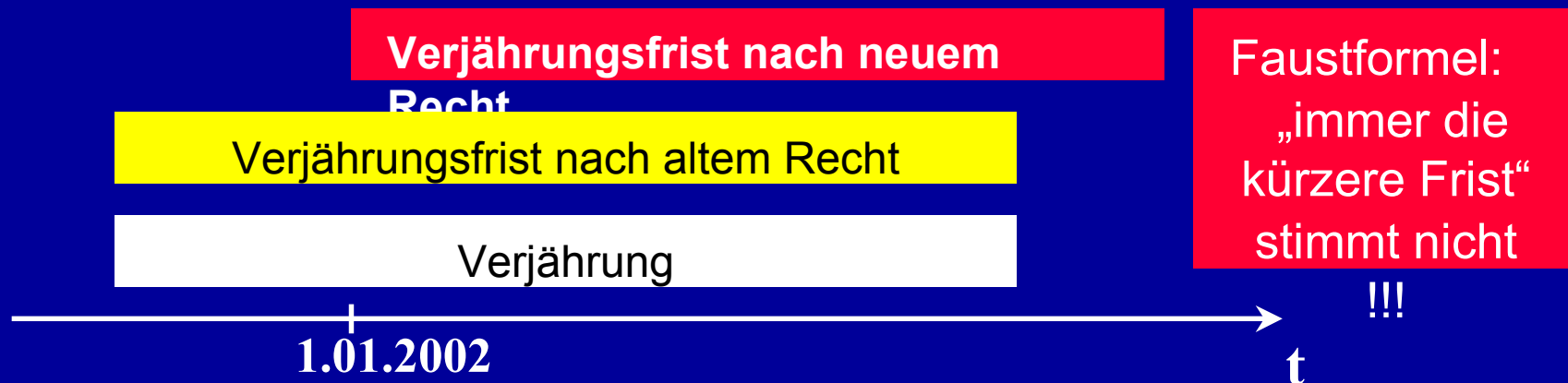
Beispiele: Mängelhaftung beim Kauf,
Mietzinsansprüche gewerblicher Vermieter



Ist die Verjährungsfrist nach neuem Recht kürzer, so wird die kürzere Frist vom 1. Januar 2002 an berechnet. Grundsätzlich gilt also:



Läuft die Verjährungsfrist nach altem Recht aber vorher ab, so gilt das alte Recht:



Fazit

Fazit und Ausblick:

Die Schuldrechtsreform bringt eine

Harmonisierung der Verjährungsvorschriften

und damit ein höheres Maß an

Rechtssicherheit und Rechtsfrieden

In einem zweiten Schritt werden aber noch zahlreiche bestehen gebliebene Sonderfristen zu beseitigen sein.

www.schuldrechtsmodernisierung.com