

Geänderte Verjährungsfristen entsprechend der Schuldrechtsreform zum 01.01.2002

A) Mietverhältnisse (Wohnungs- und Geschäftsraummiete)

Anspruch	Verjährungsfrist	Beginn der Verjährung
Mietforderungen (Grundmiete, Betriebs- und Heizkosten-Vorauszahlungen und Pauschalen)	3 Jahre; § 195 BGB	Schluß des Jahres, in dem der Anspruch entsteht; § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB
Schadensersatzansprüche wegen Beschädigungen der Mietsache	6 Monate, § 548 BGB	Rückgabe der Mietsache durch den Mieter; § 548 BGB
Schadensersatzansprüche wegen unterlassener Schönheitsreparaturen *	6 Monate, § 548 BGB	Rückgabe der Mietsache durch den Mieter; § 548 BGB in Verbindung mit § 200 BGB
Rückgabe der Mietsache	30 Jahre; § 197 Abs. 1 Nr. 1 BGB	Ende des Mietverhältnisses
Rückzahlung der Kaution	3 Jahre; § 195 BGB	Schluß des Jahres, in dem das Mietverhältnis endigt; § 199 BGB
Schadensersatzansprüche des Mieters (Vermögensschäden)	10 Jahre; § 199 Abs. 3 BGB	Entstehung des Anspruchs
Aufwendungsersatzansprüche des Mieters	6 Monate; § 548 BGB	Rechtliches Ende des Mietverhältnisses
Ansprüche des Mieters auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung **	6 Monate; § 548 BGB	Rechtliches Ende des Mietverhältnisses

*: Achtung: Grundvoraussetzung ist weiterhin, daß die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen im Mietvertrag geregelt ist; ohne mietvertragliche Regelung ist immer der Vermieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet.

** : Empfehlung: Der Mietvertrag sollte Regelungen über Einrichtungen und vor allem Ein-, Um- oder Ausbauten des Mieters enthalten (z.B. Zeitraum der verbilligten Miete wegen finanziellen oder sonstigen Eigenleistungen des Mieters, Recht des Vermieters auf Ablöse, Eigentumsübergang nach bestimmtem Zeitraum,) Dies ist vor allem bei Modernisierungen durch den Mieter und bei gewerblichen Mietverhältnissen sinnvoll und wichtig.

B) Wohnungseigentum

Durch die am 01.01.2002 in Kraft getretene Schuldrechtsreform sind die Regelungen des Leistungsstörungsrechts (insbesondere die Schadensersatzansprüche) und das werkvertragliche Gewährleistungsrecht neu strukturiert worden. Dadurch ergeben sich für Eigentümergeinschaften erhebliche Änderungen bezüglich der Geltendmachung bzw. Verfolgung von Gewährleistungsmängeln.

Besonders nachteilhaft ist die Abschaffung der Verjährungs**unterbrechung** für selbständige Beweisverfahren. Stattdessen tritt nur die **Hemmung** der Verjährung ein. Im Unterschied zur Unterbrechung der Verjährung, bei der die Verjährung nach Abschluß des Verfahrens neu zu laufen beginnt (also wieder volle 5 Jahre), wird bei der Hemmung lediglich das Anlaufen bzw. Auslaufen der Verjährungsfrist für einen bestimmten Zeitraum angehalten.

Praxisbeispiel:	Alte Regelung	Neue Regelung
Beginn des Beweissicherungsverfahrens 4 Jahre nach der Abnahme	Ablauf der Gewährleistungsfrist 5 Jahre nach Abschluß des Beweissicherungsverfahrens	Ablauf der Gewährleistungsfrist 1 Jahr nach Abschluß des Beweissicherungsverfahrens

Fazit: Mit der neuen Regelung ist es wichtiger den je, die Mängelbeseitigung bzw. Einleitung eines Beweissicherungsverfahrens zu beschleunigen, da die Gefahr besteht, daß nach Abschluß des Verfahrens keine zeitlich ausreichende Frist mehr besteht, die Mängel tatsächlich zu beseitigen. Dann muß allein aus Zeitnot ein (weiter Zeitraubendes und Kostentreibendes) Klageverfahren eingeleitet werden.