

# Verjährung beachten!

104<sup>7/05</sup>

Zumeist mit Ablauf eines Jahres tritt in vielen Fällen die Verjährung ein. Das bedeutet, dass Ansprüche nicht mehr durchgesetzt werden können. Um keine Nachteile zu erleiden, sollten auch Mieter wissen, wie sie sich als Gläubiger oder als Schuldner verhalten müssen.

**Hinweis:** Zum 1.1.2002 ist das gesamte Verjährungsrecht reformiert worden. Für vor dem 1.1.2002 entstandene Ansprüche gelten **Übergangsregelungen**, die auf Seite 6 dieses Infoblatts erklärt werden.

## Was heißt Verjährung?

Aus Gründen der Rechtssicherheit hat der Gesetzgeber Fristen festgelegt, nach deren Ablauf Ansprüche, die jemand gegen einen anderen hat, nicht mehr durchgesetzt werden können. Diese Ansprüche sind im Regelfall auf Zahlung von Geld gerichtet (z.B. Kaufpreise, Handwerkerrechnungen, Miete usw.).

Verjährung bedeutet aber nicht, dass ein Anspruch mit Ablauf der Verjährungsfrist erlischt. Der Ablauf der Verjährungsfrist wird also in einem Prozess nicht automatisch vom Richter beachtet. Voraussetzung ist vielmehr, dass sich der Schuldner ausdrücklich auf den Eintritt der Verjährung beruft (vgl. § 214 Abs. 1 BGB).

## Verjährungsfristen

Das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz hat zum 1.1.2002 eine einheitliche **Regelverjährung von drei Jahren** eingeführt (§ 195 BGB; bisher 30 Jahre). Für bestimmte Ausnahmen sieht das Gesetz Abweichungen von der Regelverjährung vor:

Der **sechsmonatigen Verjährung** unterliegen nach § 548 BGB

- Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache
- Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung

Der **10-jährigen Verjährung** unterliegen nach § 196 BGB

- Ansprüche auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück
- Ansprüche auf Begründung, Übertragung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder auf Änderung des Inhalts eines solchen Rechts sowie

- Ansprüche auf die Gegenleistung
- Der **30-jährigen Verjährung** unterliegen nach § 197 Abs.1 BGB
- Herausgabeansprüche aus Eigentum und anderen dinglichen Rechten
  - Familien- und erbrechtliche Ansprüche
  - rechtskräftig festgestellte Ansprüche
  - Ansprüche aus vollstreckbaren Vergleichen oder vollstreckbaren Urkunden und
  - Ansprüche, die durch die im Insolvenzverfahren erfolgte Feststellung vollstreckbar geworden sind.

Bei weiteren Verjährungsfristen (siehe Tabelle auf Seite 4) sind Dauer und Beginn der Frist in der jeweiligen Vorschrift geregelt.

## Verjährungsbeginn

Die regelmäßige Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den Umständen Kenntnis erlangt – oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste –, die seinen Anspruch begründen (§ 199 Abs. 1 BGB).

**Merke:** Kenntnis i.S.v. § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB meint eine Tatsachenkenntnis, keine Rechtskenntnis. Geht der Gläubiger irrtümlich davon aus, bei der gegebenen Tatsachenlage keinen Anspruch zu haben, hindert das den Verjährungsbeginn nicht (BGH NJW 99, 2041 (2042) zu § 852 BGB a.F.).

Um zu verhindern, dass die Anknüpfung des Fristbeginns an die Kenntnis/grob fahrlässige Unkenntnis des Gläubigers den Fristbeginn endlos aufschieben könnte, ist auch die Höchstfrist der Regelverjährung geregelt:

### § 199 Abs. 2 bis 5 BGB:

(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

Berliner  
Mieterverein



Landesverband Berlin  
im  
Deutschen Mieterbund



fahrlässige Unkenntnis in zehn Jahren von ihrer Entstehung an.

(5) Geht der Anspruch auf ein Unterlassen, so tritt an die Stelle der Entstehung die Zuwiderhandlung.

**Beispiel Betriebskostenabrechnung:** Entscheidender Zeitpunkt ist der Tag, an dem der Mieter die Heiz- oder Nebenkostenforderungen erhält (BGH RE WuM 91, 150). Denn am Schluss des betreffenden Jahres beginnt die Verjährung zu laufen (§ 199 Abs. 1 BGB). **Also:** Erhält der Mieter die Abrechnung für die Periode 2000/01 irgendwann im Jahre 2002, ist der Anspruch dann mit Ablauf des 31.12.2005, 24 Uhr, verjährt.

**Besonders wichtig für Mieter:** Hat der Mieter Verwendungen auf die Mietwohnung gemacht, so verjährt sein Ersatzanspruch in 6 Monaten (§ 548 Abs. 2 BGB). Dies gilt auch für den Anspruch des Mieters auf Wegnahme einer Einrichtung, mit der er seine Wohnung versehen hat. Die Verjährungsfrist dieser Ansprüche beginnt mit der Beendigung des Mietverhältnisses (§ 548 Abs. 2 BGB). Bei **Vermieterwechsel** beginnt die sechsmonatige Verjährung von Ansprüchen gegen den ehemaligen Vermieter mit Eintragung des Erwerbers im Grundbuch (vgl. BGH NJW 65, 1225; BGH WuM 88, 16).

Die gesetzlichen Vorschriften über die Verjährung können per Vertrag nicht grenzenlos verschärft werden. Erleichterungen der Verjährung, insbesondere eine vertragliche Abkürzung der Verjährungsfrist, sind hingegen grundsätzlich zulässig (vgl. § 202 BGB).

## Wie wird der Eintritt der Verjährung verhindert?

Das alte Recht unterschied zwischen der Unterbrechung und der Hemmung der Verjährung. Im Falle der Unterbrechung bleibt die Zeit bis zur Unterbrechung unberücksichtigt; die Verjährung beginnt erst nach Beendigung der Unterbrechung. Bei der Hemmung wird der Zeitraum während dessen die Verjährung gehemmt ist, nicht in die Verjährungsfrist eingerechnet. Nach jetzigem Recht tritt an die Stelle der Unterbrechung bis auf eine Ausnahme (§ 212 BGB) die Hemmung.

Die wichtigsten Fälle der Verjährungshemmung sind:

- **Verhandlungen zwischen den Parteien über den Anspruch:** die Verjährung ist solange gehemmt, bis der andere Teil die Fortsetzung der Verhandlungen verweigert. Nach dem Abbruch der Verhandlungen tritt die Verjährung frühestens 3 Monate nach dem Ende der Hemmung ein (§ 203 BGB). **Bei-**

**spiel:** Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen einer Beschädigung der Mietsache verjähren in 6 Monaten ab der Rückgabe (§ 548 BGB). Erfolgt die Rückgabe am 15. März, so endet die reguläre Verjährungsfrist mit dem Ablauf des 15. September. Verhandeln die Parteien in der Zeit vom 15. März bis zum 15. Juni über den Ersatzanspruch, so verlängert sich die Verjährungsfrist um 3 Monate (vgl. § 209 BGB); die Verjährung tritt am 15. Dezember ein.

### Bisherige Rechtsprechung zur Hemmung der Verjährung durch „Verhandlungen“ im Mietrecht:

Nach der grundlegenden Entscheidung des BGH aus dem Jahre 1984, musste schon nach alter Rechtslage bei allen in § 548 BGB genannten Ansprüchen des Vermieters (z.B. Schönheitsreparaturen) geprüft werden, ob nicht Verhandlungen die Verjährungsfrist verlängert haben. Dabei ist zu beachten, dass nach Auffassung des BGH unter „verhandeln“ jeder Meinungs-austausch über den Schadensfall zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten zu verstehen ist, wenn nicht sofort erkennbar die Verhandlungen über die Ersatzpflicht oder jeder Ersatz abgelehnt werden.

- Die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache ist ohne Rücksicht auf den Rechtsgrund der Forderungen gehemmt, solange der Vermieter mit dem Mieter verhandelt und nicht der eine oder der andere Teil die Fortsetzung der Verhandlungen verweigert (BGH v. 28.11.1984 – VIII ZR 240/83 -, ZMR 85, 118; NJW 85, 798; WuM 85, 290; GE 85, 929).
- Die Verjährung wird nicht durch Bemühungen der Parteien zur Sicherung ihrer Ansprüche, sondern nur durch Verhandlungen über die Ansprüche gehemmt (LG Hamburg v. 26.04.1990 - 7 S 331/89 -, WuM 90, 430).
- Führen Terminvorschläge nicht zu Verhandlungen, wird der Ablauf der Verjährungsfrist des § 558 BGB a.F. nicht gehemmt (HansOLG v. 20.02.1991 – 4 U 106/90 -, WuM 92, 70).
- Zum „Einschlafenlassen“ von Verhandlungen (OLG Karlsruhe v. 09.07.1992 - 9 U 292/90 -, GE 94, 341; DWW 94, 82; ZMR 94, 161; WuM 94, 281).
- Die Verjährung der Schadensersatzansprüche des Vermieters kann analog § 852 Abs. 2 BGB gehemmt sein, wenn zwischen ihm und dem Mieter Verhandlungen über den zu leistenden Schadensersatz schweben (LG Berlin v. 11.03.1994 - 64 S 354/93 -, GE 94, 1183).
- Beschränkt sich der Schriftwechsel auf das wiederholte Beharren auf den jeweiligen, widerstreitenden Standpunkten, kann ein Ver-





handeln hierin nicht gesehen werden (AG Köln v. 06.04.1998 – 203 C 393/97 -, WuM 00, 212).

- **Klagerhebung, Bekanntgabe eines Antrags auf Gewährung von Prozesskostenhilfe, etc:** für die Dauer des Verfahrens ist die Verjährung gehemmt. Die Hemmung endet 6 Monate nach der Rechtskraft der Entscheidung oder anderweitigen Erledigung des Verfahrens (§ 204 BGB).
- Beantragt eine Vertragspartei das **selbständige Beweisverfahren** nach der Zivilprozessordnung, so wird ebenfalls die Verjährung gehemmt (§ 204 Absatz 1 Nr. 7 BGB). Das selbständige Beweisverfahren (z.B. wegen unterlassener Schönheitsreparaturen), das zeitnah nach der Rückgabe der Wohnung durchgeführt wird, kann im späteren Rechtsstreit die Beweisaufnahme ersparen.
- Auch durch einen **Mahnbescheid** (in Berlin zentral beim AG Wedding zu stellen) wird die Verjährung gehemmt. Dagegen reicht ein bloßes Mahnschreiben nicht aus, es muss also das förmliche gerichtliche Mahnverfahren durchgeführt werden. Zur Hemmung der Verjährung durch Mahnbescheid muss der geltend gemachte Anspruch in der Weise bezeichnet werden, dass er Grundlage eines Vollstreckungstitels sein kann und für den Schuldner erkennbar ist, welcher Anspruch gegen ihn geltend gemacht wird. Hierbei werden häufig viele Fehler gemacht (vgl. LG Berlin MM 90, 57; 91, 30; 92, 388; 92, 243 und 96, 79). Die Hemmung gilt als nicht erfolgt, wenn der Mahnbescheid seine Kraft verliert, z.B. weil nicht spätestens 6 Monate später ein Vollstreckungsbescheid beantragt worden ist (§ 701 ZPO).

Geht der Antrag oder die Klageschrift vor Verjährungseintritt bei Gericht ein (nicht das Datum der Absendung oder des Poststempels sind entscheidend), so ist dies ausreichend, wenn die Zustellung an den Schuldner „demnächst“ erfolgt. Es obliegt dem Gläubiger, durch vollständige und richtige Angaben sicherzustellen, dass sich die Zustellung nicht verzögert; ist der Schuldner etwa zwischenzeitlich verzogen und kann deshalb nicht „demnächst“ zugestellt werden, droht Verjährung.

Der Verzicht auf die Einrede der Verjährung lässt sich auch vereinbaren. Dies bietet sich beispielsweise dann an, wenn der Eintritt der Verjährung droht, ein Prozess jedoch durch ein Gutachten oder durch sonstige Vergleichsverhandlungen vermieden werden kann (vgl. hierzu BGH v. 06.12.1990 – VII ZR 126/90 -, NJW 91, 974).

## Verwirkung

Bereits vor Eintritt der Verjährung können Ansprüche gemäß § 242 BGB verwirkt sein. Entscheidend für die Verwirkung ist, dass vor verspäteter Geltendmachung der Eindruck erweckt wird, der Berechtigte wolle sein Recht nicht mehr ausüben (BGH WuM 84, 127; BGHZ 25, 52; 26, 65; OLG Hamm RE WuM 82, 73; OLG Karlsruhe RE WuM 81, 271; KG RE WuM 81, 270).

Verwirken können z.B. Rückforderungen von Überzahlungen seitens des Mieters aus der Vergangenheit (RGZ 144, 90) oder Nachforderungen des Vermieters aus bereits abgerechneten Jahren (LG Hamburg WuM 62, 152; AG Köln WuM 74, 144), ebenso der Anspruch des Mieters auf Ersatz von Verwendungen (OLG Köln ZMR 54, 44).

Verwirkt ist z.B. eine Abrechnung, wenn der Mieter sie wegen sachlicher Fehler gerügt hat und der Vermieter daraufhin lange Zeit schweigt (LG Wiesbaden WuM 82, 282; AG Friedberg WuM 82, 282). Nach welchem Zeitraum eine Anspruch verwirkt ist, ist immer eine Frage des Einzelfalles. Fristentabellen hierfür gibt es nicht.

Von der Verjährung unterscheidet sich die Verwirkung dadurch, dass das Gericht sie von Amts wegen beachten muss (BGH NJW 66, 345), während die Verjährung nur dann zu berücksichtigen ist, wenn der Betroffene sich darauf beruft (§ 214 BGB).





## Wichtige Verjährungsfristen ab 1.1.2002

Art des Anspruchs		Verjährungsfrist	Rechtsgrundlage	Beginn der Verjährung
Schadensersatz/Erfüllung	Anspruch des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache (§§ 280, 281 BGB/ § 535 BGB)	6 Monate	§ 548 Abs. 1 BGB	Rückgabe der Mietsache, § 548 BGB i.V.m. § 200 BGB
Verwendungsersatz/Wegnahmerecht	Anspruch des Mieters auf Ersatz von Verwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung (§§ 536 a Abs. 2, 539, BGB)	6 Monate	§ 548 Abs. 2 BGB	Beendigung des Mietverhältnis (Vorsicht bei Vermieterwechsel!), § 548 BGB i.V.m. § 200 BGB
Schadensersatzanspruch des Mieters	(Vermögensschaden) aus § 536 a Abs. 1 BGB oder pVV	3 bzw. 10 Jahre (vgl. LG Saarbrücken WuM 95, 159)	§ 195 bzw. § 199 Abs. 3 BGB	Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entsteht, § 199 Abs.1 BGB, bzw. Entstehung des Anspruchs § 199 Abs. 3 BGB
Aufwendungsersatzanspruch des Mieters	bei Instandsetzung oder Modernisierung nach § 554 Abs. 4 BGB	6 Monate	§ 548 Abs. 2 BGB (analog)	Vertragsende, § 548 BGB i.V.m. § 200 BGB
Schadensersatz wegen unerlaubter Handlung	Vermögensschäden von Vermieter oder Mieter	3 bzw. 10 Jahre	§ 195 bzw. § 199 Abs. 3 BGB	Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entsteht, § 199 Abs.1 BGB, bzw. Entstehung des Anspruchs § 199 Abs. 3 BGB
Mietzins	Mietzinsforderung des Vermieters	3 Jahre	§ 195 BGB	Schluss des Jahres, in dem der Mietzinsanspruch fällig wurde, § 199 I BGB
	Rückforderungsansprüche des Mieters wegen Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG)	3 Jahre	§ 195 BGB	Schluss des Jahres, in dem die Überzahlung geleistet wurde
	Entgelt für Autovermietung (gewerbliche Vermietung beweglicher Sachen)	3 Jahre	§ 195 BGB	Schluss des Jahres, in dem der Entgeltanspruch fällig wurde
Nebenkosten	Nebenkostennachforderungen des Vermieters sowie Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Nebenkostenabrechnung	3 Jahre	§ 195 BGB	Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entsteht, § 199 Abs.1 BGB
	Auszahlung eines Nebenkostenguthabens des Mieters	3 Jahre	§ 195 BGB	wie oben
	Rückforderung von Nebenkostenvorschüssen	3 Jahre	§ 195 BGB	wie oben
	Ansprüche des Fernwärmelieferanten u.ä. Versorgungsunternehmen auf Nachzahlung	3 Jahre	§ 195 BGB	wie oben
Sozialer Wohnungsbau Besonderheiten	Rückforderung anfänglich überhöhter Kostenmiete	4 Jahre, spätestens 1 Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses	§ 8 Abs. 2 Satz 3 WoBindG	jeweilige Leistung, Beendigung des Mietverhältnisses
	Rückforderung einer durch Mieterhöhung überhöhten Kostenmiete	3 Jahre	§ 195 BGB; BayObLG RE WuM 85, 217	Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entsteht, § 199 Abs.1 BGB
	Rückerstattung unwirksamer Einmalleistungen des Mieters	1 Jahr	§ 9 Abs. 7 Satz 2 WoBindG	Beendigung des Mietverhältnisses
Steuerbeg. Wohnungsbau Besonderheiten	Rückerstattung bzgl. Zuschüsse oder Darlehen an den Bauherren, wenn das vereinbarte Entgelt die Kostenmiete übersteigt	4 Jahre, spätestens 1 Jahr nach Beendigung des MV	§ 88 b Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG	jeweilige Leistung, Beendigung des Mietverhältnisses
Kaution	Anspruch des Vermieters auf Zahlung	3 Jahre	§ 195 BGB	Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entsteht (meist mit Mietvertragsabschluss), § 199 Abs.1 BGB





Art des Anspruchs	Verjährungsfrist	Rechtsgrundlage	Beginn der Verjährung	
	Anspruch des Mieters auf Rückzahlung	3 Jahre (vgl. LG Köln WuM 89, 290)	§ 195 BGB	Schluss des Jahres, in dem das Mietverhältnis endet, § 199 Abs.1 BGB
	Zinsanspruch	3 Jahre	§ 195 BGB	s.o.
Mietvorauszahlung, Finanzierungsbeitrag	Anspruch auf Rückzahlung nach § 547 Abs. 1 BGB	3 Jahre	§ 195 BGB	Schluss des Jahres, in dem das Mietverhältnis endet, § 199 Abs.1 BGB
Verlorener Baukostenzuschuss	Anspruch des Mieters auf Erstattung	1 Jahr nach Beendigung des MV	§ 4 BaukostenzG	Vertragsende
Rückgabe der Mietsache	Herausgabeanspruch des Eigentümers aus § 985 BGB	30 Jahre	§ 197 Abs.1 Nr.1 BGB	Ende des Mietverhältnisses, § 200 BGB
	Anspruch des Vermieters auf Ersatz von Mietausfall infolge rechtmäßiger Kündigung oder wegen verspäteter Rückgabe (Vorenthaltung) der Mietsache	3 Jahre	§ 195 BGB	Schluss des Jahres, in dem das Mietverhältnis endet, § 199 Abs.1 BGB
	Rückgabeanspruch des Vermieters (Hauptmieters) aus § 546 Abs. 1 BGB	3 Jahre	§ 195 BGB	s.o.
	Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache (z.B. fällige Schönheitsreparaturen bei Auszug)	6 Monate	§ 548 Abs. 1 BGB	Rückgabe der Mietsache (nicht erst Vertragsende) § 548 BGB i.V.m. § 200 BGB
Makler	Provisionsanspruch des Maklers	3 Jahre	§ 195 BGB	Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entsteht, § 199 Abs.1 BGB
	Rückforderungsanspruch des Mieters wegen zuviel gezahlten Entgeltes, Vorschusses oder Vertragsstrafe an den Wohnungsvermittler	3 Jahre ab 15.12.2004 (Art. 229 § 12 EGBGB)	§ 195 BGB	Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entsteht, § 199 Abs.1 BGB
Handwerker	Gewährleistungsansprüche des Kunden	2 bzw. 5 Jahre (bei VOB: 2 Jahre)	§ 634 a BGB	Abnahme des Werkes
	Ansprüche des Handwerkers auf Entgelt	3 Jahre	§ 195 BGB	Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entsteht, § 199 Abs.1 BGB
Genossenschaft	Anspruch des ausgeschiedenen Mitglieds auf Auszahlung des Geschäftsguthabens	3 Jahre	§§ 73 Abs. 2, GenG; 195 BGB	Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entsteht, § 199 Abs.1 BGB
	Anspruch der Genossenschaft auf Leistung von Geschäftsanteilen	10 Jahre	§ 22 Abs. 6 GenG	Entstehen der Ansprüche, § 200 BGB
	Ersatzansprüche der Genossenschaft wegen Pflichtverletzungen der Vorstandsmitglieder und Aufsichtsratsmitglieder	5 Jahre	§§ 34 Abs. 6, 41 GenG	Entstehen der Ansprüche, § 200 BGB
	Ersatzansprüche der Genossenschaft wegen Pflichtverletzungen des Prüfungsverbandes und seiner Prüfer	3 Jahre	§ 195 BGB	Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entsteht, § 199 Abs.1 BGB
Rechtsanwaltsgebühr	Ansprüche des Anwalts gegen den Mandanten	3 Jahre	§ 195 BGB	Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entsteht, § 199 Abs.1 BGB
Vereinsbeitrag	Anspruch des Vereins gegen das Mitglied	3 Jahre	§ 195 BGB	Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entsteht, § 199 Abs.1 BGB
Ordnungswidrigkeit	Verfolgung einer Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG durch die Behörde gegenüber dem Vermieter	3 Jahre	§ 31 Abs. 2 Nr. 1 und 2 OWiG	Beendigung der Handlung bzw. Erfolgseintritt
Vollstreckung	aus Urteilen, Vollstreckungsbefehlen, Kostenfestsetzungsbeschlüssen u.s.w.	30 bzw. 3 Jahre	§ 197 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BGB	Rechtskraft, § 201 BGB





## Das Übergangsrecht

Art. 229 § 6 EGBGB enthält die Übergangsregelungen zum Verjährungsrecht. Das neue Recht findet grundsätzlich auch auf bereits vor dem 1.1.2002 entstandene Ansprüche Anwendung,

doch darf es im Einzelfall nicht zu einer Verlängerung der Verjährungsfristen führen. Es sind also die neuen Fristen (Tabelle auf Seite 4 und 5) mit den alten bis zum 31.12.2001 geltenden Verjährungsfristen (Tabelle auf Seite 7 und 8) zu vergleichen.

### Art. 229 § 6 EGBGB

(1) Die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Verjährung in der seit dem 1. Januar 2002 geltenden Fassung finden auf die an diesem Tag bestehenden und noch nicht verjährten Ansprüche Anwendung. Der Beginn, die Hemmung, die Ablaufhemmung und der Neubeginn der Verjährung bestimmen sich jedoch für den Zeitraum vor dem 1. Januar 2002 nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung. Wenn nach Ablauf des 31. Dezember 2001 ein Umstand eintritt, bei dessen Vorliegen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch in der vor dem 1. Januar 2002 geltenden Fassung eine vor dem 1. Januar 2002 eintretende Unterbrechung der Verjährung als nicht erfolgt oder als erfolgt gilt, so ist auch insoweit das Bürgerliche Gesetzbuch in der vor dem 1. Januar 2002 geltenden Fassung anzuwenden.

(2) Soweit die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der seit dem 1. Januar 2002 geltenden Fassung anstelle der Unterbrechung der Verjährung deren Hemmung vorsehen, so gilt eine Unterbrechung der Verjährung, die nach den anzuwendenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der vor dem 1. Januar 2002 geltenden Fassung vor dem 1. Januar 2002 eintritt und mit Ablauf des 31. Dezember 2001 noch nicht beendet ist, als mit dem Ablauf des 31. Dezember 2001 beendet, und die neue Verjährung ist mit Beginn des 1. Januar 2002 gehemmt.

(3) Ist die Verjährungsfrist nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch in der seit dem 1. Januar 2002 geltenden Fassung länger als nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung, so ist die Verjährung mit dem Ablauf der im Bürgerlichen Gesetzbuch in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung bestimmten Frist vollendet.

(4) Ist die Verjährungsfrist nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch in der seit dem 1. Januar 2002 geltenden Fassung kürzer als nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung, so wird die kürzere Frist von dem 1. Januar 2002 an berechnet. Läuft jedoch die im Bürgerlichen Gesetzbuch in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung bestimmte längere Frist früher als die im Bürgerlichen Gesetzbuch in der seit diesem Tag geltenden Fassung bestimmte Frist ab, so ist die Verjährung mit dem Ablauf der im Bürgerlichen Gesetzbuch in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung bestimmten Frist vollendet.

(5) Die vorstehenden Absätze sind entsprechend auf Fristen anzuwenden, die für die Geltendmachung, den Erwerb oder den Verlust eines Rechts maßgebend sind.

(6) Die vorstehenden Absätze gelten für die Fristen nach dem Handelsgesetzbuch und dem Umwandlungsgesetz entsprechend.

### Mit anderen Worten:

- Neues Recht gilt **grundsätzlich** für am 1.1.2002 bestehende unverjährte Ansprüche.
- Für Beginn, Hemmung, Ablaufhemmung und Neubeginn der Verjährung vor dem 1.1.2002 gilt altes Recht.
- Für Unterbrechung vor dem 1.1.2002 gilt weiterhin das alte Recht (auch im Falle des § 212 BGB a.F., Klagerücknahme)

Bis zum 31.12.2001 nur nach altem Recht unterbrochene Verjährungsfristen gelten ab 1.1.2002 auf Grundlage des neuen Rechts als gehemmt.

Ist Verjährung nach neuem Recht länger als nach altem Recht, so gilt altes Recht. (**mietrechtlich** irrelevant)

- Ist Verjährung nach neuem Recht kürzer als nach altem Recht, so gilt die kürzere neue Frist ab 1.1.2002.
- Die Verjährungsfrist nach altem Recht gilt, wenn sie früher abläuft als bei Anwendung der neuen Frist ab 1.1.2002.





## Wichtige Verjährungsfristen bis 31.12.2001

Art des Anspruchs	Verjährungsfrist	Rechtsgrundlage	Beginn der Verjährung	
Schadensersatz/Erfüllung	Anspruch des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache (§§ 280, 281 BGB/ § 535 BGB)	6 Monate	§ 548 Abs. 1 BGB	Rückgabe der Mietsache, § 548 BGB
Verwendungsersatz/Wegnahmerecht	Anspruch des Mieters auf Ersatz von Verwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung (§§ 536 a Abs. 2, 539, BGB)	6 Monate	§ 548 Abs. 2 BGB	Beendigung des Mietverhältnis (Vorsicht bei Vermieterwechsel!)
Schadensersatzanspruch des Mieters	aus § 536 a Abs. 1 BGB oder pVV	30 Jahre (vgl. LG Saarbrücken WuM 95, 159)	§ 195 BGB	Entstehen des Anspruchs
Aufwendungsersatzanspruch des Mieters	bei Modernisierung nach § 554 Abs. 4 BGB	6 Monate (vgl. LG Köln WuM 91, 588:)	§ 548 Abs. 2 BGB (analog)	Vertragsende
Mietzins	Mietzinsforderung des Vermieters	4 Jahre	§ 197 BGB	Schluss des Jahres, in dem der Mietzinsanspruch fällig wurde
	Rückforderungsansprüche des Mieters wegen Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG)	4 Jahre	§ 197 BGB	Schluss des Jahres, in dem die Überzahlung geleistet wurde
	Entgelt für Autovermietung (gewerbliche Vermietung beweglicher Sachen)	2 Jahre	§ 196 Abs. 1 Nr. 6 BGB	Schluss des Jahres, in dem der Entgeltanspruch fällig wurde
Nebenkosten	Nebenkostennachforderungen des Vermieters	4 Jahre	§ 197 BGB	Schluss des Jahres, in dem die Ansprüche nach Vorlage einer ordnungsgemäßen Abrechnung fällig geworden sind (vgl. BGH WuM 91,150)
	Auszahlung eines Nebenkostenguthabens des Mieters	4 Jahre	§ 197 BGB analog; OLG Hamburg ReMiet WuM 88, 83	wie oben
	Rückforderung von Nebenkostenvorschüssen Ansprüche des Fernwärmelieferanten auf Nachzahlung	4 Jahre 2 Jahre	§ 197 BGB analog § 196 I 1BGB (OLG Frankfurt NJW 80, 2531)	wie oben
Sozialer Wohnungsbau Besonderheiten	Rückforderung anfänglich überhöhter Kostenmiete	4 Jahre, spätestens 1 Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses	§ 8 Abs. 2 Satz 3 WoBindG	jeweilige Leistung, Beendigung des Mietverhältnisses
	Rückforderung einer durch Mieterhöhung überhöhten Kostenmiete	30 Jahre	§ 195 BGB; BayObLG RE WuM 85, 217	jeweilige Leistung
	Rückerstattung unwirksamer Einmalleistungen des Mieters	1 Jahr	§ 9 Abs. 7 Satz 2 WoBindG	Beendigung des Mietverhältnisses
Steuerbeg. Wohnungsbau Besonderheiten	Rückerstattung bzgl. Zuschüsse oder Darlehen an den Bauherrn, wenn das vereinbarte Entgelt die Kostenmiete übersteigt	4 Jahre, spätestens 1 Jahr nach Beendigung des MV	§ 88 b Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG	jeweilige Leistung, Beendigung des Mietverhältnisses
Kaution	Anspruch auf Rückzahlung	30 Jahre (LG Köln WuM 89, 290)	§ 195 BGB	Beendigung des Mietverhältnisses
	Zinsanspruch	30 Jahre (diese Auffassung ist umstritten; nach Palandt § 551 Anm. 3 c verjährt der Zinsanspruch nach 4 Jahren gem. § 197 BGB)	§ 195 BGB	Beendigung des Mietverhältnisses
Mietvorauszahlung, Finanzierungsbeitrag	Anspruch auf Rückzahlung	30 Jahre	§ 195 BGB	Entstehung des Anspruches
Verlorener Baukostenzuschuss	Anspruch des Mieters auf Erstattung	1 Jahr nach Beendigung des MV	§ 4 BaukostenzG	Vertragsende





Art des Anspruchs		Verjährungsfrist	Rechtsgrundlage	Beginn der Verjährung
<b>Schadensersatz wegen unerlaubter Handlung</b>		3 Jahre	§ 852 BGB (im Mietverhältnis geht § 548 BGB vor)	Kenntnis von Schaden und Schadensverursacher
<b>Rückgabe der Mietsache</b>	Anspruch des Vermieters auf Ersatz von Mietausfall infolge rechtmäßiger Kündigung oder wegen verspäteter Rückgabe (Vorenthaltung) der Mietsache	4 Jahre	§ 197 BGB	Schluss des Jahres, in das das Vertragsende fällt
	Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache (z.B. fällige Schönheitsreparaturen bei Auszug)	6 Monate	§ 548 Abs. 1 BGB	Rückgabe der Mietsache (nicht erst Vertragsende)
<b>Makler</b>	Provisionsanspruch des Maklers	2 Jahre	§ 196 Abs. 1 Nr. 7 BGB	Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist
	Rückforderungsanspruch des Mieters wegen zuviel gezahlten Entgeltes, Vorschusses oder Vertragsstrafe an den Wohnungsvermittler	4 Jahre	§ 5 Satz 2 Wo-VermG	Leistung
<b>Handwerker</b>	Gewährleistungsansprüche des Kunden	6 Monate, 1 Jahr, 5 Jahre (bei VOB: 2 Jahre)	§ 638 BGB	Abnahme des Werkes
	Ansprüche des Handwerkers auf Entgelt	2 bzw. 4 Jahre	§ 196 Abs. 1 Nr. 1 BGB bzw. § 196 Abs. 2 BGB	Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist
<b>Genossenschaft</b>	Anspruch des ausgeschiedenen Genossen auf Auszahlung des Geschäftsguthabens	2 Jahre	§§ 73 Abs. 2, 74 GenG; 198 BGB	6 Monate nach dem Ausscheiden des Genossen
	Ersatzansprüche der Genossenschaft wegen Pflichtverletzungen der Vorstandsmitglieder und Aufsichtsratsmitglieder	5 Jahre	§§ 34 Abs. 6, 41 GenG; § 198 BGB	Entstehen der Ansprüche
	Ersatzansprüche der Genossenschaft wegen Pflichtverletzungen des Prüfungsverbandes und seiner Prüfer	3 Jahre	§ 62 Abs. 6 GenG	Eingang des Prüfungsberichtes bei der Genossenschaft
<b>Rechtsanwaltsgebühr</b>	Ansprüche des Anwalts gegen den Mandanten	2 Jahre	§ 196 Abs. 1 Nr. 15 BGB	Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist
<b>Vereinsbeitrag</b>	Anspruch des Vereins gegen das Mitglied	4 Jahre	§ 197 BGB	Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist
<b>Ordnungswidrigkeit</b>	Verfolgung einer Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG durch die Behörde gegenüber dem Vermieter	3 Jahre	§ 31 Abs. 2 Nr. 1 und 2 OWiG	Beendigung der Handlung bzw. Erfolgseintritt
<b>Vollstreckung</b>	aus Urteilen, Vollstreckungsbefehlen, Kostenfestsetzungsbeschlüssen u.s.w.	30 Jahre	§ 218 BGB	Rechtskraft

