

NewsLetter

2004-11 Seite 1

c/o Pietschmann RAE
Leibnizstraße 53
10629 Berlin

Tel. 030 / 32 77 20-0
Fax 030 / 32 77 20-225
info@dr-schwertfeger.de

Verjährungsrecht

Verjährung zum 31.12.2004

Im Folgenden möchte ich an den NewsLetter 2004-10 anknüpfen und Ihnen weitere Verjährungsprobleme aufzeigen, die sich zum 31. Dezember 2004 daraus ergeben werden, dass nach dem neuen Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) die sog. regelmäßige Verjährung nur noch drei anstelle von 30 Jahren beträgt.

Kaufrecht: Verjährung von Kaufpreisansprüchen

Das hat zunächst Bedeutung für die Kaufpreisansprüche aus dem Verkauf von (gebrauchten) Häusern und Eigentumswohnungen.

Kaufpreisansprüche aus Verträgen, die *vor* dem 1. Januar 2002 geschlossen wurden, verjährten nach altem BGB nach 30 Jahren. Kaufpreisansprüche aus Verträgen, die *seit* dem 1. Januar 2002 geschlossen wurden, verjähren nach neuem BGB nunmehr bereits nach drei Jahren.

Für „Altfälle“, also Verträge, die *vor* dem 1. Januar 2002 geschlossen wurden, deren Ansprüche am 1. Januar 2002 aber noch nicht verjährt waren, gilt die jeweils kürzere Verjährungsfrist, also drei Jahre.

Beispiel: Der Kaufvertrag über ein EFH datiert auf den 15. Dezember 2001, der Kaufpreisanspruch war sofort fällig. Die Verjährung wäre nach altem BGB am 15. Dezember 2031 einge-

treten. Aufgrund der Änderungen im BGB tritt die Verjährung nunmehr bereits zum 31. Dezember 2004 ein.

Werkvertragsrecht: Verjährung von Werklohnansprüchen

Das neue Verjährungsrecht hat auch Bedeutung für die Werklohnansprüche gegen (nicht-gewerbliche) „Käufer“ von Häusern und Eigentumswohnungen aufgrund von Bau-, Werk-, Bauträger- und Baubetreuerverträgen.

Werklohnansprüche gegen (nicht-gewerbliche) „Käufer“ aus Verträgen, die *vor* dem 1. Januar 2002 geschlossen wurden, verjährten nach altem BGB nach zwei Jahren. Werklohnansprüche aus Verträgen, die *seit* dem 1. Januar 2002 geschlossen wurden, verjähren nach neuem BGB nunmehr erst nach drei Jahren.

Für „Altfälle“, also Verträge, die *vor* dem 1. Januar 2002 geschlossen wurden, deren Ansprüche am 1. Januar 2002 aber noch nicht verjährt waren, gilt die jeweils kürzere Verjährungsfrist, also zwei Jahre.

Beispiel: Der Bau-, Werk-, Bauträger- und Baubetreuervertrag über ein neu errichtetes EFH datiert auf den 15. Dezember 2001. Der „Kaufpreis“ wurde fällig am 15. Dezember 2002. Hier richtet sich die Verjährung nach altem BGB und tritt zum 31. Dezember 2004 ein.

Bauunternehmer- und Planerrecht: Verjährung von Schadenersatzansprüchen

Je nachdem, wie die Rechtsprechung damit umgehen wird, könnte zum Ende dieses Jahres auch noch folgendes Verjährungsproblem auftreten:

— Nach dem alten Gewährleistungsrecht unterschied man zwischen Mängeln, nahen Mangelfolgeschäden und entfernten Mangelfolgeschäden. Mängel und deren nahe Mangelfolgeschäden verjährten in fünf Jahren (ab Abnahme). Entfernte Mangelfolgeschäden verjährten hingegen in 30 Jahren (ab der Pflichtverletzung).

— Das neue Gewährleistungsrecht hat diese Unterscheidung aufgegeben. Danach verjährten also Mängel sowie nahe und entfernte Mangelfolgeschäden, wenn sich diese *allein* nach dem neuen BGB bestimmen, gleichermaßen in fünf Jahren (ab Abnahme).

Eine Besonderheit könnte nun für entfernte Mangelfolgeschäden gelten, die nach dem alten BGB entstanden sind, weil der zugrunde liegende Bau- oder Planungsvertrag vor dem 1. Januar 2002 datiert, aber am 1. Januar 2002 noch nicht verjährt waren.

— Beispiel: Der Architektenvertrag für das EFH wurde Ende 2000 geschlossen. Der Architekt erstellte Anfang 2001 die geschuldete Ausführungsplanung, allerdings mangelhaft, so dass in der Folge Mitte 2001 Teile des Gebäudes einstürzten. Infolge dessen konnte das Haus nicht rechtzeitig vermietet werden.

In diesem Fall verjährt der Schadenersatzanspruch des Bauherrn gegen den Architekten wegen des Schadens am Haus selbst (naher Mangelfolgeschaden der mangelhaften Architektenplanung) in fünf Jahren, also Anfang 2006, während man zu dem Ergebnis kommen könnte, dass der Schadenersatzanspruch wegen des Mietausfalls (entfernter Mangelfolgeschaden) bereits am 31. Dezember 2004 verjährt.

Hemmung durch selbständiges Beweisverfahren

Der Eintritt der Verjährung kann nach neuem Recht insbesondere durch Erhebung einer Zahlungsklage, Antrag auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens oder Mahnbescheidsantrag gehemmt werden. Ein Schreiben an den Schuldner genügt zur Hemmung der Verjährung hingegen *nicht*.

Sofern sich der Gläubiger für das selbständige Beweisverfahren entscheidet, hat er zu beachten, dass er die sich daran erforderlichenfalls anschließende Klage nach dem neuen Verjährungsrecht womöglich innerhalb von nur sechs Monaten nach Abschluss des Beweisverfahrens zu erheben hat, nämlich wenn er das Beweisverfahren „in letzter Minute“ eingeleitet hat.

Eine mögliche Fehlerquelle lauert bei Teilgutachten: Hat der Sachverständige beispielsweise wegen der Mängel am Kellergeschoss ein Teilgutachten erstellt, während das Gutachten über die Mängel am Erdgeschoss noch nicht fertig gestellt ist, so gilt für KG-Mängel und EG-Mängel eine unterschiedliche Verjährung.

Dr. Christian Schwertfeger