

Thema: Praxis/Schuldrechtsreform für Vermieter

1. Einleitung

Mit der neuen Reihe „Praxis/Schuldrechtsreform“ werden möglichst praxisnah die Auswirkungen der Schuldrechtsreform auf einzelne Berufsgruppen und Sachverhalte dargestellt. Die Auswirkungen auf das Mietrecht liegen nicht unbedingt auf der Hand. Gleichwohl gibt es wiederum Veränderungen, nach denen das Mietrecht bereits am 01.09.2001 mit der Mietrechtsreform komplett verändert wurde. Besonderheiten ergeben sich für das Inkrafttreten der Schuldrechtsreform, sowie insbesondere im Bereich der Verjährung. Auch in Frage des Verzugs und der Verzugszinsen gibt es Änderungen, die der Vermieter wissen sollte.

2. Inkrafttreten/Überleitung

Für das Inkrafttreten der Schuldrechtsreform ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zwischen Vermieter und Mieter entscheidend. Es ist zu unterscheiden:

2.1 Mietverträge nach dem 31.12.2001

Mietverträge, die nach dem 31.12.2001 geschlossen werden, unterliegen dem *neuen* Recht. Dies folgt automatisch aus dem Inkrafttreten der Schuldrechtsreform zum 01.01.2002.

2.2 Mietverträge vor dem 01.01.2002

Grundsätzlich findet für Mietverträge, die vor dem 01.01.2002 geschlossen wurden, das *alte* Recht Anwendung. Allerdings sind Mietverträge Dauerschuldverhältnisse. Um zu vermeiden, daß für lange Zeit ein doppeltes Recht gilt, wurde eine Sonderregelung in Artikel 229 § 5 Satz 2 EGBGB getroffen. Auf Mietverträge vor dem 01.01.2002 wird das *neue Recht erst ab 01.01.2003* angewendet. In der Übergangsphase vom 01.01.2002 bis 01.01.2003, so der Wille des Gesetzgebers, sollen die Vertragsparteien die Möglichkeit haben, die Verträge der neuen Rechtslage anzupassen.

Für Verjährungsfristen allerdings besteht die spezielle Übergangsvorschrift in Artikel 229 § 6 EGBGB, mit der Konsequenz, daß die *Verjährungsfristen* auch auf Altverträge bereits *jetzt* Anwendung finden (strittig)¹.

Tipp:

Mietverträge auf ihre Tauglichkeit nach der Schuldrechtsreform hin überprüfen. *Eine Anpassung ist bis zum 01.01.2003 möglich.* Es ist für den Vermieter daher zu unterscheiden zwischen Mietern, mit denen ein Mietvertrag vor dem 01.01.2002 und Mietern, mit denen der Mietvertrag erst nach dem 31.12.2001 geschlossen wurde. Es gilt unterschiedliches Recht!

¹ Dies ist aber umstritten. Das Verhältnis der Überleitungsvorschrift in Artikel 229 § 5 Satz 2 EGBGB (Sonderregelung für Dauerschuldverhältnisse) zur Sonderregelung in Artikel 229 § 6 EGBGB (Sonderregelung für die Verjährung) ist nicht abschließend geklärt. Es wird auch vertreten, daß für Altverträge vor dem 01.01.2002 noch die alten Verjährungsregeln gelten. Nach der hier vertretenen Auffassung gehen die Sonderregelungen für die Verjährung der Sonderregelung für Dauerschuldverhältnisse vor. Das ergibt sich auch aus der Formulierung in Artikel 229 § 5 Satz 2 EGBGB „soweit nicht ein anderes bestimmt ist“. Etwas anderes ist in der nachfolgenden Vorschrift Artikel 229 § 6 EGBGB geregelt. Letztlich muß die Rechtsprechung abgewartet werden.

3. Auswirkungen

3.1 Verjährung

Durch die Schuldrechtsreform wurde das allgemeine Verjährungsrecht mit Wirkung zum 01.01.2002 völlig geändert. Die **regelmäßige Verjährungsfrist** beträgt jetzt gemäß § 195 BGB nur noch **3 Jahre** anstatt bisher 30 Jahre.

Unberührt von der Schuldrechtsreform als auch von der Mietrechtsreform ist die kurze Frist von **6 Monaten** für Ersatzansprüche des Vermieters wegen **Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache, § 548 I BGB**. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurück erhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch die Ersatzansprüche des Vermieters! Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren gleichfalls in **6 Monaten** nach der Beendigung des Mietverhältnisses, § 548 II BGB.

Tipp:

Vermietern ist zu empfehlen, unverzüglich die Voraussetzungen zur Geltendmachung der Ansprüche zu schaffen. Beweise sind zu sichern, der Mieter gegebenenfalls zur Vornahme der Schönheitsreparaturen schriftlich unter Fristsetzung aufzufordern. Der Vermieter sollte Schäden sofort dokumentieren, in dem er im Beisein von Zeugen Fotografien fertigt bzw. wenn möglich beschädigte Gegenstände aufbewahrt. Am sichersten, wenn auch umständlich, ist die Einleitung eines selbständigen Beweissicherungsverfahrens.

Maßgebend für den Beginn der kurzen Verjährungsfrist von 6 Monaten ist nicht die rechtliche Beendigung des Mietverhältnisses, sondern die tatsächliche Besitzerlangung. Im Einzelfall kann die Berechnung der Verjährungsfrist sehr kompliziert sein, weshalb frühzeitig fachlicher Rat eingeholt werden sollte. Schnelles Handeln ist im Mietrecht unverzichtbar!

Schwer verständlich und wenig übersichtlich ist die Verjährung, soweit sie nicht in § 548 BGB geregelt ist, sondern **im allgemeinen Teil des Verjährungsrechts**. Gerade dort hat die Schuldrechtsreform zu Veränderungen geführt. Zum besseren Verständnis verweisen wir auf die nachfolgende Tabelle, getrennt nach Vermieter- und Mieteransprüchen:

Anspruch des Vermieters auf/aus ...	Alte Frist / Norm	Neue Frist / Norm	Anmerkung
Zahlung der Miete und der laufenden Betriebskosten	4 Jahre / § 197 BGB	3 Jahre / § 195 BGB	
Nebenkostennachzahlungen	4 Jahre / § 197 BGB	3 Jahre / § 195 BGB	
Entschädigung nach § 557 Abs. 1 BGB	4 Jahre / § 197 BGB	3 Jahre / § 195 BGB	
Rückgabe der Mietsache einschließlich Zubehör	30 Jahre / § 197 BGB	30 Jahre / § 197 Abs. 1 Nr. 1 BGB	Herausgabean-spruch aus Eigentum, weiterhin 30 Jahre!
Schadensersatz wegen Auflösungsver-schuldens	4 Jahre / § 197 BGB	3 Jahre / § 195 BGB	Kündigungsscha-den
Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs	4 Jahre / § 197 BGB	3 Jahre / § 195 BGB	

Anspruch des Mieters auf/aus ...	Alte Frist / Norm	Neue Frist / Norm	Anmerkung
Rückerstattung zuviel bezahlte Miete/Neben-/Heizkosten	30 Jahre bzw. 4 Jahre / § 195 BGB bzw. 197 BGB	3 Jahre / § 195 BGB	Der bisherige Streit, ob kurze oder lange Verjährung gilt, hat sich durch das neue Recht, die die Frist angeglichen hat, erledigt.
Rückerstattung von durch Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG) erlangter Miete	4 Jahre / § 197 BGB	3 Jahre / § 195 BGB	
Rückerstattung vorausbezahlter Miete	30 Jahre / § 195 BGB	3 Jahre / § 195 BGB	
Kautionsrückzahlung und Rückgewähr sonstiger Mietsicherheiten	30 Jahre / § 195 BGB	3 Jahre / § 195 BGB	Herausgabeanspruch aus Eigentum, da hier weiterhin 30 Jahre!
Nicht rechtzeitige Überlassung der Mietsache	30 Jahre / § 195 BGB	3 Jahre / § 195 BGB	
Gebrauchsgewährung	30 Jahre / § 195 BGB	3 Jahre / § 195 BGB	Beginnt erst mit Nichtgewährung des Gebrauchs
Gebrauchsentziehung, vertragswidrige	30 Jahre / § 195 BGB	3 Jahre / § 195 BGB	
Schadensersatz wegen Auflösungsverschuldens	30 Jahre / § 195 BGB	3 Jahre / § 195 BGB	Kündigungsschaden
Schadensersatz wegen Nichterfüllung der Überlassungspflicht	30 Jahre / § 195 BGB	3 Jahre / § 195 BGB	
Schadensersatz wegen Nichterfüllung bei Sach- und Rechtsmängeln	30 Jahre / § 195 BGB	3 Jahre / § 195 BGB	
Schadensersatz wegen unberechtigter fristloser Vermieter Kündigung	30 Jahre / § 195 BGB	3 Jahre / § 195 BGB	

Der Beginn der regelmäßigen dreijährigen Verjährungsfrist setzt 2 Merkmale voraus:

- Der Anspruch muß **entstanden** sein; **und**
- Der Gläubiger muß von den den Anspruch begründeten Umständen und der Person des Schuldners **Kenntnis** erlangt haben oder grob fahrlässig nicht erlangt haben.

Die Verjährung beginnt aber nicht sofort mit der Entstehung und Kenntniserlangung zu laufen, sondern erst mit dem Schluß des Jahres, in dem beide Voraussetzungen (Entstehung und Kenntniserlangung) erstmals vorliegen.

Unproblematisch ist an dieser Regelung, daß die einzelnen Ansprüche niemals verjähren würden, wenn der Gläubiger keine Kenntnis von dem Anspruch oder dem Schuldner erhält. Um dies zu verhindern, wurden **Höchstfristen für die Verjährung** eingeführt. Hierbei ist zu differenzieren:

- Schadenersatzansprüche, die auf Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit beruhen, verjähren ohne Rücksicht auf ihre Entstehung und die Kenntnis des Gläubigers in **30 Jahren** von der Begehung der Handlung an.
- Für alle anderen Schadensersatzansprüche gibt es zwei Fristen, die es zu beachten gilt:

Es gilt zunächst die 30jährige Frist beginnend von der Handlung und außerdem gibt es eine 10jährige Frist beginnend mit dem Schadenseintritt. Die Verjährung tritt zu dem Zeitpunkt ein, zu dem eine dieser beiden Fristen abgelaufen ist.

- Alle anderen mietrechtlichen Ansprüche, insbesondere solche aus dem Mietvertrag verjähren spätestens **10 Jahre** nach der Entstehung.

Tipp:

Die vorstehende Tabelle zeigt, daß sich die Verjährungsfristen teilweise erheblich verändert haben. Gerade in der Übergangszeit ist zu beachten, daß die neuen Verjährungsfristen auch für ältere Mietverhältnisse gelten. Dadurch können sich die Verjährungsfristen erheblich verkürzen, wie die Beispiele zeigen, in denen von 30 Jahren auf 3 Jahren Verjährung zurückgegangen wird. Die Überleitungsvorschriften zur Berechnung der konkreten Frist sind äußerst kompliziert. Hier kann nur fachlicher Rat empfohlen werden².

Besonders einschneidend sind die Veränderungen durch die Schuldrechtsreform auch im Bereich der Hemmung und Unterbrechung der Verjährungsfristen.

Bei der **Hemmung** der Verjährung wird der Lauf der Verjährungsfrist angehalten. Man könnte die Hemmung mit einer Stoppuhr vergleichen, die angehalten wird. Durch Drücken eines Knopfes auf die Uhr läuft die Stoppuhr auf der Stelle weiter, in der sie gestoppt worden war. Der dazwischenliegende Zeitraum wird nicht berücksichtigt.

Bei dem **Neubeginn** zählt die Frist bis zu dieser Handlung nicht mit. Nach Beendigung der Handlung beginnt die Verjährungsfrist von neuem. Verbildlicht man dies wieder mit einer Stoppuhr, so wird die Stoppuhr durch die Handlung wiederum gestoppt. Durch das Drücken des Knopfes wird diese aber wieder auf null gestellt. Die Frist beginnt von neuem.

Achtung:

Nach neuem Recht beginnt nur in wenigen Ausnahmefällen die Verjährung neu!
Die bisherigen Tatbestände, wie Klageerhebung, Zustellung eines Mahnbescheids, Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens führen nicht mehr zu einem Neubeginn der Verjährungsfrist, sondern lediglich noch zur Hemmung.

Besonders im Mietrecht zeigt sich, daß der Gesetzgeber handwerklich schlechte Gesetze einführt. Kaum werden Regeln geschaffen, werden sie schon kurze Zeit später wieder abgeschafft. Dies erzeugt wenig Rechtssicherheit.

Ein gutes Beispiel ist hier § 548 Abs. 3 BGB, der am 01.09.2001 eingeführt worden war. Mit dieser Neuregelung wurde erstmals in das Mietrecht eine Unterbrechung der Verjährung bei Durchführung eines selbständigen Beweissicherungsverfahrens geregelt. Bereits am 01.01.2002 wurde § 548 Abs. 3 BGB wieder gestrichen. Es kommt nun nicht mehr zum Neubeginn der Verjährung, sondern nur noch zur Hemmung.

Damit hat diese Vorschrift knapp 4 Monate existiert. Offensichtlich weiß im Bundesjustizministerium die linke Hand nicht, was die rechte tut. Traurig aber wahr!

² Empfehlenswert ist unser kostenloses Skript Schuldrechtsreform - in der Unternehmenspraxis - Erläuterungen, Übersichten, Beispiele. Dort befindet sich auf Seite 6 eine Übersicht mit Beispielen, wie die Verjährung nach den Überleitungsvorschriften zu berechnen ist. Ein kurzes E-Mail genügt zur Anforderung.

Tipp:

Vermieter müssen zukünftig ihre Ansprüche konsequent verfolgen. Dies gilt insbesondere im Bereich der kurzen Verjährung von 6 Monaten. Die Hemmungstatbestände sollte der Vermieter unbedingt nutzen.

3.2 Verzug

Verzug bedeutet ein schuldhaftes Nichtleisten trotz Fälligkeit des Anspruchs. Ist ein Schuldner in Verzug geraten, kann der Gläubiger, also z.B. der Vermieter, neben der Erfüllung der Leistung auch Schadensersatz für die Verzögerung verlangen. Rechtsanwaltskosten sind ersetzbar. Es können Verzugszinsen berechnet werden.

Die Schuldrechtsreform hat das alte Mahnsystem wieder eingeführt. Immerhin ist der Gesetzgeber in der Lage, selbstgemachte handwerkliche Fehler zumindest ein paar Jahre später wieder zu korrigieren.

Gemäß § 286 Abs. 3 BGB kommt es zu einem **automatischen Verzugsseintritt bei Entgeltforderungen** innerhalb von **30 Tagen** nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung oder gleichwertigen Forderungsaufstellung.

Achtung: Bei Verbrauchern ist eine besondere Hinweispflicht erforderlich!

Die Neufassung unterscheidet sich in einem wesentlichen Punkt von der alten Rechtslage. Während das alte Recht die 30 Tagesregelung als eine Sonderregelung ausgestattet hat, gilt nach der Neufassung auch für Geldforderungen wieder das Mahnungssystem, das durch die 30 Tagesregelung lediglich ergänzt wird. Bei Geldforderungen kann auch vor Ablauf der 30 Tagen Verzug durch Mahnung eintreten. **Der Gläubiger, also der Vermieter, hat wieder die Wahl** ob er auch vor dieser 30 Tagesfrist den Verzug herbeiführt. Ist der Vermieter Unternehmer, sollte er gegenüber dem Mieter, der dann Verbraucher ist, unbedingt einen Hinweis aufnehmen, um den automatischen Verzug herbeizuführen.

Tipp:

Die alten Verzugsregeln gelten aber für Mietverträge, die vor dem 01.01.2002 abgeschlossen wurden, noch bis 31.12.2002 weiter. Wie eingangs erwähnt, ist dies auf die Sondervorschrift des Artikels 229 § 5 Satz 2 EGBGB zurückzuführen.

Tipp:

Ein derartiger Hinweis könnte auf einer Betriebskostenrechnung wie folgt aussehen:

Hinweis für Verbraucher:

Bitte beachten Sie, daß nach § 286 Abs. 3 BGB ein Verzug auch ohne Mahnung eintritt, wenn die Zahlung nicht innerhalb von 30 Tagen seit Zugang dieser Rechnung erfolgt.

Auch die Höhe der Verzugszinsen hat sich geändert. Gemäß § 288 Abs. 2 BGB n.F. beträgt bei Rechtsgeschäften, in dem ein Verbraucher nicht beteiligt ist, der Zinssatz künftig **8 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz**.

Der Zinssatz beträgt zukünftig **5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz**, wenn ein Verbraucher am Rechtsgeschäft beteiligt ist. Dies ist der Regelfall.

Der Basiszinssatz ist nun in § 247 BGB geregelt. Er verändert sich zum 01. Januar und 01. Juli eines jeden Jahres.

Tipp:

Gespaltenen Zinssatz mit 8 % bzw. 5 % beachten und aktuellen Basiszinssatz im Internet unter <http://www.bundesbank.de> abrufen.

Aktuell seit 01.01.2002: $2,57\% + 5\% = 7,57\%$
 $2,57\% + 8\% = 10,57\%$

3.3 Entbehrlichkeit der Ablehnungsandrohung

Bislang war der Vermieter bei Pflichtverletzungen des Mieters, wie z.B. der Nichtausführung der Schönheitsreparaturen, gehalten, den Mieter schriftlich zur Durchführung der Schönheitsreparaturen aufzufordern und dabei bei ergebnislosem Ablauf der Frist die Ablehnung zukünftiger Leistungen durch den Mieter hinzuweisen. Erforderlich war somit eine sogenannte Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung.

Nach der Schuldrechtsreform gilt auch im Mietvertragsrecht, daß eine Pflichtverletzung einer Vertragspartei, die nicht von den speziellen Bestimmungen erfaßt wird, sich nach dem allgemeinen Leistungsstörungenrecht richtet. So sind z.B. der Schadensersatzanspruch des Vermieters gegen den Mieter wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen nun nach den §§ 280 Abs. 3, 281 BGB zu beurteilen, wofür nur noch eine Fristsetzung, aber nicht mehr eine Ablehnungsandrohung erforderlich ist.

Inwieweit dies immer gilt, sei dahingestellt. Es gibt bereits kritische Stimme in der Literatur, die trotz dieser Änderung der Vorschriften, nach wie vor auf eine Ablehnungsandrohung bestehen.

Tipp:

Vermieter ist daher auch nach der Schuldrechtsreform zu raten, nicht nur eine Frist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen zu setzen, sondern **auch eine Ablehnungsandrohung** auszusprechen. Der Vermieter sollte daher den Mieter darauf hinweisen, daß bei Nichtdurchführung der Schönheitsreparaturen innerhalb der gesetzten Frist Leistungen vom Mieter abgelehnt werden. Die Arbeiten werden dann durch Dritte durchgeführt und die entstandenen Kosten auf den Mieter umgelegt.

Keinesfalls vergessen werden darf die Ablehnungsandrohung bei **Altmietverträgen** bis zum 01.01.2003. Wie eingangs bereits erwähnt, handelt es sich beim Mietvertrag um ein Dauer-schuldverhältnis, auf das noch bis zum 01.01.2003 die alten Regelungen Anwendung finden. Dies bedeutet, daß auch dann nach wie vor § 326 BGB a.F. gilt mit der damit verbundenen Notwendigkeit der Ablehnungsandrohung.

3.4 Sach- und Rechtsmängel

Glücklicherweise beschränken sich die Änderungen durch die Schuldrechtsreform auf das neue Verjährungsrecht und das allgemeine Schuldrecht. Die Vorschriften, die im Mietrecht selbst geändert wurden, stellen meist nur redaktionelle Änderungen dar. Der Begriff „Fehler“, der im neuen Leistungsstörungenrecht nach der Schuldrechtsreform nicht mehr verwandt wird, wird nun durch den Begriff „Mangel“ ersetzt. Dadurch ergeben sich aber glücklicherweise keine Änderungen. Insbesondere wurde das Gewährleistungsrecht nicht so ausgestaltet wie im Kauf- und Werkvertragsrecht. Nach wie vor sind unerhebliche Mängel irrelevant.

4. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, daß das Mietrecht, obwohl erst kürzlich geändert, durch die Schuldrechtsreform, nochmals verändert wurde. Gerade für den Laien verbinden sich damit erhebliche Gefahren, da jede Neuregelung Übergangsvorschriften notwendig macht. Empfehlenswert ist unser Skript Schuldrechtsreform - in der Unternehmenspraxis - mit Erläuterungen, Übersichten, Beispiele (36 Seiten). Dieses Skript ist kostenlos, und kann per E-Mail angefordert werden. Für den Bereich des Mietrechts empfehlen wir eine praxisnahe Zusammenfassung aus der Perspektive des Vermieters mit dem Titel „Tipps und Tricks für Vermieter“. Darin sind entsprechend dem Verlauf eines Mietverhältnisses die Begründung, die Verwaltung und die Beendigung des Mietverhältnisses abgehandelt. Es berücksichtigt die Mietrechtsreform 2001 und die Schuldrechtsreform 2002 (57 Seiten). Leider können wir dieses Skript nicht mehr kostenlos zur Verfügung stellen, da ein Verlag die Rechte hieran erworben hat. Das Skript kann aber im Buchhandel oder direkt über uns erworben werden³.

³ 12 EUR (für BWE Mitglieder 10 EUR). Beim BWE handelt es sich um den Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümerverband, dessen Kreisvorsitzender im Kreisverband Cham, Herr Rechtsanwalt Andreas Stangl ist.