

Kanzlei am Steinmarkt

RAe Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt

Rundschreiben / Ausgabe 05/2005

Thema: Verjährung rund um die Immobilie/Immobilienrecht

1. Einleitung

Jeder der mit Immobilien zu tun hat, sollte Kenntnis über die Verjährungsvorschriften haben. Die Darstellung befasst sich mit den verschiedenen Ansprüchen aus Kaufverträgen, Bauverträgen, Mietverträgen, Maklerverträgen und in der Wohnungseigentümer-gemeinschaft. Dabei wird jeweils differenziert zwischen den Ansprüchen der jeweils Beteiligten, sei es auf Vermieter- oder Mieterseite, sei es auf Verkäufer- oder Käuferseite oder auf Auftraggeber- oder Auftragnehmerseite. Außerdem wird die Verjährung bis 31.12.2001 der Verjährung ab 01.01.2002 gegenüber gestellt.

Die Fristen sind in Tabellen zusammengefasst, die eine schnelle Übersicht erlauben.

2. Kaufrecht

2.1. Ansprüche des Käufers			
Anspruch/Rechtsgrundlage	Verjährung bis 31.12.2001	Verjährung ab 01.01.2002	Verjährungsbeginn ab 01.01.2002
Übergabe und Eigentumsverschaffung, § 433 Abs. 1 BGB	30 Jahre §§ 195, 198 BGB	3 Jahre §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB Bei Grundstückskauf 10 Jahre § 196 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
Gewährleistung bei Sach- und Rechtsmängeln §§ 440, 320 ff. a.F./437 Nr. 1 bis 2 BGB n.F.	6 Monate § 477 Abs. 1 BGB	2 Jahre § 438 Abs. 1 Nr. 3 BGB	Ab Übergabe bzw. Abliefe- rung der Sache
Gewährleistung bei Bauwerken §§ 440, 320 ff. a.F./437 Nr. 1 bis 2 BGB n.F.	1 Jahr § 477 Abs. 1 BGB	5 Jahre § 438 Abs. 1 Nr. 2a BGB	Ab Übergabe
Gewährleistung bei Mängeln in Form dinglichen Rechts eines Dritten an der Sache auf Her- ausgabe §§ 440, 320 ff. a.F./437 Nr. 1 bis 2 BGB n.F.	6 Monate bei bewegli- chen Sachen 1 Jahr bei Grundstü- cken § 477 Abs. 1 BGB	30 Jahre § 438 Abs. 1 Nr. 1a BGB	Ab Übergabe bzw. Abliefe- rung der Sache
Gewährleistung an für ein Bauwerk verwendeten Sachen, §§ 440, 320 ff. a.F./437 Nr. 1 bis 2 BGB n.F.	1 Jahr § 477 Abs. 1 BGB	5 Jahre § 438 Abs. 1 Nr. 2b BGB	Ab Übergabe
Gewährleistung wegen arglistig verschwiegener Mängel §§ 440, 320 ff. a.F./437 Nr. 1 bis 2 BGB n.F.	30 Jahre §§ 195, 198 BGB	3 Jahre §§ 438 Abs. 3, 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
Schadensersatz wegen Verlet- zung einer sonstigen Pflicht gemäß c.i.c. pVV a.F./§ 280 BGB n.F.	30 Jahre §§ 195, 198 BGB	3 Jahre §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
Schadensersatz aus unerlaub- ter Handlung gemäß § 823 BGB	3 Jahre § 852 Abs. 1 BGB	3 bis 30 Jahre §§ 195, 199 BGB	Ab Schluss des Jahres oder ab Anspruchsentstehung, vgl. Fn. 1

2.2. Ansprüche des Verkäufers			
Zahlung des Kaufpreises § 433 Abs. 2 BGB	2 Jahre, soweit Verkäufer Kaufmann ist § 196 Abs. 1 BGB 4 Jahre bei Verkauf für Gewerbebetrieb des Schuldners § 196 Abs. 1 BGB ansonsten 30 Jahre §§ 195, 198 BGB	3 Jahre §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB 10 Jahre bei Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten § 196 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
2.3. Auswirkungen bei Verträgen unter Kaufleuten			
Die wegen der Kaufmannseigenschaft geltende vierjährige Verjährungsfrist ist auf drei Jahre verkürzt worden. Bestehende Untersuchungs- und Rügepflichten aus dem Handelsgesetzbuch bestehen fort (§ 377 HGB).			

3. Werk und Bauverträge

3.1. Ansprüche des Auftraggebers			
Anspruch/Rechtsgrundlage	Verjährung bis 31.12.2001	Verjährung ab 01.01.2002	Verjährungsbeginn ab 01.01.2002
Auf Herstellung des vereinbarten Werkes § 631 Abs. 1 BGB	30 Jahre §§ 195, 198 BGB	3 Jahre §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
Auf Vertragsstrafe §§ 339 bis 343 BGB	30 Jahre §§ 195, 198 BGB	3 Jahre §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
Auf Gewährleistung wegen Sach-/Rechtsmängeln am Bauwerk §§ 633, 634, 635 BGB a.F./§ 634 BGB n.F.	5 Jahre § 638 Abs. 1 BGB	5 Jahre § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB	Ab Abnahme/Verweigerung
Auf Gewährleistung wegen Mängeln bei Planungs- und Überwachungsleistungen am Bauwerk § 634 BGB	5 Jahre § 638 Abs. 1 BGB	5 Jahre § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB Nichterrichtung des Bauwerks nach erbrachter Architektenleistung: 3 Jahre (§ 634a Abs. 1 Nr. 3 BGB)	Ab Abnahme/Verweigerung
Auf Gewährleistung bei sonstigen Werken §§ 633, 634, 635 BGB a.F./§ 634 BGB n.F.	6 Monate § 638 BGB	2 Jahre § 634a Abs. 1 Nr. 1 BGB	Ab Abnahme/Verweigerung
Bei arglistig verschwiegenen Mängeln §§ 633, 634, 635 BGB a.F./§ 634 BGB n.F.	3 Jahre ab Kenntnis von Schaden und Ersatzpflichtigem, hiervon unabhängig in 30 Jahren §§ 195, 852 Abs.1 BGB	3 Jahre in Fällen nach § 634a Abs. 1 Nr. 1 BGB §§ 634a Abs. 3, 195 BGB; in Fällen nach § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB nicht vor Ablauf von 5 Jahren	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners

Anspruch/Rechtsgrundlage	Verjährung bis 31.12.2001	Verjährung ab 01.01.2002	Verjährungsbeginn ab 01.01.2002
Schadensersatzanspruch wegen Mängeln § 635 BGB a.F./§ 634 Nr. 4 BGB n.F.	6 Monate, bei Arbeiten an einem Grundstück 1 Jahr, bei Bauwerken 5 Jahre § 638 Abs. 1 BGB	Bei Bauwerken, Planung/Überwachung hierfür 5 Jahre; bei beweglichen Sachen, Planung/Überwachung hierfür 2 Jahre; § 634a BGB ansonsten §§ 195, 199 BGB: 3 bis 30 Jahre ¹	Ab Abnahme/Verweigerung Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
Schadensersatzanspruch aus der Verletzung einer sonstigen Pflicht aus c.i.c./pVV a.F.; § 280 BGB n.F.	30 Jahre §§ 195, 198 BGB	3 bis 30 Jahre §§ 195, 199 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
Ansprüche aus unerlaubter Handlung nach § 823 BGB	30 Jahre ab Kenntnis von Schaden und Ersatzpflichtigem § 852 Abs. 1 BGB	3 bis 30 Jahre §§ 195, 199 BGB	Ab Schluss des Jahres oder ab Anspruchsentstehung, vgl. Fn. 1
Verjährungsrechtliche Auswirkungen einer wirksamen Einbeziehung der VOB Teil B			
Anspruch/Rechtsgrundlage	VOB/B 2000	VOB/B 2002	Verjährungsbeginn
Gewährleistung wegen Mängel § 13 Nr. 4 VOB/B	2 Jahre für Bauwerke und Holzerkrankungen 1 Jahr für Arbeiten am Grundstück	4 Jahre für Bauwerke 2 Jahre für Arbeiten am Grundstück	Ab Abnahme/Verweigerung
Schadensersatzanspruch des Auftraggebers nach § 8 Nr. 3 Abs. 2 VOB/B	30 Jahre §§ 195, 198 BGB	3 bis 30 Jahre §§ 195, 199 BGB	Ab Schluss des Jahres oder ab Anspruchsentstehung, vgl. Fn. 1
Ansprüche aus pVV a.F., § 280 BGB n.F., aus § 6 Nr. 6 VOB/B	30 Jahre §§ 195, 198 BGB	3 bis 30 Jahre §§ 195, 199 BGB	Ab Schluss des Jahres oder ab Anspruchsentstehung, vgl. Fn. 1

3.2. Ansprüche des Auftragnehmers

Anspruch/Rechtsgrundlage	Verjährung bis 31.12.2001	Verjährung ab 01.01.2002	Verjährungsbeginn ab 01.01.2002
Werklohn/Vergütungsanspruch, § 631 Abs. 1 BGB	2 Jahre bei Kaufleuten, Fabrikanten oder Handwerkern, sonst 4 Jahre § 196 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BGB	3 Jahre, es sei denn VOB/B, HOAI bestimmen besondere Fälligkeitsvoraussetzungen §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
Anspruch auf Abnahme, § 640 BGB	30 Jahre § 195, 198 BGB	3 Jahre §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners

¹ Beachte: Hier und im folgenden gilt: Bei Schadensersatzansprüchen gilt die dreijährige Regelverjährung ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und Kenntnis bzw. grob fahrlässiger Unkenntnis der Person des Ersatzpflichtigen und der den Anspruch begründenden Umstände, § 199 Abs. 1 BGB. Ohne Rücksicht hierauf tritt Verjährung in zehn Jahren ab Anspruchsentstehung ein, § 199 Abs. 3 Nr. 1 BGB; ohne Rücksicht auf die Anspruchsentstehung jedenfalls 30 Jahre nach dem den Schaden auslösenden Ereignis, § 199 Abs. 3 Nr. 2 BGB. Soweit durch die Handlung absolute Rechtsgüter (Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit) verletzt werden, verjähren die Schadensersatzansprüche immer erst 30 Jahre nach dem schadensauslösenden Ereignis, § 199 Abs. 2 BGB.

Verjährungsrechtliche Auswirkungen einer wirksamen Einbeziehung der VOB Teil B			
Anspruch auf Auszahlung der Sicherheitsleistung nach § 17 VOB/B	30 Jahre §§ 195, 198 BGB	3 Jahre (Fälligkeit § 17 VOB) §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
Ansprüche aus pVV a.F., § 280 BGB n.F. aus § 6 Nr. 6 VOB/B	30 Jahre §§ 195, 198 BGB	3 bis 30 Jahre §§ 195, 199 BGB	Ab Schluss des Jahres oder ab Anspruchsentstehung, vgl. Fn. 1

4. Mietverträge

4.1. Ansprüche des Vermieters			
Anspruch/Rechtsgrundlage	Verjährung bis 31.12.2001	Verjährung ab 01.01.2002	Verjährungsbeginn ab 01.01.2002
Zahlung der Miete, § 535 Abs. 2 BGB	4 Jahre §§ 197, 201 BGB	3 Jahre §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
Zahlung von Betriebskosten §§ 535 Abs. 2 BGB	4 Jahre §§ 197, 198, 201 BGB; Ausschlussfrist § 556 Abs. 3 S. 2 BGB	3 Jahre §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB Ausschlussfrist § 556 Abs. 3 S. 2 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
Schönheitsreparaturen § 535 Abs. 1 S. 2 BGB	6 Monate § 548 Abs. 1, 1. Alt. BGB	6 Monate § 548 Abs. 1 BGB	Beendigung des Mietverhältnisses, aber nicht vor Rückgabe der Mietsache
Schadensersatz wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen §§ 535 Abs. 1, 326 Abs. 1 BGB a.F./§§ 535 Abs. 1, 280 Abs. 1, 3 BGB n.F.	6 Monate § 548 Abs. 1 BGB	6 Monate ² § 548 Abs. 1 BGB	Beendigung des Mietverhältnisses, aber nicht vor Rückgabe der Mietsache
Schadensersatz wegen Veränderung/Verschlechterung der Mietsache, § 438 Abs. 1 BGB	6 Monate § 548 Abs. 1 BGB	6 Monate § 548 Abs. 1 BGB	Beendigung des Mietverhältnisses, aber nicht vor Rückgabe der Mietsache
Nutzungsentschädigung gemäß § 546a Abs. 1 BGB	4 Jahre §§ 197, 198, 201 BGB	3 Jahre §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
Herausgabe/Rückgabe der Mietsache einschließlich Zubehör § 546 Abs. 1 BGB	30 Jahre §§ 195, 198 BGB	3 Jahre §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
Herausgabe/Rückgabe der Mietsache einschließlich Zubehör; Vermieter ist Eigentümer, § 985 BGB	30 Jahre §§ 195, 198 BGB	30 Jahre §§ 197 Abs. 1 Nr. 1, 200 BGB	Beendigung des Mietverhältnisses

² Fristbeginn streitig

4.2. Ansprüche des Mieters

Anspruch/Rechtsgrundlage	Verjährung bis 31.12.2001	Verjährung ab 01.01.2002	Verjährungsbeginn ab 01.01.2002
Gewährung des Gebrauches, § 535 Abs. 1 BGB	30 Jahre §§ 195, 198 BGB	3 Jahre ³ §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung ⁴ und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
Ersatz von Aufwendungen, § 539 Abs. 1 BGB	6 Monate § 548 Abs. 2 BGB	6 Monate § 548 Abs. 2 BGB	Beendigung des Mietverhält- nisses
Wegnahmerecht für Einrich- tungen § 539 Abs. 2 BGB	6 Monate § 548 Abs. 2 BGB	6 Monate § 548 Abs. 2 BGB	Beendigung des Mietverhält- nisses
Kautionsrückzahlung (§ 551 BGB)	30 Jahre §§ 195, 198 BGB	3 Jahre §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
Rückerstattung zuviel gezahl- ter Miete oder Nebenkosten aus § 812 BGB	4 Jahre §§ 197, 198, 201 BGB	3 Jahre §§ 195, 199, Abs. 1, Abs. 4 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners

5. Maklervertrag

Anspruch/Rechtsgrundlage	Verjährung bis 31.12.2001	Verjährung ab 01.01.2002	Verjährungsbeginn ab 01.01.2002
Zahlungsanspruch – Makler- courtage § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB	2 Jahre § 196 Abs. 1 Nr. 7 BGB 4 Jahre, wenn Leis- tung für Gewerbebe- trieb des Schuldners § 196 Abs. 2 BGB	3 Jahre §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
Ansprüche aus Vertrag, c.i.c.a.F., Pflichtverletzung gemäß § 280 BGB n.F.	30 Jahre §§ 195, 198 BGB	3 bis 30 Jahre §§ 195, 199 BGB	Ab Schluss des Jahres oder ab Anspruchsentstehung, vgl. Fn. 1

6. Ansprüche im Rahmen der Eigentümergeinschaft

Anspruch/Rechtsgrundlage	Verjährung bis 31.12.2001	Verjährung ab 01.01.2002	Verjährungsbeginn ab 01.01.2002
Wohngeldvorauszahlungen nach einem Wirtschaftsplan, §§ 16, 28 Abs. 2 WEG	4 Jahre §§ 197, 201 BGB	3 Jahre §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
Ansprüche auf Zahlung aus beschlossenen Abrechnungen, §§ 16, 28 Abs. 3, 5 WEG	30 Jahre §§ 195, 198 BGB	3 Jahre §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
Ansprüche auf Rückbau bauli- cher Veränderungen §§ 14 WEG, 1004 BGB	30 Jahre §§ 195, 198 BGB	3 Jahre §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners

³ Achtung! Hier und im folgenden gilt bei der Regelverjährungsfrist: Bei fehlender Kenntnis der anspruchsbegründenden Umstände und der Person des Schuldners beträgt die Verjährungsfrist höchstens zehn Jahre ab Entstehung des Anspruches, § 199 Abs. 4 BGB

⁴ Anspruchsentstehung bezeichnet hier und im folgenden den Zeitpunkt, in dem der Anspruch im Klagewege geltend gemacht werden kann. Voraussetzung ist grundsätzlich, dass der Anspruch fällig geworden ist, § 271 BGB

Anspruch/Rechtsgrundlage	Verjährung bis 31.12.2001	Verjährung ab 01.01.2002	Verjährungsbeginn ab 01.01.2002
Anspruch auf Verwaltervergütung § 675 BGB	2 Jahre §§ 196, Abs. 1 Nr. 7, 198, 201 BGB	3 Jahre §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
Anspruch auf Zahlung von Sonderumlagen §§ 28 Abs. 5, 16 WEG	30 Jahre §§ 195, 198 BGB	3 Jahre §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
Schadensersatzanspruch gegen Verwalter wegen Schlechtleistung, pVV a.F./§§ 675, 280 BGB n.F.	30 Jahre §§ 195, 198 BGB	3 bis 30 Jahre §§ 195, 199 BGB	Ab Schluss des Jahres oder ab Anspruchsentstehung, vgl. Fn. 4

7. Bürgschaftsverhältnisse

Anspruch/Rechtsgrundlage	Verjährung bis 31.12.2001	Verjährung ab 01.01.2002	Verjährungsbeginn ab 01.01.2002
Anspruch auf Erfüllung der Verbindlichkeit nach § 765 Abs. 1 BGB	30 Jahre §§ 195, 198 BGB (beachte Einrede der Verjährung der Hauptschuld durch den Bürgen gemäß § 768 Abs. 1 BGB)	3 Jahre §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB (beachte Einrede der Ver- jährung der Hauptschuld durch den Bürgen gemäß § 768 Abs. 1 BGB)	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners
Anspruch auf Herausgabe der Urkunde	30 Jahre ab Bürg- schaftserklärung §§ 195, 198 BGB	3 Jahre §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB	Ab Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners