

## **Mandanten-Information 4/2004**

Sehr geehrte Damen und Herren,

### **Verjährung zum 31.12.2004**

Die Schuldrechtsreform im Jahr 2002 hatte für viele zivilrechtliche Ansprüche die 30jährige Regelverjährung durch eine neue einheitliche Verjährungsfrist von drei Jahren abgelöst. Die Übergangsvorschrift in Art. 229 § 6 EGBGB bestimmt, dass die Dreijahresfrist auch dann maßgeblich ist, wenn für den betreffenden Anspruch bis zum Inkrafttreten der Schuldrechtsreform eine längere Verjährungsfrist gegolten hatte. Da die neue Dreijahresfrist in diesem Fall am 01.01.2002 zu laufen begann, kann sie zum ersten Mal mit dem **31.12.2004** ablaufen. Betroffen sind hiervon diejenigen Ansprüche, die bisher nach 30 Jahren verjähren. Dazu zählen z.B.:

- Ansprüche auf Vertragserfüllung (etwa Lieferung der Kaufsache, Ansprüche aus Werkvertrag) und ähnliche Ansprüche (etwa auf Rückzahlung eines Darlehens);
  
- Ansprüche aus Pflichtverletzung von Dienstverträgen;

- Ansprüche aus Gesellschaftsverhältnissen (soweit keine Sonderregelungen gelten);
- ungerechtfertigte Bereicherung;
- Eigentümer-Besitzer-Verhältnis

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, von einem Rechtsanwalt prüfen zu lassen, ob solche Forderungen, die noch nicht titulierte sind, bestehen.

### **BGH zur Übertragung von Schönheitsreparaturen bei der Wohnraummiete**

Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind. Dazu gehören Streichen oder Tapezieren von Wänden, Decken, Böden, Heizkörpern, Innentüren, sowie Fenster und Außentüren von innen und Reinigung. Nicht zu den Schönheitsreparaturen gehören aber die über gewöhnliche Malerarbeiten hinausgehende Beseitigung sogenannter Untergrundsäden an Holz, Putz und Mauerwerk, Erneuerung von Teppichböden oder Abschleifen und Versiegeln von Parkett. Sie trifft grundsätzlich den Vermieter. Die Übernahme durch den Mieter im Mietvertrag ist trotzdem allgemein gebräuchlich. Erforderlich ist aber eine klare und eindeutige Vereinbarung.

Bezüglich einer Vereinbarung zur Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter, die § 7 des Mustermietvertrages von 1976 entspricht, hat der BGH mit Urteil vom 28.04.2004 – VIII ZR 230/03 entschieden, dass eine solche Übernahme wirksam ist und keine unwirksame Bedarfsklausel darstellt. Die Klausel sieht vor, dass der Mieter während der Mietdauer die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten übernimmt. Zu dem Wort „Schönheitsreparaturen“ in § 7 ist in einer Fußnote des Vertrags folgendes geregelt:

„Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein: In Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre; in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre; in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre“.

Weiter ist dann bestimmt, dass der Mieter spätestens bis Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten auszuführen hat.

Der BGH ist zu dem Ergebnis gekommen, dass diese Regelungen sowohl bei getrennter als auch bei gemeinsamer Betrachtung eine hinreichend klare Aussage über den Zeitpunkt und Umfang der Renovierungspflicht des Mieters enthalten. Nach Ansicht des Gerichts enthält die Regelung auch keine uneingeschränkte Endrenovierungsklausel. Vielmehr sei der Mieter zu Schönheitsreparaturen insoweit verpflichtet, als nach dem Abnutzungszustand unter Berücksichtigung des Fristenplanes hierfür ein Bedürfnis bestehe.

Folgerichtig hat der BGH anders entschieden, wenn der Mietvertrag „starre“ Fristen enthält, wie zum Beispiel:

„Schönheitsreparaturen müssen alle drei Jahre . . . .“, oder „Der Mieter hat alle drei Jahre . . . .“ (BGH, Urteil vom 23.06.2004 – VIII ZR 361/03).

Danach führen starre Renovierungsfristen insgesamt zur Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturverpflichtung des Mieters. Nach Ansicht des Gerichts sei entscheidend, ob eine Klausel als Vereinbarung verbindlicher Fristen ausgelegt werden müsse, mithin der Mieter auch dann renovieren soll, obwohl die Mieträume nach ihrem Erscheinungsbild noch nicht renovierungsbedürftig sind.

Für Vermieter bedeutet das Urteil, dass bestehende Mietverträge mit unwirksamer Klausel nur angepasst werden können, wenn der Mieter zustimmt. Damit wird voraussichtlich bei diesen Altverträgen in Zukunft vermehrt um den Zustand der Wohnung gestritten werden.

### **Sperrzeiteintritt durch Abwicklungsvertrag**

Mit Urteil vom 18.12.2003 – B 11 AL 35/03 R hat das Bundessozialgericht (BSG) entschieden, dass der Arbeitnehmer das Beschäftigungsverhältnis i.S. v. § 144 Abs. 1 Nr. 1 SGB III löst, wenn er nach Ausspruch der Kündigung des Arbeitgebers mit diesem innerhalb

der 3-Wochen –Frist für die Erhebung der Kündigungsschutzklage eine Vereinbarung über die Hinnahme der Kündigung (Abwicklung) trifft und für sein Verhalten keinen wichtigen Grund hat.

Während der Abschluss eines Aufhebungsvertrages ohne wichtigen Grund unzweifelhaft zu einer Sperrzeit führt, wurde diese Rechtsfolge für den Abwicklungsvertrag angezweifelt.

Das Bundessozialgericht (BSG) hat nunmehr grundsätzlich eine Lösung des Beschäftigungsverhältnisses i.S.d. § 144 Abs. 1 Nr. 1 SGB III bejaht, wenn nach Ausspruch der Arbeitgeberkündigung durch Vereinbarungen die Kündigung abgesichert werden soll. Es entspreche, so das Gericht, dem Zweck der Sperrzeitregelung, den Arbeitnehmer davon abzuhalten, sich an der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisse zu beteiligen. Der Arbeitnehmer leistet durch den Abschluss eines Abwicklungsvertrages, in dem er ausdrücklich oder konkludent auf die Geltendmachung einer Kündigungsschutzklage verzichtet, einen wesentlichen Beitrag zur Herbeiführung seiner Beschäftigungsmöglichkeit.

Jeder Arbeitnehmer sollte sich daher vor einer einvernehmlichen Aufhebung des Arbeitsverhältnisses anwaltlich beraten lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Björn Pfob  
Rechtsanwalt