

48

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 558

Zur Frage, ob die kurze Verjährung auch für Ersatzansprüche des Vermieters wegen durch Brand erfolgter Vernichtung der Mietsache (eines Gebäudes) gilt.

BGH, Urteil vom 15. Juni 1981 - VIII ZR 129/80 - OLG Düsseldorf
LG Mönchengladbach

48

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 129/80

URTEIL

Verkündet am

15. Juni 1981

H i r t h,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Schreinermeisters Leo K[REDACTED], R[REDACTED] Straße [REDACTED]
in W[REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Diplom-Kaufmann Jürgen Ri[REDACTED], Rö[REDACTED] Straße [REDACTED]
in W[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

48

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Juni 1981 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf, Merz, Treier und Dr. Brunotte

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 16. April 1980 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks D [REDACTED] / Rö [REDACTED], Rö [REDACTED] Straße [REDACTED]. Das Grundstück ist u.a. mit einer Gaststätte bebaut, zu der ein einstöckiges Gebäude gehörte, das als Saal genutzt wurde. Diesen Saal vermietete der Kläger dem Beklagten mit Vertrag vom 4. März 1971 zum Betrieb einer Schreinerei. Am 30. März 1978 brach in dem Saal ein Brand aus, durch den das Gebäude bis auf Teile des Umfassungsmauerwerkes und den aus einer Betonplatte bestehenden Boden zerstört wurde. Durch den Brand des Saalgebäudes wurde das daneben gelegene Wohnhaus des Klägers beschädigt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Mit der Klage macht der Kläger den Beklagten für den durch den Brand entstandenen Schaden verantwortlich. Er fordert einen Betrag von 155.823 DM. In Höhe von 36.477,25 DM verlangt er Zahlung an sich, in Höhe von 119.345,75 DM an die C[REDACTED]-F[REDACTED]versicherungs-AG, die ihm diesen Betrag als Gebäude- und Hausratsversicherer ersetzt hat.

Das Landgericht hat den Beklagten durch Teilurteil verurteilt, an den Kläger 36.477,25 DM und an die C[REDACTED]-F[REDACTED]versicherungs-AG weitere 20.522,75 DM nebst Zinsen zu zahlen. Das Berufungsgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision, deren Zurückweisung der Kläger begehrt, erstrebt der Beklagte, der meint, die von ihm erhobene Verjährungseinrede sei gerechtfertigt, die Abweisung der Klage, soweit über sie entschieden worden ist.

Entscheidungsgründe

1. a) Das Berufungsgericht führt mit dem Landgericht den Brand auf einen Bedienungsfehler bei der Benutzung einer Kantenleimmaschine zurück. Hierfür habe, so meint das Berufungsgericht, der Beklagte, der die Maschine selbst bedient habe, einzustehen, weil der Schaden in seinem Gefahrenbereich entstanden sei und er nicht bewiesen habe, daß er die Entstehung des Brandes nicht vertreten müsse.

b) Hiergegen wendet sich die Revision nicht. Die Auffassung des Berufungsgerichts ist aus Rechtsgründen auch nicht zu beanstanden.

2. Das Berufungsgericht hält die Verjährungseinrede des Beklagten für unbegründet. Es meint, die Verjährungsfrist von 6 Monaten nach § 558 BGB, die hier gelte, sei vor der am 5. Oktober 1978 erfolgten Einreichung der alsbald zugestellten Klageschrift nicht abgelaufen gewesen, denn der Kläger habe die Mietsache nicht vor dem 5. April 1978 zurückerhalten. Der Kläger sei vorher an der ordnungsgemäßen Untersuchung der Mietsache gehindert gewesen, weil der Beklagte die durch Brandeinwirkung ausgeglühten, in der Schreinerei aufgestellten Maschinen und den Schutt des verbrannten Materials des Schreinereibetriebes (Furniere, Spanplatten, Holzpaneelen, Fenster, Türen, Heizverkleidungen, halbfertige Schränke und Leim) erst nach dem 5. April 1978 entfernt habe.

a) Es ist nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht als Beginn der Verjährungsfrist den Zeitpunkt angesehen hat, von dem an der Kläger freien Zutritt zur Mietsache hatte und damit in die Lage versetzt war, sie auf etwaige Mängel zu untersuchen (Senatsurteil vom 2. Oktober 1968 - VIII ZR 197/66 = NJW 1968, 2241 = WM 1968, 1243; Senatsurteil vom 28. Mai 1957 - VIII ZR 205/56 = LM BGB § 558 Nr. 1 = NJW 1957, 1436; RGZ 142, 258, 262). Hierzu gehörte die Möglichkeit, das Vorhandensein von Mängeln und deren Ursache festzustellen.

aa) Darauf, ob in dem genannten Zeitpunkt der Mietvertrag bereits beendet war, hat es das Berufungsgericht mit Recht nicht abgestellt. Der Zeitpunkt, in dem der Vermieter sich ein Bild von dem Zustand der Mietsache machen kann, ist nämlich auch dann maßgebend, wenn der Mietvertrag noch nicht beendet ist (Mittelstein, Die Miete, 4. Aufl. S. 527; KG OLGZ 39, 154, 155; OLG Dresden OLGZ 41, 117; OLG Celle ZMR 1969, 283; Staudinger/Emmerich,

BGB, 12. Aufl. § 558 Rdn. 21; Soergel/Kummer, BGB, 11. Aufl. Rdn. 16; Palandt/Putzo, BGB, 40. Aufl. § 558 Anm. 3).

bb) Da § 558 BGB der möglichst schnellen Abwicklung der Ansprüche der Mietvertragsteile dienen soll, ist der Zeitpunkt, in dem der Vermieter freien Zugang zur Mietsache hat und diese auf Mängelfreiheit untersuchen kann, auch dann entscheidend, wenn sie noch nicht vollständig geräumt ist (Sternel, Mietrecht, 2. Aufl. S. 688). Das Berufungsgericht hat deshalb mit Recht das Vorhandensein der Maschinen und des verbrannten Materials des Schreinereibetriebes auf dem Boden des dem Beklagten vermieteten Saales nur unter dem Gesichtspunkt gewürdigt, ob dadurch der Kläger an der Untersuchung der Mietsache gehindert worden ist.

b) Daß der Kläger vor dem 5. April 1978 die Mietsache auf die Ursache der Brandentstehung nicht habe untersuchen können, nimmt auch das Berufungsgericht nicht an. Gegen seine Feststellung, der Kläger sei aber dadurch, daß der Beklagte die Maschinen und die Reste des verbrannten Materials erst nach dem 5. April 1978 entfernt habe, gehindert gewesen, die Mietsache auf den Umfang des Schadens zu untersuchen, wendet sich die Revision mit ihrer Verfahrensrüge mit Erfolg.

Das Berufungsgericht nimmt an, die Feststellung des Schadens sei deswegen schwierig gewesen, weil das Gebäude bis auf einen Teil des Außenmauerwerks und den Betonboden durch den Brand zerstört worden sei. Das ist nicht zu beanstanden. Aber gerade dann, wenn vom alten Gebäude nur noch Fragmente vorhanden waren, bestehen Bedenken gegen die Annahme, durch das Belassen der Maschinen und der Reste des Materials aus dem Schreinereibetrieb in dem nieder-

gebrannten Gebäude sei die Feststellung der Schadenshöhe verhindert oder doch jedenfalls in nicht zumutbarer Weise wesentlich erschwert worden. Seine Feststellung, hierdurch sei das Aufmaß des Objektes nicht möglich gewesen, hat das Berufungsgericht nicht mit tatsächlichen Angaben belegt. Das war aber notwendig, weil das Gebäude nur einen einzigen Raum, nämlich den vermieteten Saal, hatte, dessen Vermessung an den Seiten möglich gewesen sein muß. Seine Annahme, die Ermittlung des baulichen Zustandes für die Zeiten vor und nach dem Brand sei durch das Unterlassen der dem Beklagten obliegenden Aufräumarbeiten beeinträchtigt worden, hält den Revisionsangriffen nicht stand. Die Feststellung des Wertes der Mietsache für die Zeit vor dem Brand wurde nicht durch die zurückgelassenen Maschinen und den Schutt, sondern dadurch erschwert, daß außer einem Teil der Außenmauern und dem Betonboden keine Bauteile mehr übrig geblieben waren. Daß nur noch diese Reste des Gebäudes vorhanden waren, war ohne Rücksicht auf das Vorhandensein der Maschinen und des verbrannten Materials des Schreinereibetriebes feststellbar. Das ist unstreitig und ergibt sich auch aus dem Zusammenhang der Ausführungen des Berufungsgerichts. Daß die Verzögerung der Aufräumarbeiten von Einfluß auf die Feststellung des Wertes der übrig gebliebenen Bauteile gewesen sei, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Hierfür bestehen auch keine Anhaltspunkte. Auf die Feststellung des Wertes der verbliebenen Außenmauern konnte der Umstand, daß ein Teil des Bodens nicht frei zugänglich war, nur dann Einfluß haben, wenn durch den Schutt das Mauerwerk zum Teil bedeckt war. Das aber ist nicht festgestellt. Das Unterlassen sofortiger Aufräumarbeiten kann daher allenfalls die Feststellung des Schadens am Betonboden erschwert haben. Dafür, daß insoweit eine ins Gewicht fallende Beeinträchtigung anzunehmen ist, besteht aber nach dem Vorbringen der Parteien kein Anhalt.

3. Demnach konnte das Berufungsurteil keinen Bestand haben. Es mußte aufgehoben und die Sache mußte an das Berufungsgericht zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen werden.

Das Berufungsgericht wird zu prüfen haben, ob der Klageanspruch tatsächlich der kurzen Verjährung nach § 558 BGB und nicht der dreißigjährigen Verjährung nach § 195 BGB unterliegt. Die bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts, das auf Seite 2 des Berufungsurteils ausführt, der Saal sei völlig zerstört worden und auf Seite 7 von der Zerstörung des Mietobjektes spricht, auf Seite 9 aber feststellt, Teile des Umfassungsmauerwerkes und des massiven Bodens seien erhalten geblieben, lassen eine abschließende Entscheidung dieser Frage nicht zu. Sie hängt davon ab, ob die Mietsache durch den Brand ganz oder teilweise vernichtet worden ist. Nur bei völliger Vernichtung der Mietsache gilt die dreißigjährige Verjährungsfrist. Konnte sie wieder hergestellt werden, was nach den bei den Gerichtsakten und den Ermittlungsakten befindlichen Bildern, die den Zustand der Mietsache nach dem Brand unstreitig richtig wiedergeben, wahrscheinlich ist, gilt für die Verjährung § 558 BGB (vgl. das Senatsurteil vom 7. Februar 1968 - VIII ZR 179/65 = NJW 1968, 694 = WM 1968, 435, insoweit in BGHZ 49, 278 nicht abgedruckt). Ob, wie das Berufungsgericht ausführt, ein Totalschaden im wirtschaftlichen Sinne anzunehmen ist, weil die Kosten des Wiederaufbaus höher sind als der Zeitwert des Gebäudes vor dem Brand, ist nicht maßgebend. Entscheidend ist alleine die Möglichkeit der Wiederherstellung (vgl. das Senatsurteil vom 7. Februar 1968 aaO). § 558 BGB paßt nicht für den Untergang der Mietsache, weil die Vorschrift auf den Rück-erhalt der Sache als Anfangspunkt der Verjährung abstellt und eine völlig zerstörte Mietsache nicht zurückgegeben

werden kann (vgl. die Protokolle zum Entwurf des BGB Band II Seite 273). In § 558 BGB werden auch nur die Ansprüche des Vermieters wegen Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache der kurzen Verjährung unterworfen. Der Begriff der Zerstörung reicht aber weiter als der einer Veränderung oder Verschlechterung. Der Zweck des § 558 BGB, der möglichst schnellen Abwicklung der gegenseitigen Ansprüche der Mietvertragsteile zu dienen, erfordert die Unterstellung der Vermieteransprüche unter § 558 BGB für den Fall des Verlustes der Mietsache nicht. Der Senat sieht daher keinen Anlaß, von seiner in dem Urteil vom 7. Februar 1968 vertretenen Auffassung abzuweichen, die auch der allgemeinen Meinung im Schrifttum entspricht (vgl. Gelhaar BGB - RGRK 12. Aufl. § 558 Rdn. 16; Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl. § 558 Rdn. 13; Soergel/Kummer, BGB, 11. Aufl. § 558 Rdn. 7; Mittelstein, Die Miete, 4. Aufl. S. 527).

Für den Fall, daß die kurze Verjährungsfrist des § 558 BGB gilt, wird das Berufungsgericht festzustellen haben, ob die Behauptung des Klägers in der Berufungserwiderung zutrifft, vor dem 5. April 1978 habe er keinen freien Zugang zur Mietsache gehabt, weil der Beklagte nach dem Brand alle durch den Brand in Mitleidenschaft gezogenen Zugänge zum Saal verbarrikadiert und die zweiflügelige Türe zum Innenhof abgesperrt habe und weil der Zutritt über die Bühne unzugänglich gewesen sei. Falls § 558 BGB anzuwenden ist, wird es auch darauf ankommen, ob die Behauptung des Klägers zutrifft, er habe vor dem 5. April 1978 die Mietsache nicht untersuchen können, weil ihre polizeiliche Beschlagnahme über diesen Zeitpunkt hinaus angedauert habe.

Da die Entscheidung über die Kosten der Revision vom endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt, war sie dem Berufungsgericht zu übertragen.

Braxmaier

Wolf

Merz

Treier

Dr. Brunotte