

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB § 558

Der Anspruch des Vermieters auf Ersatz der Aufwendungen für die Instandsetzung der vom Mieter in verwehrlostem Zustand zurückgegebenen Mieträume und des Mietausfalls für die Zeit, in der die Mieträume wegen der Verwehrlösung leer standen, verjährt auch dann in 6 Monaten seit der Rückgabe der Mieträume, wenn er darauf gestützt wird, daß der Mieter der vertraglich übernommenen Verpflichtung zur inneren Instandhaltung der Mietsache und Ausführung der durch den normalen Verschleiß erforderlich gewordenen Reparaturen nicht nachgekommen ist.

BGH, Urt. v. 11. November 1964 - VIII ZR 149/63 OLG Düsseldorf
LG Duisburg

VIII ZK 149/63

Verkündet am 11. November 1964
Schorm, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Frau Else F [REDACTED] in St [REDACTED], A [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Frau Maria T [REDACTED] in D [REDACTED]-M [REDACTED],
Am B [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 11. November 1964 unter Mit-
wirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel,
Dr. Mezger und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Düsseldorf vom 22. Februar 1963
wird auf Kosten der Klägerin zurück-
gewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Durch Vertrag vom 11. April 1955 vermietete die Klägerin der Beklagten Geschäftsräume für eine monatliche Miete von 200 LM. In diesem Betrag waren nach § 3 Abs. 1 die Instandhaltung in Lach und Fach durch die Klägerin eingeschlossen, jedoch nicht inbegriffen und vom Mieter (Beklagte) zu tragen waren (§ 3 Abs. 2 d):

"die innere Instandhaltung des Mietobjekts, insbesondere alle Reparaturen, die auf Grund des normalen Verschleißes oder infolge eines Verschuldens des Mieters, seiner Angestellten oder des bei ihm verkehrenden Publikums notwendig werden".

Das Mietverhältnis sollte erst am 30. April 1965 enden, wurde aber von der Klägerin aus wichtigem Grunde zum 30. Juni 1959 gekündigt. Im Herbst 1959 erhob die Klägerin Räumungsklage, der das Landgericht durch Urteil vom 7. Juli 1960 stattgab. Die Beklagte legte Berufung ein, nahm sie jedoch, nachdem sie zum 31. März 1961 geräumt hatte, wieder zurück.

Am 20. Dezember 1961 reichte die Klägerin Klage auf Zahlung von insgesamt 2 582,85 DM nebst Zinsen ein. Zur Rechtfertigung eines Teilbetrages von 1 332,85 DM ihrer Klagforderung behauptete die Klägerin, sie habe diesen Betrag und weitere 530,15 DM zur Wiederherstellung der verwahrlosten Mieträume aufwenden müssen. Die 530,15 DM verrechnete sie anderweit.

Die Klage wurde hinsichtlich des erwähnten Teilbetrages vom Landgericht und Berufungsgericht wegen Verjährung, auf die sich die Beklagte berief, abgewiesen. Im Übrigen ist der Rechtsstreit noch beim Landgericht anhängig.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, erstrebt die Klägerin Aufhebung der Vorderurteile, soweit die Klage abgewiesen worden ist, und Zurückverweisung des Rechtsstreits in diesem Umfange an das Landgericht, hilfsweise an das Berufungsgericht.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Die Revision zieht nicht in Zweifel, daß der in den Revisionsrechtszug gelangte Teilbetrag der Klageforderung schon bei Klageeinreichung verjährt war, wenn dieser Anspruch der kurzen Verjährung von 6 Monaten gemäß § 558 BGB unterlag; denn diese Frist würde hier mit der Räumung der Gaststätte, also am 31. März 1961, begonnen haben und deshalb am 30. September 1961 abgelaufen sein.

2. Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei angenommen, daß der geltend gemachte Ersatzanspruch, den die Klägerin ausdrücklich auf Aufwendungen stützt, die sie zur Wiederherstellung der von der Beklagten in angeblich verwahrlostem Zustand zurückgelassenen Mieträume habe machen müssen, unter § 558 BGB fällt. Durch diese Vorschrift sollte eine beschleunigte Klarstellung der Ansprüche zwischen Vermieter und Mieter wegen des Zustandes der Mietsache bei ihrer Rückgabe erreicht werden; denn je länger dieser Zeitpunkt zurückliegt, desto schwerer ist der damalige Zustand festzustellen. Aus diesem Grunde ist auch in Schrifttum und Rechtsprechung ganz überwiegend die Ansicht vertreten, daß die Verjährungsvorschrift des § 558 BGB weit ausgelegt werden muß (Urteile

des erkennenden Senats v. 28. Mai 1957 - VIII ZR 205/56
- LM BGB § 558 Nr. 1^{und}/v. 18. Dezember 1963 - VIII ZR 193/62
- LM BGB § 558 Nr. 5 - NJW 1964, 545). Sie bezieht sich
nicht nur auf Ersatzansprüche aus dem Mietverhältnis selbst,
sondern sie wird auch auf solche Ansprüche ausgedehnt, die
vom Vermieter aus anderen Rechtsgründen, z.B. Eigentum,
Auftrag oder unerlaubter Handlung hergeleitet werden können
(BGH aaO in Übereinstimmung mit RGZ 62, 329; 66, 363; 75,
116; 142, 258, 262). Es ist auch unerheblich, ob die Er-
satzpflicht des Mieters auf gesetzlicher Vorschrift beruht
oder nach Entstehung und Betrag durch eine besondere Ver-
tragsbestimmung begründet worden ist (vgl. RGZ 142, 258,
262 m.N.), denn es wäre mit dem Sinn der in § 558 BGB ge-
troffenen Regelung unvereinbar, bei der Verjährung danach
zu unterscheiden, ob die Veränderung oder Verschlechterung
der Mietsache darauf zurückzuführen ist, daß der Mieter
eine gesetzliche Verpflichtung (schonende Behandlung der
Mietsache) verletzt hat oder einer vertraglich zusätzlich
übernommenen Instandsetzungsverpflichtung nicht nachge-
kommen ist.

Das Berufungsgericht hat es deshalb ohne Rechtsirrtum
als unwesentlich angesehen, daß der Beklagten, die nach
dem Gesetz (§ 548 BGB) nur für eine Abnutzung durch vertrags-
widrigen Gebrauch hätte einzustehen brauchen, durch den
Mietvertrag eine erweiterte Instandsetzungspflicht auch
für den normalen Verschleiß auferlegt worden ist. Diese
Regelung erschöpft sich darin, daß die Klägerin in zu-
lässiger Weise die ihr sonst gemäß § 536 BGB obliegende
Unterhaltungspflicht für die Mietsache vertraglich auf die
Beklagte, ihre Mieterin, abgewälzt hat. Auch wenn man in
der Übernahme dieser Verpflichtung durch die Mieterin im
Ergebnis eine Erhöhung des Mietentgelts sieht, so bedeutet

das nicht, daß der Klägerin aus der Verletzung dieser Pflicht durch die Beklagte, nachdem die Klägerin die Instandsetzungsarbeiten selbst hat durchführen lassen, ein dem Mietzinsanspruch entsprechender, nicht der kurzen Verjährung des § 558 BGB unterliegender Erfüllungsanspruch erwachsen ist, wie die Revision meint. Der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch auf Ersatz ihrer Aufwendungen bleibt vielmehr, gleichgültig, ob er auf Gesetz oder Vertrag gestützt ist, ein Ersatzanspruch des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache im Sinne des § 558 BGB. Mit diesem Ergebnis steht es in Einklang, daß die Rechtsprechung § 558 BGB angewandt hat auf den Ersatzanspruch des Vermieters gegen den Mieter wegen unterlassener Schönheitsreparaturen (vgl. Soergel BGB 9. Aufl. § 558 Anm. 4; LG Berlin Grundeigentum 1937, 791 und 1933, 201, 202), um die es sich nach dem eigenen Vortrag der Klägerin im Schriftsatz vom 20. Februar 1962 S. 2 in erster Linie handeln soll, und ebenso auch auf den Anspruch auf Wiederherstellung des früheren Zustandes, zu der sich der Mieter bei Vornahme baulicher Veränderungen in den Mieträumen hatte verpflichten müssen (OLG Hamburg SenfArch 83 Nr. 131). Selbst der Anspruch auf Erstattung des Mietausfalls für die infolge der Verwahrlosung leerstehenden Räume wird von § 558 BGB erfasst (vgl. RG Grundeigentum 1934, 460), denn bei den Aufwendungen zur Wiederherstellung der Mieträume und dem Mietausfall handelt es sich um einen einheitlichen, auf die Verwahrlosung zurückzuführenden Schaden, so daß die Verjährung des Anspruchs auf Ersatz dieses Schadens nur einheitlich eintreten kann. Der Anspruch der Klägerin ist deshalb auch insoweit verjährt, als sie ihn hilfsweise darauf stützt (Schriftsatz vom 20. Februar 1962 S. 3), daß sie die Mieträume mehrere Monate lang, weil sie von verschiedenen Mietinteressenten wegen ihres schlechten Zustandes abgelehnt wurden, nicht habe anderweit vermieten können.

3. Ob für den Anspruch auf Erfüllung der Verpflichtung zur laufenden Instandhaltung von Gebäuden, die der Pächter als einzige Gegenleistung für die pachtweise Überlassung von Grundbesitz übernommen hatte, die kurze Verjährung nicht gilt, wie OLG Königsberg (HR 1937 Nr. 6) angenommen hat, bedarf nicht der Entscheidung, weil hier ein Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen und kein Erfüllungsanspruch geltend gemacht wird.

Es kann auch dahingestellt bleiben, ob § 558 BGB dann nicht anzuwenden ist, wenn die angeblichen Ersatzansprüche des Vermieters wegen Verschlechterung der Mietsache nicht "in der Vertragszeit", sondern erst später entstanden sind (vgl. für Ansprüche des Mieters auf Ersatz späterer Verwendungen: RG JW 1936, 2305). Denn die Feststellungen des Berufungsgerichts und der eigene Vortrag der Klägerin ergeben hier keine Anhaltspunkte dafür, daß die Verwahrlosung der Mieträume, auf die der Anspruch der Klägerin gestützt wird, erst nach Beendigung des Mietverhältnisses eingetreten ist. Die Revision hat auch in diesem Zusammenhang irgendwelche Rügen nicht erhoben.

4. Die Revision ist danach als unbegründet zurückzuweisen.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Artl

Mormann

Dr. Dorschel