

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB § 558

Die Verjährungsbestimmung des § 558 BGB. gilt auch für den Anspruch des Vermieters auf Ersatz des an der Mietsache entstandenen Brandschadens, der darauf gestützt wird, daß der Mieter vertragswidrig für die Mietsache keine Feuerversicherung abgeschlossen hat.

BGH, Urt. v. 18. Dezember 1963 - VIII ZR 193/62 - KG Berlin
LG Berlin

VIII ZR 193/62

Verkündet am 18. Dezember 1963

Wüst, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Firma Erich und Hans S [REDACTED], Bauanschlägerei,
offene Handelsgesellschaft, vertreten durch ihre Gesell-
schafter Tischlermeister Erich S [REDACTED] und Tischlermeister
Hans S [REDACTED] in B [REDACTED]-Sp [REDACTED], St [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Revisionsklägerin und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]. [REDACTED]. [REDACTED] -

gegen

die Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung),
vertreten durch den Bundesminister der Finanzen, dieser ver-
treten durch den Leiter der Sondervermögens- und Bauverwal-
tung des Senators für Finanzen B [REDACTED] in B [REDACTED]-Ch [REDACTED]-
[REDACTED], F [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Revisionsklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 18. Dezember 1963 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundes-
richter Dr. Gelhaar, Dr. Dorschel, Dr. Messner und Mormann
für Recht erkannt:

Unter Zurückweisung der Revision der Klägerin
wird auf die Revision der Beklagten das Urteil
des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin
vom 4. Juni 1962 aufgehoben, soweit es zum
Nachteil der Beklagten erkannt hat. Die Berufung
der Klägerin gegen das Urteil der Zivilkammer 61
des Landgerichts Berlin wird in vollem Umfange
zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits
einschließlich der Kosten des Streithelfers zu
tragen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Beklagte hatte von der klagenden Bundesrepublik einen Teil des dieser gehörenden Grundstücks B- Sp, A- / gemietet, auf dem sich außer Freiflächen eine Steinbaracke mit Werkstattträumen befand. Im Dezember 1954 übersandte die Klägerin der Beklagten nach einer Neuvermessung des Grundstücks den Entwurf eines Mietvertrages, der den bisherigen Mietvertrag ersetzen sollte und für den ein geänderter Vordruck benutzt wurde. Die Parteien unterzeichneten den Vertragsentwurf am 2. März 1955. Der Senator für Finanzen genehmigte den Vertrag am 9. Mai 1955. In dem neuen Verträge befand sich im Gegensatz zu dem früheren die in dem gedruckten Text enthaltene Verpflichtung des Mieters, zu Gunsten des Vermieters eine ausreichende Feuerversicherung abzuschließen. Die Beklagte unterließ indes den Abschluß einer Feuerversicherung zu Gunsten der Klägerin. Sie will die entsprechende Vertragsbestimmung überlesen haben.

Am 14. März 1958 brach in einem Raum der Baracke, den die Beklagte dem Malormeister Bu zwecks Grundieren und Streichen von Fenstern überlassen hatte, infolge Fahrlässigkeit der darin beschäftigten Arbeitnehmer des Bu ein Brand aus, der den an die Beklagte vermieteten Barackenteil fast vollständig vernichtete. Die Beklagte räumte das von ihr gemietete Grundstück am 31. März 1958.

Mit der am 26. April 1960 der Beklagten zugestellten Klage hat die Klägerin Ersatz des ihr durch den Brand entstandenen Schadens in Höhe von 26 328 DM nebst Zinsen verlangt. Die Beklagte hat sich auf Verjährung berufen und außerdem Mitverschulden der Klägerin eingewandt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Im Berufungsrechtszuge hat die Klägerin ihren Anspruch auf

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

30 615 DM nebst Zinsen erhöht. Das Berufungsgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 10 878 DM nebst Zinsen verurteilt und im übrigen die Berufung zurückgewiesen sowie die weitergehende Klage abgewiesen.

Im ersten und zweiten Rechtszuge hat sich der Malermeister Bu [REDACTED], der als Streithelfer der Beklagten beigetreten war, am Rechtsstreit beteiligt.

Die Beklagte verfolgt mit ihrer Revision ihren Antrag auf vollständige Abweisung der Klage weiter, während die Klägerin mit ihrer Revision die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von weiteren 10 878 DM nebst Zinsen begehrt. Außerdem erstreben beide Parteien die Zurückweisung der von der anderen Partei eingelegten Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Beklagten ist begründet, während der Revision der Klägerin kein Erfolg beschieden sein kann.

1. Die gegenüber der Klageforderung von der Beklagten erhobene Einrede der Verjährung greift durch. Maßgebend ist hier die Vorschrift des § 558 BGB. Sie bestimmt, daß Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der vermieteten Sache in sechs Monaten verjähren. Diese Frist war zur Zeit der Einreichung der Klage längst abgelaufen. Das Berufungsgericht meint zwar, daß es sich bei dem von der Klägerin geltend gemachten Anspruch nicht um einen unter § 558 Abs.1 BGB fallenden Ersatzanspruch des Vermieters handele. Dieser Auffassung kann jedoch, wie die Revision mit Recht geltend macht, nicht gefolgt werden.

2. Der Gesetzgeber verfolgte mit der Schaffung des § 558 BGB den Zweck, eine rasche Auseinandersetzung zwischen Vermieter und Mieter zu gewährleisten (vgl. Prot II 177,194; Niendorff, Mietrecht, 10.Aufl. § 35 Nr.5 S.268). In der von ihm gegebenen Begründung ist ausdrücklich vermerkt, daß die Vorschrift für alle Ersatzansprüche wegen der durch vertragswidriges Verhalten des Mieters entstandenen Veränderungen und Verschlechterungen gelten müsse, also auch für die auf das Eigentum oder auf eine unerlaubte Handlung gegründeten Ansprüche dieser Art. Entsprechend der in den Protokollen zum Ausdruck gekommenen, vom Gesetzgeber mit der Einführung dieser Bestimmung bezweckten Absicht wird in Schrifttum und Rechtsprechung ganz überwiegend die Ansicht vertreten, daß die Verjährungsvorschrift des § 558 BGB weit ausgelegt werden müsse (BGB RGRK 11.Aufl. § 558 Anm.3 und 5; Soergel/Siebert, BGB 9.Aufl. § 558 Nr.3 und 4; Erman, BGB 3.Aufl. § 558 Anm.1; Oertmann, BGB 5.Aufl. § 558 Anm.1a; Roquette, Mietrecht, 5.Aufl. S.335; Urt. des erkennenden Senats vom 28. Mai 1957 - VIII ZR 205/56 - LM BGB § 558 Nr.1; RGZ 62,329; 66,363; 75,116; 142,258,262; LG Frankfurt a.Main, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1960,185). In dem erwähnten Urteil des erkennenden Senats ist die in einem Teil des Schrifttums (Staudinger BGB 11.Aufl. § 558 Nr.4; Planck BGB 4.Aufl. § 558 Anm.1 a; Mittelstein, Die Miete, 4.Aufl. S.527; Dietz, Anspruchskonkurrenz bei Vertragsverletzung und Delikt, 1934, S.147 ff) verfochtene Gegenmeinung, daß sich die Vorschrift des § 558 BGB nur auf Ersatzansprüche aus dem Mietverhältnis, nicht aber auf Ersatzansprüche aus anderen Rechtsgründen, insbesondere aus unerlaubter Handlung beziehe, ausdrücklich abgelehnt worden. An diesem Standpunkt hält der erkennende Senat trotz der von der Revision geäußerten Bedenken fest. Würde

der Gegenmeinung gefolgt, so würde im Regelfalle die vom Gesetzgeber gewünschte und aus rechtspolitischen Gründen erstrebenswerte schnelle Abwicklung der in § 558 BGB erwähnten Ansprüche des Vermieters und Mieters in Frage gestellt sein, weil die Ansprüche im allgemeinen sich nicht nur auf den Mietvertrag, sondern auch auf andere Rechtsgrundlagen stützen lassen. Mit Recht hat bereits RGZ 66,363 darauf hingewiesen, daß die erwähnte Bestimmung für den Ersatzanspruch des Vermieters im wesentlichen bedeutungslos wäre, wenn fahrlässige oder vorsätzliche Beschädigungen der Mietsache ausschieden, da für zufällige Verschlechterungen der Mieter überhaupt nicht haftet. Eine an Sinn und Zweck der Vorschrift orientierte und die Interessenlage berücksichtigende Auslegung des § 558 BGB kann daher nur zu dem Ergebnis führen, daß sämtliche Ersatzansprüche des Vermieters oder Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der gemieteten Sache der kurzen Verjährung unterliegen, gleichgültig, auf welchen Rechtsgrund der Anspruch im einzelnen Falle gestützt wird. Die kurze Verjährung gilt also sowohl für vertragliche Ansprüche als auch für Ansprüche aus dem Eigentum, aus unerlaubter Handlung und aus jedem sonstigen Rechtsgrund.

3. Die Klägerin will hier die Anwendung des § 558 BGB dadurch ausschließen, daß sie ihren Anspruch nicht unmittelbar mit der schuldhaften Verschlechterung der Mietsache durch die Beklagte und ihre Erfüllungs- oder Verrichtungshelfen rechtfertigt, sondern sich auf die Verletzung der von der Beklagten in dem Mietvertrage übernommenen Verpflichtung beruft, eine Feuerversicherung zu Gunsten der Klägerin abzuschließen. Wäre die Be-

Klagte ihrer Verpflichtung nachgekommen und hätte sie eine ausreichende Feuerversicherung zu Gunsten der Klägerin genommen, so hätte diese, das ist ihr Gedankengang, dem das Berufungsgericht gefolgt ist, von dem Versicherer Ersatz des durch den Brand entstandenen Schadens erhalten. Die Beklagte müsse deshalb die Klägerin so stellen, als ob sie eine Versicherung eingegangen wäre. Dieser Schadensersatzanspruch, den das Berufungsgericht aus § 325 Abs.1 Satz 1 in Verbindung mit § 280 BGB herleitet, unterliegt nach Ansicht des Berufungsgerichts nicht der kurzen Verjährung des § 558 Abs.1 BGB.

Wie die Revision mit Recht geltend macht, ist diese Auffassung nicht richtig. Die Leistung des Feuerversicherers ist dazu bestimmt, den durch den Brand entstandenen Schaden zu ersetzen. Wäre ein Brand nicht ausgebrochen, so wäre der Klägerin durch die Vertragsverletzung der Beklagten, die Unterlassung des Abschlusses einer Feuerversicherung zu Gunsten der Klägerin, ein Schaden überhaupt nicht entstanden. Was die Klägerin in Wahrheit von der Beklagten verlangt, wenn sie diese Folge auch mit Hilfe juristischer Konstruktionen in Abrede nehmen will, ist weiter nichts als der Ersatz des Brandschadens, den allerdings im Ergebnis die Beklagte nicht zu tragen gehabt, sondern den der Versicherer der Klägerin erstattet hätte, wenn die Beklagte ihrer vertraglichen Verpflichtung nachgekommen wäre und eine Feuerversicherung zu Gunsten der Klägerin abgeschlossen hätte. Der Anspruch auf Ersatz des durch den Brand entstandenen Schadens ist aber, gleichgültig aus welchem rechtlichen Gesichtspunkt er verlangt wird, nach der gebotenen natürlichen Betrachtungsweise immer

ein Anspruch wegen der Verschlechterung der gemieteten Sache, der nach § 558 BGB der kurzen Verjährung unterliegt, ohne daß es für die Entscheidung von Bedeutung ist, auf welchen Rechtsgrund er gestützt wird. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts greift also die von der Beklagten erhobene Einrede der Verjährung auch gegenüber dem Schadensersatzanspruch durch, der mit der Verletzung der von ihr vertraglich übernommenen Verpflichtung zur ausreichenden Feuerversicherung begründet wird. Wie in RGZ 75,116,119 zutreffend bemerkt ist, erfordern Sinn und Zweck der Vorschrift des § 558 BGB ihre Anwendung auf alle Ersatzansprüche des Vermieters wegen des ganzen Schadens. Es kann deshalb für die Frage der Anwendung des § 558 BGB keinen Unterschied machen, ob der Anspruch auf Ersatz des durch den Brand an der Mietsache entstandenen Schadens darauf gestützt wird, daß die Beklagte ihre Obhutspflicht hinsichtlich der Mietsache verletzt hat, oder darauf, daß sie vertragswidrig keinen Feuerversicherungsvertrag zu Gunsten der Klägerin abgeschlossen hat.

4. Nach § 558 Abs.2 BGB hat die Verjährung der Ersatzansprüche der Klägerin mit dem Zeitpunkt begonnen, in welchem sie die Sache zurückerhalten hat. Das ist hier der 31. März 1958. Daran ändert auch nichts, daß die Steinbaracke, die den Hauptgegenstand des Mietverhältnisses bildete, zu diesem Zeitpunkt durch Brand zerstört war. Dieser Umstand steht vielmehr der Anwendung des § 558 BGB nicht entgegen (vgl. RGZ 96,300). Mit dem Abbrennen der Baracke ist nicht die Rückgabe der ganzen Mietsache unmöglich geworden. Der Beklagten waren außer der Steinbaracke auch noch Freiflächen vermietet worden, welche der Klägerin zusammen mit der ausgebrannten Baracke am 31. März 1958 zurückgegeben worden sind. Zur

Zeit der Klageerhebung war somit die sechsmonatige Verjährung längst vollendet.

5. Es bleibt daher nur noch zu prüfen, ob der von der Klägerin in den Tatsachenrechtszügen der Verjährungseinsrede entgegen gehaltene Einwand der unzulässigen Rechtsausübung durchgreift, auf den das Berufungsgericht, von seinem Standpunkt aus, nicht einzugehen brauchte. Dieser Einwand war im ersten Rechtszuge vor allem mit der Behauptung begründet worden, die Beklagte habe sich vor Ablauf der Verjährungsfrist mit der Zurückstellung der Verhandlungen über die Schadensersatzforderung der Klägerin bis zur Beendigung des Strafverfahrens gegen den Malermeister Bu [REDACTED] einverstanden erklärt. Das Landgericht hat den von der Klägerin für ihr Vorbringen als Zeugen benannten Regierungsoberinspektor Wilhelm M [REDACTED] vernommen und seine Aussage dahin gewertet, daß durch sie die Behauptung der Klägerin nicht bestätigt werde. Im Berufungsrechtszuge ist die Klägerin auf dieses Vorbringen nicht mehr zurückgekommen, auch die Revisionserwiderung hat es nicht wieder aufgegriffen.

Wie im Berufungsrechtszuge beruft sich die Klägerin vielmehr nur noch darauf, daß zwischen den Parteien ab Januar 1959, nachdem Bu [REDACTED] im zweiten Rechtszuge freigesprochen worden war, Verhandlungen über eine gütliche Bereinigung der Angelegenheit stattgefunden haben, also zu einer Zeit, als die Verjährung des Anspruchs der Beklagten gemäß § 558 BGB bereits vollendet war. Wie die Klägerin vorgetragen hat, haben damals die Parteien vereinbart, daß die Beklagte ein Gutachten über den entstandenen Schaden einholen sollte. Dieses Gutachten wurde am 21. Juli 1959 der Klägerin übersandt. Die Klägerin über-

mittelte erst mit Schreiben vom 4. Februar 1960 der Beklagten ihre Stellungnahme zu dem Gutachten, mit dem sie sich im wesentlichen einverstanden erklärte. Auf dieses Schreiben hat der spätere Prozeßbevollmächtigte der Beklagten erwidert, er habe wegen der inzwischen vergangenen Zeit angenommen, daß die Klägerin ihren Anspruch fallen lassen wolle.

Unter Zugrundelegung dieses von der Klägerin selbst vorgetragenen Sachverhalts kann keine Rede davon sein, daß die Erhebung der Verjährungseinrede durch die Beklagte eine unzulässige Rechtsausübung darstelle. Die Klägerin hat selbst nicht behauptet, daß die Beklagte im Verlaufe dieser Verhandlungen, die erst nach Ablauf der Verjährungsfrist stattgefunden haben, einen Anspruch der Klägerin, sei es auch nur dem Grunde nach, anerkannt habe. Es bedarf daher keiner Stellungnahme zu der Frage, ob mit Lehmann (JW 1937, 2169) angenommen werden könnte, daß selbst im Falle eines nur formlosen Anerkenntnisses nach Eintritt der Verjährung der hierauf gestützten Einrede grundsätzlich mit dem Einwand der unzulässigen Rechtsausübung begegnet werden könnte (vgl. dazu auch Weber bei Staudinger, BGB 11. Aufl. § 242 Anm.D 495). Aus dem vorgetragenen Sachverhalt ergibt sich auch nicht, daß die Beklagte die Klägerin durch ihr Verhalten in den Glauben versetzt hat, sie werde sich in einem von der Klägerin angestrebten Rechtsstreit nur mit sachlichen Einwänden zur Wehr setzen und sich nicht auf Verjährung berufen. Wie der erkennende Senat bereits in seinem Urteil vom 27. Januar 1959 - VIII ZR 106/58 - (LM BGB § 242 (Cb) Nr.4) dargelegt hat, ist die Berufung auf Verjährung, nachdem sich der Beklagte zunächst nur mit sachlichen Einwänden gegen die Klageforderung verteidigt hatte, jedenfalls dann keine unzulässi-

ge Rechtsausübung, wenn er, mag auch leichte Fahrlässigkeit auf seiner Seite vorgelegen haben, die Rechtslage nicht richtig erkannt hat. Hier konnte, wie schon das Urteil des Berufungsgerichts zeigt, die Frage, ob der Anspruch der Klägerin verjährt war, immerhin als zweifelhaft angesehen werden. Es kann daher keinesfalls den Vorwurf der unzulässigen Rechtsausübung gegen die Beklagte auslösen, daß sie sich nach Ablauf der Verjährungsfrist zunächst noch auf Verhandlungen über eine gütliche Regelung der Angelegenheit eingelassen hat, ohne sich auf Verjährung zu berufen. Es kommt hinzu, daß die Klägerin nach Erhalt des Gutachtens von der Beklagten sich nochmals über ein halbes Jahr Zeit ließ, bis sie zu dem Gutachten Stellung nahm und ihre Ansprüche klarstellte. Selbst wenn also bis zu der Übersendung des Gutachtens gegenüber der Verjährung die Berufung auf unzulässige Rechtsausübung nicht statthaft gewesen sein sollte, so war nunmehr infolge des Verhaltens der Klägerin erneut die Verjährungsfrist abgelaufen, so daß ihr auch aus diesem Grunde die Berufung auf unzulässige Rechtsausübung versagt sein muß.

6. Greift somit die von der Beklagten erhobene Verjährungseinrede durch, so kann die Klägerin irgendwelche Ansprüche gegen die Beklagte auf Ersatz des Schadens, der auf den Barackenbrand zurückzuführen ist, nicht geltend machen. Daraus ergibt sich gleichzeitig, daß die Klägerin den mit ihrer Revision begehrten weiteren Betrag nicht beanspruchen kann und es mithin keiner Prüfung bedarf, ob das Berufungsgericht die Vorschrift des § 254 BGB zu Ungunsten der Klägerin rechtsfehlerhaft angewendet hat.

Unter Zurückweisung der Revision der Klägerin muß deshalb auf die Revision der Beklagten die Klage in vollem Umfange abgewiesen werden.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus §§ 91,
97 ZPO.

Dr.Haidinger Dr.Gelhaar Dr.Dorschel Dr.Messner Mornann