

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB § 558 Abs. 2

Zur Frage, wann die Verjährung der Vermieteransprüche nach § 558 BGB beginnt, wenn der Vermieter den Untermieter, der allein im unmittelbaren Besitz der Mietsache ist, durch Verhandlungen über dessen weiteren Verbleib auf dem Grundstück von der rechtzeitigen Räumung abhält.

BGH, Urt. v. 2. Oktober 1968 - VIII ZR 197/66 -
OLG Zweibrücken
LG Kaiserslautern

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 197/66

URTEIL

Verkündet am
2. Oktober 1968
Klett,
Justizhauptschretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

In dem Rechtsstreit

der Frau Elly P [REDACTED] in K [REDACTED],
[REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

gegen

den Gastwirt Baruch H [REDACTED] in M [REDACTED],
S [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter :Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Oktober 1968 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger, Dr. Messner und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Zweibrücken vom 14. Juli 1966 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Hausgrundstücks Sch[REDACTED]straße [REDACTED] in K[REDACTED]. Am 8. Juli 1953 vermietete sie das Anwesen an den Beklagten und seinen damaligen Gesellschafter S[REDACTED] zum Betriebe eines Hotels mit Restauration zu einem monatlichen Mietzins von 1.500 DM. Der Vertrag sollte am 30. Juni 1963 beendet sein, verlängerte sich aber jeweils um ein Jahr, wenn er nicht sechs Monate vor Ablauf gekündigt wurde. Nach § 5 waren die Mieter berechtigt, bauliche Veränderungen auf ihre Kosten vorzunehmen. Sie verpflichteten sich, bei Beendigung der Mietzeit den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Die Herrichtung und Instandhaltung des Hauses war nach § 11 des Vertrages



Sache der Mieter, die auch etwa auftretende Schäden beheben mußten. 1957 wurde der Mietzins nach einem Rechtsstreit durch Vergleich auf 1.200 DM herabgesetzt. Anstelle S [REDACTED] trat der Gastwirt P [REDACTED] in das Mietverhältnis ein. Am 17. Juli 1958 teilte der Beklagte der Klägerin mit, er sei aus dem Pachtvertrag ausgeschieden und habe das Hotel mit allen Rechten und Pflichten an P [REDACTED] übergeben, er wohne nicht mehr in Kaiserslautern und habe zu dem Pachtobjekt keine Bindung mehr. Die Klägerin antwortete mit Brief vom 28. Juli 1958, sie könne den Beklagten vor Beendigung der Vertragsdauer nicht aus seinen Verbindlichkeiten entlassen. P [REDACTED] setzte später Unterpächter ein. Zuletzt handelte es sich um Henry G [REDACTED] und L. B [REDACTED]. P [REDACTED] ließ mit Schreiben seines Steuerbevollmächtigten vom 12. Oktober 1961 das Mietverhältnis kündigen. Die Klägerin wies diese Kündigung unter Hinweis auf die fest vereinbarte Vertragsdauer von zehn Jahren mit Brief vom 19. Oktober 1961 zurück. Mit Rechtsanwaltschreiben vom 12. September 1962 teilte P [REDACTED] der Klägerin mit, G [REDACTED] und B [REDACTED] müßten unter allen Umständen wissen, ob mit ihnen ein neuer Vertrag geschlossen werde oder nicht, anderenfalls würden sie sich nach etwas anderem umsehen. G [REDACTED] bemühte sich in der folgenden Zeit um einen neuen Vertrag. Er schaltete dabei Brauereien ein, weil die Klägerin an eine Brauerei vermieten wollte, die ihrerseits einen Wirt einsetzen sollte. Die Verhandlungen zogen sich bis August 1963 hin. Am 15. August 1963 teilten G [REDACTED] und B [REDACTED] der Klägerin mit, daß Hotel und Restaurant am selben Tage geschlossen würden, weil die monatelangen Verhandlungen nicht zum Abschluß eines Mietvertrags geführt hätten.

Die Klägerin verklagte in einem Rechtsstreit vor dem Landgericht Kaiserslautern den Beklagten und P[REDACTED] auf Zahlung des Mietzinses für die Monate Juli bis September 1963. In diesem Verfahren übergab G[REDACTED] am 25. November 1963 die Schlüssel zum Eingang des Hauses und zu einem Schlüssellokasten dem Prozeßbevollmächtigten der Klägerin, die dieser mit dem ausdrücklichen Vorbehalt in Empfang nahm, damit werde eine Beendigung des Mietverhältnisses (zwischen der Klägerin einerseits und P[REDACTED] sowie dem Beklagten andererseits) nicht anerkannt. Die Mietzinsklage wurde abgewiesen. Im Berufungsverfahren schlossen die Parteien am 18. September 1964 einen Vergleich, wonach der Klägerin gegen den Beklagten weder Mietzins noch Nutzungsentschädigung für die Zeit nach dem 30. Juni 1963 zustehen.

Mit der am 22. Mai 1964 eingereichten, am 27. Mai 1964 zugestellten vorliegenden Klage, verlangt die Klägerin Schadensersatz wegen Unterlassung der Wiederherstellung des vor dem Mietvertrag bestehenden Zustandes sowie der Behebung der während der Mietzeit eingetretenen Verwahrlosung und Schäden des Hauses. Sie hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 52.615 DM nebst Zinsen zu verurteilen. Der Beklagte ist dem entgegengetreten und hat die Einrede der Verjährung erhoben. Das Landgericht hat durch Teilurteil der Klage in Höhe von 14.688,50 DM stattgegeben. Das Berufungsgericht hat sie in diesem Umfang abgewiesen. Die Klägerin begehrt mit ihrer vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts. Der Beklagte hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht führt aus, P[REDACTED] habe durch den Brief seines Steuerbevollmächtigten vom 12. Oktober 1961 den Mietvertrag nicht nur für sich, sondern auch für den Beklagten wirksam zum 30. Juni 1963 gekündigt, gleichgültig, ob ihm auf Grund dessen Ausscheidens aus der zwischen ihnen bestehenden Gesellschaft des bürgerlichen Rechtes alle Rechte aus dem Mietvertrag zugestanden hätten, oder ob der Beklagte ihm diese Rechte schlüssig zur Ausübung übertragen habe.

Das begegnet keinen rechtlichen Bedenken und wird von der Revision auch nicht angegriffen.

II. Das Berufungsgericht hält die Ansprüche der Klägerin für verjährt. Diese Auffassung bekämpft die Revision ohne Erfolg.

1. Nach § 558 Abs. 1 BGB verjähren in sechs Monaten die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen und Verschlechterungen der vermieteten Sache.

a) Hierzu gehören auf Zahlung gerichtete Ersatzansprüche des Vermieters nicht nur dann, wenn sie auf vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache gestützt werden (§ 548 BGB), sondern auch, wenn sie, wie teilweise hier, mit der Verletzung einer vertraglich übernommenen Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht begründet werden. Dasselbe gilt für Ansprüche wegen Un-

terlassung der vertraglich übernommenen Wiederherstellung des früheren Zustandes der Mietsache (RGZ 142, 258, 262; Urteil des erkennenden Senats vom 11. November 1964 - VIII ZR 149/63 = LM BGB § 558 Nr. 7 = BGHWarn 1964 Nr. 242 = NJW 1965, 151 = WM 1965, 18; OLG Hamburg ScuffArch 83 Nr. 131; Staudinger BGB 11. Aufl. § 558 Nr. 2).

b) Nicht nur der mit Verwahrlosung und Beschädigung des Hauses begründete Anspruch, sondern auch der Wiederherstellungsanspruch ist in der Mietzeit entstanden, nämlich mit der Vornahme der baulichen Veränderungen durch die Mieter. § 5 Abs. 1 des Mietvertrages schiebt insoweit nur die Fälligkeit dieses Anspruchs bis zum Ende des Mietvertrages hinaus.

2. Die Verjährung beginnt nach § 558 Abs. 2 BGB mit dem Zeitpunkt, in welchem der Vermieter die Sache zurückerhält. Da die Verjährung nicht gehemmt und erst mit der Erhebung der am 22. Mai 1964 eingereichten Klage an diesem Tage unterbrochen worden ist (§ 209 BGB, § 261 b Abs. 3 ZPO), durfte die Klägerin, wenn nicht die Einrede der Verjährung durchgreifen soll, das Haus nicht vor dem 22. November 1963 zurückerhalten haben. Sie meint, da die Schlüssel zu dem Anwesen von G. erst am 25. November 1963 ihrem Prozeßbevollmächtigten ausgehändigt worden seien, habe die Verjährung frühestens zu diesem Zeitpunkt zu laufen begonnen. Sie sei daher durch die Klage rechtzeitig unterbrochen worden.

Auf die Aushändigung der Schlüssel kommt es aber, wie das Berufungsgericht im Ergebnis mit Recht angenommen hat, jedenfalls hier nicht an.

a) Der Vermieter hat den Mietgegenstand "zurück-erhalten", wenn er freien Zutritt zur Mietsache hat, so daß er diese untersuchen und etwaige Mängel oder Veränderungen feststellen kann. Wie es aber einerseits nicht genügt, daß der Mieter dem Vermieter den freien Zugang zur Sache verschafft, wenn dieser aus nicht in seiner Person liegenden Gründen außerstande ist, die unmittelbare Herrschaft über die Sache selbst oder durch einen Bevollmächtigten auszuüben (RG HRR 28, 1586), so ist andererseits die Erlangung dieser Sachherrschaft, d.h. des unmittelbaren Besitzes nicht in jedem Falle erforderlich, um die Verjährungsfrist in Lauf zu setzen. Das gilt insbesondere dann, wenn es wegen der Weitervermietung an einen Dritten zur Erlangung des unmittelbaren Besitzes durch den Vermieter gar nicht kommt.

Schließt der Vermieter mit dem Untermieter seines Mieters noch während des Bestehens des Mietvertrages seinerseits einen neuen Mietvertrag, der sich zeitlich an den auslaufenden Vertrag anschließt, und behält der Untermieter infolgedessen im Einverständnis des Vermieters den unmittelbaren Besitz an der Mietsache, so bleibt es bei dessen Sachherrschaft. Gleichwohl kann keine Rede davon sein, daß der Vermieter die Sache nicht zurückerhalten hat und deshalb die Verjährung seiner Ansprüche nicht zu laufen beginnt. Zurück-

erhalten hat er in einem solchen Falle die Mietsache vielmehr im Augenblick der Beendigung des Mietverhältnisses. Er hat, wenn der Untermieter an sich zur Räumung und Herausgabe bereit ist, bei Ablauf des Mietvertrages die Möglichkeit, die unmittelbare Sachherrschaft auszuüben. Begibt er sich dieser Möglichkeit, indem er den bisherigen Untermieter als Mieter den unmittelbaren Besitz fortsetzen läßt, so kann das nicht dazu führen, daß zum Nachteil des Mieters der Beginn der Verjährung der Eersatzansprüche hinausgeschoben wird. Mit Recht wird deshalb von der Rechtsprechung als Beginn der Verjährung der Zeitpunkt angesehen, von dem an der Vermieter in die Lage versetzt ist, die Mietsache auf etwaige Mängel zu untersuchen (RG HRR 1928, 1586; RGZ 142, 258, 262; Urteil des erkennenden Senats vom 28. Mai 1957 - VIII ZR 205/56 = LM § 558 Nr. 1 = NJW 1957, 1436).

b) Im vorliegenden Falle war der Mietvertrag zum 30. Juni 1963 wirksam gekündigt. Der Beklagte sowohl wie P. [REDACTED] haben frühzeitig und klar zum Ausdruck gebracht, daß sie jedenfalls ab 1. Juli 1963 keinen, auch keinen mittelbaren Besitz an dem gemieteten Haus mehr ausüben wollten. Schließlich war der Klägerin nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts spätestens seit September 1962 gleichfalls bekannt, daß die Untermieter G. [REDACTED] und B. [REDACTED] beabsichtigten, fristgerecht auszuziehen, wenn die Klägerin nicht bereit war, mit ihnen einen Mietvertrag zu schließen. In Kenntnis dieser Sachlage hat sie, statt einen weiteren Verbleib der Untermieter

über den 30. Juni 1963 hinaus abzulehnen, ab September 1962 verhandelt mit dem Ziel, G [REDACTED] und B [REDACTED] - unter Einschaltung einer Brauerei als Hauptmieter - in dem Mietobjekt zu halten. Darauf, daß sie nach ihrer Behauptung es ablehnte, G [REDACTED] und B [REDACTED] als Hauptmieter in dem Anwesen zu belassen, kommt es nicht an. Sie hat mit den von G [REDACTED] beigebrachten Brauereien Verhandlungen geführt, deren unstreitiger Zweck war, die bisherigen Untermieter auch über den 30. Juni 1963 hinaus - nunmehr als Untorpächter einer Brauerei - im unmittelbaren Besitz des Anwesens zu lassen.

Auch wenn diese Verhandlungen sich nach dem 30. Juni 1963 zerschlugen, so ist die Rechtslage nach § 558 Abs. 2 BGB doch nicht anders zu beurteilen, als wenn die Klägerin mit G [REDACTED] und B [REDACTED] einen am 1. Juli 1963 beginnenden Hauptmietvertrag abgeschlossen hätte und diese auf Grund des Vertrages im Besitz des Mietobjektes geblieben wären. Denn beide haben ihren Besitz an dem Haus ab 1. Juli 1963 mit Rücksicht auf die noch in Gang befindlichen Verhandlungen jedenfalls mit Billigung der Klägerin fortgesetzt. Es kann nicht zu Lasten des Beklagten gehen, daß die Klägerin von der Möglichkeit, ab 1. Juli 1963 die unmittelbare Sachherrschaft über die Mietsache zu übernehmen, keinen Gebrauch gemacht, sondern sich auf die Fortsetzung der tatsächlichen Sachherrschaft durch die Untermieter eingelassen hat. Ob die erwähnten Verhandlungen auf ihre Veranlassung geführt wurden, was sie bestreitet, oder ob sie auf die Bemühungen der Untermieter, insbesondere G [REDACTED], zurückzuführen sind, ist unerheblich.

c) In der Regel ist es zwar Sache des Mieters, dem Vermieter, ungeachtet dessen eigenen Anspruchs aus § 556 Abs. 3 BGB, bei Beendigung des Vertrages die gemieteten Räume vom Untermieter geräumt herauszugeben. Weigert sich der Untermieter, die Mietsache rechtzeitig herauszugeben, so wird die Verjährungsfrist des § 558 nicht in Lauf gesetzt, weil der Vermieter den Mietgegenstand nicht zurückerhält.

Im vorliegenden Falle brauchten die Mieter, und mithin auch der Beklagte, aus mehreren Gründen nicht die Räumung des Hauses zum 30. Juni 1963 durch die Untermieter herbeizuführen. Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß G. und B. bereit waren, zum 30. Juni 1963 freiwillig zu räumen, und daß sie auch fristgerecht ausgezogen wären, wenn nicht die Verhandlungen, die die Klägerin mit ihnen bzw. mit den Brauereien führte, die Hoffnung bei ihnen erweckt hätte, sie würden jedenfalls als Unterpächter das Hotel weiterführen können. Gerade wegen dieser Verhandlungen aber konnten die Mieter nicht verpflichtet sein, die Räumung des Hauses - womöglich mit gerichtlicher Hilfe - zu veranlassen und damit die Absichten der Klägerin zu durchkreuzen. Dazu kommt, daß die Klägerin bis zu dem am 18. September 1964 geschlossenen Vergleich stets die Auffassung vertreten hat, der Mietvertrag sei nicht wirksam gekündigt worden. Betrieben die Mieter gleichwohl die Räumung seitens der Untermieter, so liefen sie, wenn die Klägerin im Streitfalle mit ihrer Rechtsauffassung durchdrang, Gefahr, ab 1. Juli 1963 den Mietzins entrichten zu müssen, ohne ihrerseits entsprechende Ein-

nahmen aus dem Untermietverhältnis zu haben. Das konnte von ihnen angesichts der hier vorliegenden Umstände, insbesondere weil die Untermieter ihren Besitz über den 30. Juni 1963 nur mit Rücksicht auf die mit der Klägerin geführten Verhandlungen und mit deren Billigung fortsetzten, nicht verlangt werden.

d) Andererseits ist für die hier zu entscheidende Frage, wann die Verjährungsfrist des § 558 BGB begann, ohne Bedeutung, daß die Beklagte ihre Verhandlungen mit G. und B. sowie mit den Brauereien in der unrichtigen Vorstellung führte, die Kündigung zum 30. Juni 1963 sei nicht wirksam, auf eine Übernahme der Mietsache zu diesem Zeitpunkt brauche sie sich ohnehin nicht einzulassen. Das ergibt sich zwingend aus dem Grundsatz, daß die dem Vermieter gegebene Möglichkeit, sich freien Zutritt zum Mietgegenstand zu verschaffen, ausreicht, um die Verjährungsfrist in Lauf zu setzen. Darauf, daß der Vermieter aus vom Mieter nicht verursachtem Rechtsirrtum von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch macht, kann es nicht ankommen.

e) In der mündlichen Verhandlung ist von der Revision der Standpunkt vertreten worden, aus den §§ 11 und 13 des Mietvertrages ergebe sich, daß die Rückgabe des Grundstücks als förmlicher Akt unter Mitwirkung von Mieter und Vermieter habe stattfinden sollen, wobei der Zustand des Mietobjektes zu prüfen und insbesondere die Schlüssel auszuhändigen gewesen seien.

Daß das Berufungsgericht derartiges dem Mietver-

trag zwingend hätte entnehmen müssen, kann der Revision nicht zugegeben werden. In den Vorinstanzen ist von der Klägerin auch nie die Vereinbarung eines besonderen Übergabeaktes geltend gemacht worden.

Davon abgesehen könnte eine entsprechende vertragliche Abmachung der Revision nicht zum Erfolg verhelfen. Entscheidend bliebe auch in einem solchen Falle, daß die Klägerin den weiteren Verbleib der früheren Untermieter in den Mieträumen verursacht und überdies zu Unrecht den Mietvertrag als über den 30. Juni 1963 hinaus fortbestehend angesehen hat. Insoweit wird auf die Ausführungen unter Nr. II 2 b-d verwiesen.

3. Die Klagansprüche verjährten demnach mit Ablauf des 1. Januar 1964 (§ 188 Abs. 2 BGB). Die Einrede der Verjährung greift deshalb durch, ohne daß es auf die Klärung der in den Tatsacheninstanzen streitig gebliebenen Fragen ankommt, ob die Klägerin schon vor dem 25. November 1963, dem Zeitpunkt der Schlüsselrückgabe durch G■■■■, die tatsächliche Gewalt über das Haus wiedererlangt, und ob sie bereits im September 1963 die ihr von G■■■■ angebotenen Hausschlüssel zurückgewiesen hatte.

III. Die Revision war deshalb mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Mezger

Dr. Messner

Braxmaier