

10

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 535, 631, 558

- a) Ein Vertrag, durch den ein Steinbruch gegen Entgelt zur Auffüllung mit Klärschlamm überlassen wird, ist auch dann ein Mietvertrag und kein Werkvertrag, wenn die Verfüllung als Vertragspflicht ausgestaltet ist.
- b) Ist der Mieter bei Beendigung des Vertrages seiner Verpflichtung zur Verfüllung nur unvollständig nachgekommen, so verjähren hierauf gestützte Ersatzansprüche des Vermieters gemäß § 558 BGB innerhalb sechs Monaten.
- c) Zur Frage, ob Ansprüche wegen Schäden, die durch Gebrauch des Mietgrundstücks allein am Nachbargrundstück des Vermieters entstehen, der kurzen Verjährung des § 558 BGB unterliegen.

BGH, Urt. v. 8. Dezember 1982 - VIII ZR 219/81 - OLG Celle

LG Hildesheim

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 219/81

URTEIL

Verkündet am

8. Dezember 1982

S c h n u r r,
Justizhauptsekretärin

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Diplom-Kaufmanns Dr. Gerhard H [REDACTED], Am K [REDACTED]
in L [REDACTED]-W [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Aktiengesellschaft in Firma St [REDACTED] P [REDACTED]-S [REDACTED] AG,
vertreten durch den Vorstand, die Herren Peter A [REDACTED],
Karl-W. Pu [REDACTED], Heinz-S. He [REDACTED], Dr. Erich M [REDACTED],
Günter Sch [REDACTED] und Kurt St [REDACTED] in Sa [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Dezember 1982 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf, Dr. Skibbe, Treier und Groß

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 22. Mai 1981 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die H[REDACTED]-Werke GmbH in W[REDACTED], deren Vermögen auf den Kläger übergegangen ist, war Eigentümerin von zwei stillgelegten Kalksteinbrüchen. Der größere von beiden liegt in der Gemarkung W[REDACTED], der kleinere in der Gemarkung B[REDACTED]. In der Nähe des größeren Steinbruchs ist ein sogenanntes Brechergebäude errichtet, in dessen Kellergeschoß von den H[REDACTED]-Werken eine Mergelmühle betrieben worden war. Mit Vertrag vom 2. Januar 1964 vereinbarte die H[REDACTED]-Werke GmbH mit der I[REDACTED] Hütte AG, deren Rechtsnachfolgerin die Beklagte ist:



"1. HW (H[REDACTED]-Werke GmbH) überläßt mit sofortiger Wirkung IH (I[REDACTED] Hütte AG)

- a) den in der Gemarkung W[REDACTED] gelegenen Steinbruch westlich der Straße B[REDACTED]-W[REDACTED],
- b) den in der Gemarkung B[REDACTED] gelegenen Steinbruch westlich der vorgenannten Straße

zur Auffüllung mit Aufbereitungsschlämmen.

Der zu a) genannte Steinbruch ist bis zur Oberkante Südseite, der letztgenannte bis Niveauhöhe aufzufüllen. Die vorbezeichnete Auffüllung ist innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren ab Vertragsabschluß durchzuführen.

...

3. IH zahlt an HW eine Entschädigung von 40.000,-- DM (Vierzigtausend Deutsche Mark).

Der Betrag ist nach Abschluß des Vertrages in bar fällig.

4. Der Vertrag wird auf die Dauer von zehn Jahren geschlossen.

5. ...

6. IH verpflichtet sich, für alle Schäden einzustehen, die HW oder Dritten mittelbar oder unmittelbar durch die Benutzung des Steinbruches als Klärteich entstehen oder entstehen können.

Ergibt der Anschein bei der Entstehung eines Schadens, daß dieser durch die vorbezeichnete Benutzung entstanden ist, so hat IH den Nachweis zu führen, daß der Schaden nicht durch die Klärteichbenutzung entstanden ist."

Die I. [REDACTED] Hütte AG stellte im Jahre 1965 die Verfüllung der beiden nur teilweise aufgefüllten Kalksteinbrüche ein.

Mit der am 22. Mai 1979 eingereichten und der Beklagten am 25. Juli 1979 zugestellten Klage verlangt der Kläger von der Beklagten Schadensersatz wegen unzureichender Auffüllung der beiden Steinbrüche und weiterhin Schadensersatz mit der Begründung, bei der Auffüllung des in Woltwiesche gelegenen Kalksteinbruchs sei Wasser aus dem Klärteich unterhalb des Schlammwasserpegels in den Keller des Brechergebäudes eingedrungen, wodurch Schäden an diesem Gebäude und Folgeschäden entstanden seien. Im ersten Rechtszug hat er je 250.000,-- DM für die unvollständige Verfüllung der Kalksteinbrüche und die Beschädigung des Brechergebäudes verlangt. Im zweiten Rechtszug hat er wegen der unzureichenden Verfüllung der Steinbrüche 948.200,-- DM und für den Schaden an dem Brechergebäude 335.176,28 DM gefordert. Außerdem hat er in zweiter Instanz die Klage um den Antrag auf Feststellung der Verpflichtung der Beklagten zum Ersatz allen weiteren durch die nur teilweise Verfüllung der Steinbrüche entstandenen Schadens und um den Antrag erweitert, festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet ist, allen über 335.176,28 DM hinausgehenden Schaden zu ersetzen, der dadurch entstanden ist und noch entsteht, daß die Klärteichnutzung des in der Gemarkung Woltwiesche gelegenen Steinbruchs dazu geführt hat, daß Wasser aus dem Klärteich in das Brechergebäude eingedrungen ist und bewirkt hat, daß die Kellerwände des Gebäudes gerissen und geborsten sind und das Gebäude unbrauchbar geworden ist.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen und ihn auch mit den im zweiten Rechtszug zusätzlich erhobenen Ansprüchen abgewiesen. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger die in zweiter Instanz gestellten Klageanträge weiter.

Entscheidungsgründe

I. Die Beklagte beruft sich auf Verjährung. Das Berufungsgericht sieht die Verjährungseinrede als begründet an. Es führt aus:

1. Der Vertrag vom 2. Januar 1964 sei als Mietvertrag oder als vertragliches Benutzungsverhältnis einzuordnen, das nach mietrechtlichen Vorschriften zu beurteilen sei. Die H[REDACTED]-Werke GmbH habe der I[REDACTED] Hütte AG die beiden Kalksteinbrüche zur Ablagerung von Klärschlamm zur Verfügung gestellt. Darin sei eine Gebrauchsgewährung im Sinne des § 535 Satz 1 BGB zu sehen. Die Gegenleistung hierfür habe in der im Vertrag als Entschädigung bezeichneten Zahlung von 40.000,-- DM bestanden. Möglicherweise hätten, wie der Kläger behauptete, mit der Zahlung dieses Betrages auch die Mehrkosten abgegolten werden sollen, die für den Fall einer Wiederaufnahme des Betriebes der Kalksteinbrüche für die H[REDACTED]-Werke GmbH entstanden wären. Hierauf komme es aber nicht an. Für die rechtliche Einordnung des Vertrages sei nämlich nicht auf den Maßstab für die Bemessung des Entgeltes, sondern darauf abzustellen, daß für das Benutzen der Kalksteinbrüche überhaupt eine Vergütung vereinbart worden sei. Daß die Auffüllung der Steinbrüche zwangsläufig zu einer Umgestaltung der Mietsache habe führen müssen, stehe der Annahme eines Mietvertrages nicht entgegen. Zwar sei die Ilseder Hütte AG zum Ablagern von Klärschlamm nach dem Vertrag nicht nur berechtigt, sondern sogar verpflichtet gewesen, um eine Rekultivierung und eine spätere anderweitige Nutzung der Grundstücke durch die H[REDACTED]-Werke GmbH vorzubereiten. Eine solche Vereinbarung sei aber auch im Rahmen eines Mietvertrages möglich. Als Werkvertrag könne das Vertragsverhältnis nicht angesehen werden. Es sei keine von den H[REDACTED]-Werken für das Aufschlännen der Grundstücke zu leistende Vergütung, sondern umgekehrt eine von der I[REDACTED] Hütte für das Zurverfügungstellen der Grundstücke zu leistende Zahlung vereinbart worden.

2. Der Schadensersatzanspruch wegen nicht vollständiger Erfüllung der Verpflichtung zur Auffüllung der Grundstücke sei ein Ersatzanspruch wegen Verschlechterung der Mietsache im Sinne des § 558 BGB. Die nur unzureichende Umgestaltung habe nämlich eine Verschlechterung im Vergleich zu dem Zustand bewirkt, den die Mietsache bei der Rückgabe aufgrund der vertraglichen Vereinbarung über die Auffüllung habe aufweisen müssen. Nach dem Sinn der Vorschrift, alsbald nach der Rückgabe der Mietsache eine abschließende Klärung der gegenseitigen Ansprüche herbeizuführen, müsse ihr auch der geltend gemachte Schadensersatzanspruch unterstellt werden. Der Zweck der Vorschrift gebiete es ferner, die Forderung wegen der Beschädigung des Brechergebäudes als Anspruch wegen Verschlechterung der Mietsache anzusehen.

II. Die Revision meint der Vertrag vom 2. Januar 1964 sei als Werkvertrag einzuordnen. Die Klageansprüche unterlägen daher der dreißigjährigen Verjährung nach § 195 BGB, und zwar der Anspruch wegen nicht vollständiger Verfüllung der Kalksteinbrüche als Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung und der Anspruch wegen der Schäden am Brechergebäude als Schadensersatzanspruch aus der Vereinbarung in Nr. 6 des Vertrages.

III. Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten den Angriffen der Revision stand.

1. Ein Sachverhalt, der die Anwendung der Verjährungsfrist von zwei oder vier Jahren nach den §§ 196, 197 BGB rechtfertigen würde, liegt nicht vor. Gilt für den Vertrag vom 2. Januar 1964 Mietvertragsrecht, so waren die Klageansprüche bei Einreichung der Klage bereits verjährt, wenn sie zu den Forderungen gehören, die nach § 558 BGB der sechsmonatigen Verjährung unterliegen.

2. Die Einordnung des Vertrages vom 2. Januar 1964 als Mietvertrag ist nicht zu beanstanden.

a) Mit ihrer Verfahrensrüge aus § 286 ZPO macht die Revision geltend, das Berufungsgericht sei zur Annahme eines Mietvertrages nur deswegen gelangt, weil es das Sachvorbringen des Klägers unzulänglich ausgeschöpft habe. Der Senat erachtet die Rüge nicht für durchgreifend, sieht aber von einer Begründung hierfür ab (§ 565 a ZPO).

b) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist der Vertrag vom 2. Januar 1964 ein Mietvertrag. Den wesentlichen Inhalt eines solchen Vertrages machen die Verpflichtung des Vermieters zur Überlassung des Gebrauchs der Mietsache und die Verpflichtung des Mieters zur Entrichtung einer Vergütung für die Gebrauchsüberlassung aus. Das Berufungsgericht hat darin recht, daß - nach seinen Feststellungen - diese Wesensmerkmale vorliegen. Die H[REDACTED]-Werke GmbH hat nämlich der I[REDACTED] Hütte AG die Kalksteinbrüche zur Ablagerung von Klärschlamm zur Verfügung gestellt und die I[REDACTED] Hütte AG hat sich zur Zahlung einer Vergütung hierfür verpflichtet. Das ist nicht nur nach dem Wortlaut des Vertrags eindeutig, sondern entspricht auch ersichtlich der Sachlage. Daß das Berufungsgericht angenommen hat, die Vereinbarung einer Vergütung, die in einer Summe zu zahlen sei, stehe der Annahme eines Mietvertrages nicht entgegen, ist nicht zu beanstanden. Weiter trifft seine - auch von der Revision als richtig angesehene - Erwägung zu, es komme für die Einordnung als Mietvertrag nicht darauf an, welcher Maßstab der Bemessung des Entgelts zugrundegelegt worden sei, entscheidend sei vielmehr, daß die Vertragsteile überhaupt eine Gegenleistung vereinbart hätten.

Ohne Erfolg wendet sich die Revision dagegen, daß das Berufungsgericht angenommen hat, die von der Beklagten übernommene Verpflichtung zur Verfüllung der Kalksteinbrüche ändere am Charakter des Vertrages als Mietvertrag nichts. Das Berufungsgericht hat es damit abgelehnt, dem Vorbringen des Klägers zu folgen, hier stehe die Pflicht zur Verfüllung derart im Vordergrund, daß sich der Vertrag nicht als Mietvertrag, sondern als Werkvertrag darstelle, der die Verpflichtung zur Beseitigung von zwei Steinbrüchen und die Herstellung und Übertragung von Neuland zum Inhalt habe. Auch das ist nicht zu beanstanden. Im Kern ist der hier zu beurteilende Vertrag nicht anders anzusehen als Verträge, in denen ein Grundstückseigentümer einem anderen sein Grundstück zur Bebauung und zum anschließendem Gebrauch des errichteten Gebäudes gegen Vergütung überläßt mit der vertraglichen Bestimmung, daß nach Beendigung des Vertrages der Gebrauch des Gebäudes nunmehr dem Eigentümer selbst zusteht. Solche Verträge sind von der Rechtsprechung stets als Mietverträge eingeordnet worden (vgl. die Senatsurteile vom 5. Februar 1964 - VIII ZR 156/62 = WM 1964, 426 und vom 22. Mai 1968 - VIII ZR 69/66 = WM 1968, 799). Rechtlich einwandfrei hat das Berufungsgericht zudem festgestellt, die Vertragsteile hätten für die Verfüllung der Steinbrüche keine Vergütung vereinbart. Vielmehr habe die I. Hütte eine Vergütung für die Überlassung der Grundstücke zu zahlen gehabt. Diese tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts ist zumindest möglich und damit für das Revisionsgericht bindend. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts scheidet damit die Annahme eines Werkvertrages aus.

Selbst wenn aber mit der Revision anzunehmen wäre, die Parteien hätten, weil der Wert der Überlassung der Steinbrüche für die Mieterin erheblich höher als die in Nr. 3 des Vertrages vereinbarte Entschädigung von 40.000,-- DM

gewesen sei, in der Verfüllung der Steinbrüche eine weitere Leistung für die Überlassung der Grundstücke gesehen, kann der Vertrag nicht als Werkvertrag eingeordnet werden. Die Verfüllung stellt dann nämlich - neben der Entschädigung von 40.000,-- DM - eine echte Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung und damit einen Teil der als Gegenleistung für die Gebrauchsgewährung geschuldeten Miete dar. Insoweit besteht in der rechtlichen Beurteilung kein Unterschied zu dem Fall, daß der Mieter im Mietvertrag die nach dem Gesetz dem Vermieter obliegende Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen übernimmt (vgl. hierzu BGHZ 77, 301, 305).

3. Da demnach für die Verjährung der Klageansprüche Mietvertragsrecht gilt, hat das Berufungsgericht mit Recht geprüft, ob hier für die Verjährung § 558 BGB maßgebend ist. Danach verjähren die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in sechs Monaten ab Rückerhalt der Mietsache. Es ist nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht angenommen hat, die mit der Klage geltend gemachten Forderungen seien Ersatzansprüche wegen Verschlechterung der Mietsache.

a) Zur Verjährung des Schadensersatzanspruchs
wegen unvollständiger Verfüllung der Steinbrüche:

aa) Die Revision meint, § 558 Abs. 1 BGB gelte nicht für Erfüllungsansprüche und an deren Stelle tretende Schadensersatzansprüche. Das sei vor allem dann anzunehmen, wenn die Schuld, deren Erfüllung oder für deren Nichterfüllung Schadensersatz verlangt werde, als Hauptpflicht ausgebildet sei, was hier für die Verpflichtung der Beklagten zur Verfüllung der Kalksteinbrüche zutreffe. Die Anwendung des § 558 BGB komme auch deswegen nicht in Betracht,

weil der Begriff der Verschlechterung voraussetze, daß der Zustand der Mietsache im Vergleich zum Beginn des Mietverhältnisses schlechter geworden sei. Hier sei die Mietsache aber nur unvollständig umgestaltet worden.

Hiermit hat die Revision keinen Erfolg.

bb) Der Senat hat wiederholt ausgesprochen, daß unter die kurze Verjährung des § 558 BGB auch Ersatzansprüche fallen wegen Unterlassung der vertraglich übernommenen Wiederherstellung des früheren Zustandes der Miet- (oder Pacht-) sache (Senatsurteile vom 11. November 1964 - VIII ZR 149/63 = LM BGB § 558 Nr. 7 = NJW 1965, 161 und vom 7. November 1979 - VIII ZR 291/78 m.w.N. = LM BGB § 581 Nr. 41 = NJW 1980, 389 = WM 1980, 40). Das Berufungsgericht meint, daß solchen Ansprüchen Forderungen gleichzustellen seien, die sich daraus ergeben, daß die Mietsache in dem Zeitpunkt, in dem sie der Vermieter zurückerhält, in einer für ihn nachteiligen Weise von dem Zustand abweicht, den sie nach dem Vertrag bei Rückgabe haben soll. Das Berufungsgericht leitet diesen Begriff der Verschlechterung der Mietsache aus dem Sinn des § 558 BGB ab, der eine möglichst rasche Abwicklung der beiderseitigen Ansprüche nach Beendigung des Mietvertrags bezweckt und daher nach der Rechtsprechung - auch des erkennenden Senats - weit auszulegen ist. Bei dieser zutreffenden Betrachtungsweise ist es rechtlich nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht den Anspruch auf die vom Mieter kraft ausdrücklicher Vereinbarung übernommene Umgestaltung der Mietsache als eine Forderung behandelt, die sich auf den Zustand des Mietobjektes bei dessen Rückgabe bezieht, sodaß die Nichterfüllung oder nicht vollständige Erfüllung dieses Anspruchs eine Verschlechterung des Grundstücks im Sinne des § 558 BGB zur Folge hat.

Der von der Revision in den Vordergrund ihrer Erwägungen gestellte Gesichtspunkt, es komme darauf an, ob der Mieter eine Haupt- oder eine Nebenpflicht nicht erfüllt habe und bei Nichterfüllung einer Hauptpflicht - wie hier - scheide § 558 BGB aus, gibt für die Beurteilung der Frage der Anwendung des § 558 BGB nichts her. So hat der erkennende Senat, nach dessen Rechtsprechung die vom Mieter vertraglich übernommene Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen eine Hauptpflicht ist (Senatsurteil vom 20. Oktober 1976 - VIII ZR 51/75 = NJW 1977, 36 = WM 1976, 1277), den Anspruch wegen Nichterfüllung dieser Verpflichtung der kurzen Verjährung des § 558 BGB unterstellt (Senatsurteil vom 11. November 1964, aaO).

Das Senatsurteil vom 1. Juni 1981 - VIII ZR 129/80 (WM 1981, 956) ergibt entgegen der Meinung der Revision zu der Frage, ob der Schadensersatzanspruch des Klägers der sechsmonatigen Verjährung nach § 558 BGB unterliegt, nichts. Der Senat hat dort die Auffassung vertreten, bei vollständiger Zerstörung der Mietsache gelte für den Ersatzanspruch des Vermieters die dreißigjährige Verjährungsfrist. Diese Annahme beruht auf den hier nicht in Betracht kommenden Erwägungen, § 558 BGB passe nicht für den Untergang der Mietsache, weil die Vorschrift auf den Rückerhalt der Sache abstelle und eine völlig zerstörte Mietsache nicht zurückgegeben werden könne, und weil der Begriff der Zerstörung weiter reiche als der einer Veränderung oder Verschlechterung.

cc) Die Feststellung des Berufungsgerichts, die Mietsache sei spätestens mit Beendigung des Vertrages am 2. Januar 1974 zurückgegeben worden, greift die Revision nicht an. Die sechsmonatige Verjährungsfrist war daher bei Einreichung der Klage längst abgelaufen.

dd) Gegen die Annahme des Berufungsgerichts, die Beklagte habe kein Schuldanerkenntnis abgegeben, wendet sich die Revision nicht. Ihre Rüge, das Berufungsgericht hätte die Schreiben der Beklagten vom 16. Juli 1974 und vom 24. Oktober 1974 unter dem Gesichtspunkt prüfen müssen, ob die H[REDACTED]-Werke GmbH sich durch sie von einer Klageerhebung zu einem früheren Zeitpunkt habe abhalten lassen, ist unbegründet. Das Berufungsgericht hat festgestellt, aus den Schreiben ergäben sich keine Regulierungsverhandlungen, die einen Einwand nach § 242 BGB rechtfertigen könnten. Die Revision legt nicht dar, weshalb diese Feststellung unrichtig sein sollte.

b) Zur Verjährung des Anspruchs wegen des Schadens
am Brechergebäude:

aa) Die Revision meint, die Annahme des Berufungsgerichts, auch für den Anspruch auf Ersatz des Schadens am Brechergebäude gelte § 558 Abs. 1 BGB, sei schon deswegen unrichtig, weil Haftungsgrundlage die Regelung in Nr. 6 des Vertrages sei, bei der es sich um einen Vertrag eigener Art mit Elementen einer selbständigen Garantie handle, der deshalb der Regelverjährung von dreißig Jahren nach § 195 BGB unterliege. Diese Vorschrift sei für die Verjährung hier auch deswegen maßgebend, weil der Anspruch auf Verfüllung der Steinbrüche und der an dessen Stelle tretende Schadensersatzanspruch der Regelverjährung unterlägen und die Verjährungsfrist nach § 195 BGB dann erst recht für solche Ansprüche zu gelten habe, welche eine Folge der Verfüllung der Steinbrüche seien. Diese seien durch die Verfüllung im übrigen gar nicht verschlechtert worden.

Auch damit hat die Revision keinen Erfolg.

bb) Die Einwendungen der Revision rechtfertigen die Ablehnung der Anwendung des § 558 BGB schon deshalb nicht, weil diese Bestimmung die Verjährung der Ansprüche der Parteien nach Vertragsende zum Gegenstand hat (arg. § 558 Abs. 2 BGB). Ist der Vertrag formell beendet oder jedenfalls die Mietsache zurückgegeben, so gilt für den Kreis der in § 558 BGB genannten Ansprüche die kurze Verjährung ohne Rücksicht darauf, ob bei Fortführung des Vertrages eine andere Verjährungsregelung zum Zuge käme.

cc) § 558 BGB ist, wie bereits ausgeführt, für vertragliche Ansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache auch dann maßgebend, wenn sie nicht aus der gesetzlichen Regelung, sondern aus einer besonderen Abrede herzuleiten sind (vgl. Mittelstein, Die Miete, 4. Aufl. S. 526; Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl. 2. Bearb. § 558 Rdn. 3 je m.w.N.). Selbst dann ist diese Vorschrift anzuwenden, wenn der Schaden auf den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache zurückzuführen ist, eine Ersatzpflicht aber auch hierfür vereinbart ist (MünchKomm/Voelskow, BGB, § 558 Rdn. 11). Ein solcher Fall ist hier anzunehmen. Die Haftung des Mieters ist in der Vereinbarung in Nr. 6 des Mietvertrages gerade für Schäden vereinbart, die durch die Benutzung des Steinbruches als Klärteich entstehen. Nach dem Vorbringen des Klägers ist der Schaden an dem Brechergebäude dadurch entstanden, daß die Mieterin den Steinbruch in der Gemarkung W [REDACTED] mit Klärschlamm verfüllt hat.

dd) Der Umstand, daß das Brechergebäude nicht Teil der Mietsache ist, sondern auf einem Nachbargrundstück errichtet ist, steht der Anwendung der kurzen Verjährungsfrist des § 558 Abs. 1 BGB nicht entgegen. Der Senat hat die Frage,

ob diese Vorschrift auch dann gilt, wenn ein Schaden ausschließlich an nicht mitvermieteten Gegenständen entstanden ist, bisher nicht entschieden. In BGHZ 61, 227, 231 hat er sie in einem Fall, in dem der Mieter seine Obhutspflicht verletzt hatte, offengelassen. Es ist zweifelhaft, ob die Meinung des Berufungsgerichts generell zutrifft, aus dem Zweck der Vorschrift ergebe sich, daß sie auch für die Beschädigung (Verschlechterung) von Sachen gelte, die nicht Teil der Mietsache seien und sich auf einem ebenfalls dem Vermieter gehörenden Nachbargrundstück befänden, falls der Schaden auf den Gebrauch der Mietsache zurückzuführen sei. Es spricht manches dafür, eine so weit gehende Ausdehnung des Anwendungsbereiches des § 558 BGB nicht zuzulassen. Diese Frage bedarf aber keiner abschließenden Entscheidung. Denn hier ist es aus einem anderen Grund als dem vom Berufungsgericht angeführten gerechtfertigt, den Anspruch auf Ersatz des Schadens am Brechergebäude der kurzen Verjährung nach § 558 BGB zu unterstellen. Die Vereinbarung in Nr. 6 des Vertrages ist nämlich mit dem Berufungsgericht und der Revision dahin zu verstehen, daß der Mieter dem Vermieter auch für solche Schäden einzustehen hat, die durch die Benutzung des Steinbruchs als Klärteich an nicht zum Mietgegenstand gehörigen Sachen entstehen, d.h. also selbst dann, wenn diese sich auf einem anderen Grundstück befinden und selbst wenn den Mieter kein Verschulden an der Schadensentstehung trifft. Die Vertragsteile haben dadurch die Haftung des Mieters erheblich über seine gesetzliche Haftung hinaus erweitert. Sie haben mit dieser Vereinbarung Schäden an nicht zur Mietsache gehörigem Eigentum des Vermieters, soweit sie - wie hier - auf den Gebrauch der Mietsache zurückzuführen sind, einer Verschlechterung der Mietsache selbst gleichgestellt. Dann ist es aber auch geboten, die Forderung auf Ersatz solcher Schäden der für Ansprüche des Vermieters wegen Verschlechterung der Mietsache geltenden kurzen Verjährung nach § 558 BGB zu unterstellen.

Auch die wegen des Schadens am Brechergebäude geltend gemachte Forderung war daher bei Klageeinreichung bereits verjährt, denn der Vermieter hatte die Mietsache bereits länger als sechs Monate vorher zurückerhalten.

III. Da die Revision bereits aus den dargelegten Gründen keinen Erfolg haben kann, brauchte nicht geprüft zu werden, ob bei Annahme eines Werkvertrages die einjährige Verjährungsfrist nach § 638 BGB gelten würde, wie die Revisionserwiderung meint.

Das unbegründete Rechtsmittel war nach allem mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Braxmaier

Wolf

Dr. Skibbe

Treier

Groß