

17

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB § 558

Die gegen den Vermieter gerichteten Ansprüche des
Untermieters auf Verwendungsersatz, die auf einer
zwischen ihm und dem Vermieter getroffenen Ver-
einbarung beruhen, verjähren in sechs Monaten nach
Beendigung des Untermietvertrages.

BGH, Urt. v. 2. Oktober 1985 - VIII ZR 326/84 - OLG Oldenburg
LG Osnabrück

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 326/84

URTEIL

Verkündet am:
2. Oktober 1985
Kanik
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Irmgard S [REDACTED], H [REDACTED] Straße 5, L [REDACTED]/L [REDACTED],

Klägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Frau Brigitte S [REDACTED], Am K [REDACTED], Bad E [REDACTED],

Beklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

17

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Oktober 1985 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Dr. Skibbe, Treier, Dr. Paulusch und Groß

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Oldenburg vom 23. November 1984 wird
auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit Vertrag vom 22. März 1971 verpachtete der Konditormeister Werner H. sein Grundstück in Bad E. M. -bachsweg Nr. 7 bis 30. September 1995 an den Kaufmann Emil N. -H. Das auf dem Grundstück errichtete Haus und den dazugehörigen Garten vermietete der Pächter mit Vertrag vom 21. Mai 1971 an die Klägerin und deren Ehemann. Dazu war er nach dem Pachtvertrag berechtigt.

Die Klägerin hat mit der Klage von der Beklagten, der Alleinerbin H., für Verwendungen ihres Ehemannes auf das Mietobjekt 17.864,73 DM verlangt. In der letzten mündlichen



Verhandlung vor dem Landgericht hat sie den Klageanspruch auf 14.163,42 DM ermäßigt. Sie hat behauptet, Werner H. habe am 15. April 1971 ihrem Ehemann versprochen, für alles, was dieser zur Verbesserung des Hauses aufwende, bei dessen Räumung den zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Wert zu vergüten. Ihr Ehemann habe ihr seine Ansprüche aus dieser Vereinbarung abgetreten.

Die Beklagte hat das Zustandekommen des von der Klägerin behaupteten Vertrages und die Höhe der geltend gemachten Forderung bestritten. Außerdem hat sie die Einrede der Verjährung erhoben.

Das Landgericht, das die Verjährungseinrede als unbegründet erachtet hat, hat die Beklagte zur Zahlung von 10.565,-- DM verurteilt und im übrigen die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat den Klageanspruch als verjährt angesehen und deshalb die Klägerin auch mit dem vom Landgericht zuerkannten Teil der Klageforderung abgewiesen.

Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht hält die von der Klägerin behauptete Erstattungsvereinbarung für bewiesen. Es billigt die Auslegung des Landgerichts, das angenommen hat, dieser Vertrag sei dahin zu verstehen, daß der objektive Wert, um

den das Anwesen am Tage des Auszugs der Klägerin und ihres Ehemannes noch erhöht sei, zu vergüten sei. Das Berufungsgericht meint, das Landgericht habe diesen Wert richtig festgestellt. Es hält aber die Verjährungseinrede der Beklagten für begründet und führt dazu aus:

Bei Einreichung der Klage am 7. Oktober 1981 sei die sechsmonatige Verjährungsfrist des im vorliegenden Fall maßgeblichen § 558 BGB bereits abgelaufen gewesen, weil der Mietvertrag, den die Klägerin und ihr Ehemann mit dem Pächter des Grundstücks abgeschlossen hatten, spätestens mit dem Auszug der Mieter am 1. Juli 1979 beendet gewesen sei. Zwar sei § 558 BGB nicht unmittelbar anwendbar, weil die Vorschrift nur im Verhältnis der Mietvertragsparteien zueinander gelte. Hier sei aber die entsprechende Anwendung der Bestimmung geboten, weil der Verpächter den Mietern die Erstattung der den Wert des Hauses erhöhenden Aufwendungen zugesagt und die Vertragsteile damit die zwischen Mietvertragsparteien geltende gesetzliche Regelung übernommen hätten. In einem solchen Fall spreche der Zweck des § 558 BGB für die entsprechende Anwendung dieser Vorschrift.

2. Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

a) Es ist nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht angenommen hat, dem § 558 BGB unterständen nicht nur die gesetzlichen Verwendungsersatzansprüche des Mieters, sondern auch solche, die auf einer Vereinbarung der Mietvertragsparteien beruhen (Senatsurteil vom 13. Februar 1974 - VIII ZR 233/72 = LM BGB § 538 Nr. 22 = NJW 1974, 743 = WM 1974, 348 zu III 1, 2 a). Davon, daß es sich bei den Aufwendungen, welche das Berufungsgericht als erstattungsfähig an-

gesehen hat, um Verwendungen im Sinne des § 558 BGB handelt, geht mit Recht auch die Revision aus. Unter Verwendungen im Sinne dieser Vorschrift sind solche Aufwendungen zu verstehen, die das Grundstück in seinem Bestand verbessern (Senatsurteil vom 16. Oktober 1963 - VIII ZR 214/61 = LM BGB § 558 Nr. 3/4 = WM 1963, 1322 zu B I). Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß durch die Aufwendungen des Ehemannes der Klägerin in dem vom Landgericht angenommenen Umfang der Wert des Grundstücks erhöht worden ist.

b) Das Berufungsgericht hält die Anwendung des § 558 BGB auf das Verhältnis zwischen Vermieter und Untermieter für problematisch. Diese Zweifel sind berechtigt, weil zwischen ihnen vertragliche Beziehungen nicht bestehen. Ob gleichwohl jedenfalls eine entsprechende Anwendung wegen gleichartiger Interessenlage in Betracht gezogen werden könnte, wenn ein Untermieter Verwendungen auf die Mietsache gemacht hat und vom Vermieter-Eigentümer Ersatz verlangt, bedarf keiner weiteren Prüfung. Denn jedenfalls in einem Fall wie hier ist die entsprechende Anwendung des § 558 BGB geboten. Wie das Berufungsgericht richtig ausführt, haben H. und der Ehemann der Beklagten nämlich durch die Vereinbarung, daß der Verpächter zum Ersatz der den Wert des Hauses erhöhenden Verwendungen der Untermieter verpflichtet sei, eine Erstattungsregelung getroffen, wie sie ähnlich für die Parteien des Mietvertrages nach § 547 BGB gilt. Dadurch ist zwischen dem Verpächter und den Untermietern hinsichtlich deren Verwendungen eine Interessenlage geschaffen worden, die der zwischen Vermieter und Mieter wegen der Verwendungen des Mieters entspricht. Beide Vertragsteile sind an einer schnellen Abwicklung des Verwendungsanspruches des Untermieters

interessiert, der nach längerer Zeit ebenso schwer festzustellen ist wie eine gleichartige Forderung, die der Mieter gegen den Vermieter geltend macht. Der Gesichtspunkt, der den Senat veranlaßt hat, die Einbeziehung des Untermieters in die Schutzwirkung des Mietvertrages abzulehnen, nämlich die Erwägung, daß eine Schutzbedürftigkeit des Untermieters für die Einbeziehung nicht besteht, weil er eigene vertragliche Ansprüche gegen seinen Vermieter (den Hauptmieter) hat, greift hier nicht durch, weil durch die Erstattungsvereinbarung unmittelbare vertragliche Beziehungen zwischen dem Verpächter und dem Untermieter geschaffen worden sind. Es kommt daher nicht darauf an, ob diese Vereinbarung dahin auszulegen ist, daß der Verpächter eine mögliche Schuld des Pächters aus § 547 BGB übernommen hat.

c) Nach § 558 Abs. 2 BGB beginnt die sechsmonatige Verjährung mit der Beendigung des Mietvertrages. Bei der hier gebotenen entsprechenden Anwendung der Vorschrift ist auf die Beendigung des Untermietvertrages abzustellen. Die Feststellung des Berufungsgerichts, der Untermietvertrag sei spätestens zum 1. Juli 1979 beendet worden, hat die Revision nicht angegriffen. Bei Einreichung der Klageschrift am 7. Oktober 1981 war der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch daher bereits verjährt.

3. Demnach hat das Berufungsgericht die Klage mit Recht abgewiesen. Die Revision der Klägerin ist daher unbegründet und war zurückzuweisen.

Da ihr Rechtsmittel keinen Erfolg hatte, hat die Klägerin die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Braxmaier

Dr. Skibbe

Treier

Dr. Paulusch

Groß