BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 93/04

Verkündet am:
4. Mai 2005
P o t s c h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 203 Satz 1

Durch einen im Rahmen der gerichtlichen Güteverhandlung geschlossenen Widerrufsvergleich der Parteien wird die Verjährung eines von dem Vergleich erfaßten Schadensersatzanspruches gemäß § 203 Satz 1 BGB bis zur Erklärung des Widerrufs gehemmt.

BGH, Urteil vom 4. Mai 2005 - VIII ZR 93/04 - LG Berlin
AG Charlottenburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Mai 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Ball, Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 12. März 2004 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte war Mieterin einer Wohnung in dem Haus K. Straße in B. . Nach dem Mietvertrag vom 31. Dezember 1970 hatte sie die Schönheitsreparaturen vorzunehmen. Durch Kaufvertrag vom 26. September 2001 erwarb der Kläger die Wohnung von der damaligen Eigentümerin, der L. Handelsgesellschaft mbH. Mit Schreiben vom 23. April 2002 an die Hausverwaltung kündigte die Beklagte das Mietverhältnis zum 31. Juli 2002. Mit weiterem Schreiben vom 26. Mai 2002 lehnte die Beklagte gegenüber der Bevollmächtigten des Klägers die Ausführung von Schönheitsreparaturen ab. Am 10. Juli 2002 übergab der Sohn der Beklagten die Wohnungsschlüssel an die Bevollmächtigte des Klägers.

Mit der am 13. September 2002 zugestellten Klage hat der Kläger in der Eigenschaft als Wohnungseigentümer die Beklagte auf Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen und wegen Mietausfalls in Anspruch genommen. Insgesamt hat er Zahlung von 13.244,95 € nebst Zinsen verlangt. Darüber hinaus hat er die Feststellung begehrt, daß ihm die Beklagte sämtliche weiteren Schäden aufgrund der Übergabe der Wohnung in einem nicht vertragsgemäßen Zustand zu ersetzen habe. Am 9. Oktober 2002 ist der Kläger im Grundbuch als Wohnungseigentümer eingetragen worden. Dies ist der Beklagten am 21. Oktober 2002 durch Einsicht eines ihrer Prozeßbevollmächtigten in das Grundbuch bekannt geworden. In der Güteverhandlung vor dem Amtsgericht am 28. November 2002 haben die Parteien einen Widerrufsvergleich geschlossen, wonach die Beklagte 10.000 € in zwei Raten an den Kläger zahlt. Weiter heißt es in dem protokollierten Vergleich unter Nr. 2:

> "Die Parteien sind sich dahin einig, daß mit Abschluß dieses Vergleichs sämtliche gegenseitigen Ansprüche abgegolten sind betreffend das Wohnverhältnis über die Wohnung K. Str. in B. mit Ausnahme etwaiger Betriebs- und Heizkosten."

Die Beklagte hat den Vergleich am 15. Januar 2003, dem letzten Tag der vereinbarten Widerrufsfrist, widerrufen. Anschließend hat sie geltend gemacht, daß der streitige Schadensersatzanspruch dem Kläger nicht zustehe, da dieser erst am 9. Oktober 2002 und damit nach Ende des Mietverhältnisses und Entstehung des streitigen Schadensersatzanspruchs Eigentümer der Wohnung geworden sei. Daraufhin hat der Kläger mit Schriftsatz vom 28. Februar 2003, der dem Prozeßbevollmächtigten der Beklagten im Termin zur mündlichen Verhandlung am 6. März 2003 übergeben worden ist, unter Vorlage einer schriftlichen Bestätigung der Voreigentümerin der Wohnung behauptet, diese habe ihm bereits im Juni 2002 sämtliche aus dem Mietvertrag über die verkaufte Wohnung vom 31. Dezember 1970 ab dem Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung am

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

1. Juli 2002 entstehenden Forderungen abgetreten. Die Beklagte hat die Einrede der Verjährung erhoben.

Das Amtsgericht hat der Klage hinsichtlich des Schadensersatzanspruchs wegen unterlassener Schönheitsreparaturen in Höhe von 10.168,86 € nebst Zinsen stattgegeben und sie im übrigen abgewiesen. Das Landgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Dagegen wendet sich die Beklagte mit der vom Landgericht zugelassenen Revision, mit der sie weiterhin die vollständige Abweisung der Klage erstrebt.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

I.

Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung in GE 2004, 626 abgedruckt ist, hat ausgeführt:

Der in der Berufungsinstanz allein noch streitgegenständliche Schadensersatzanspruch des Klägers aus § 326 Abs. 1 BGB wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen sei nicht gemäß § 548 BGB n.F. verjährt. Die Hemmung der Verjährung sei nicht bereits mit der Klageerhebung, sondern erst aufgrund des am 6. März 2003 zugestellten Schriftsatzes vom 28. Februar 2003 eingetreten. Denn die Geltendmachung eines abgetretenen statt eines eigenen Rechts stelle eine Klageänderung dar. Die Verjährung werde aber nur in Bezug auf den zunächst rechtshängigen Streitgegenstand gehemmt. Die Verjährungsfrist sei nicht bereits seit der Schlüsselrückgabe am 10. Juli 2002 oder dem Ende des Mietvertrages am 31. Juli 2002 gelaufen, sondern seit dem 13. September

2002. Denn wenn eine Fristsetzung aufgrund einer Erfüllungsverweigerung des Schuldners - hier Schreiben der Beklagten vom 26. Mai 2002 - entbehrlich sei, bedürfe es einer Ablehnungserklärung des Schuldners (richtig: Gläubigers), durch die erst der Schadensersatzanspruch bei gleichzeitigem Untergang des Erfüllungsanspruchs (§ 326 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 2 BGB) entstehe. Der Beginn der Verjährungsfrist für einen Anspruch könne indes nicht vor dessen Entstehen liegen. Durch § 548 BGB n.F. sei insoweit keine Änderung eingetreten. Der Hinweis in der Gesetzesbegründung, daß die Regelung eine § 198 BGB a.F. vorrangige Sonderregelung sei, sei im Gesetzeswortlaut nicht zum Ausdruck gekommen. Zwar sei § 198 BGB aufgehoben worden. Die Neufassung der Verjährungsvorschriften enthalte in § 200 BGB jedoch eine gleichlautende Regelung.

Die Verjährung sei auch aus einem weiteren Grund nicht eingetreten. Die Parteien hätten vor Ablauf der Verjährungsfrist, die frühestens mit Rückgabe der Schlüssel am 10. Juli 2002 begonnen habe, am 28. November 2002 Verhandlungen über den Anspruch gemäß § 203 BGB n.F. aufgenommen, indem sie einen Vergleich mit einer Widerrufsmöglichkeit bis zum 15. Januar 2003 geschlossen hätten. Mit ihrem Widerruf am 15. Januar 2003 habe die Beklagte die Fortsetzung der Verhandlungen im Sinne von § 203 BGB n.F. abgelehnt. Demzufolge habe die Verjährungsfrist jedenfalls nicht vor dem Ablauf von weiteren drei Monaten, das heißt nicht vor dem 15. April 2003 geendet.

II.

Diese Ausführungen halten mit der in zweiter Linie gegebenen Begründung der revisionsrechtlichen Nachprüfung stand, so daß die Revision zurückzuweisen ist. Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, daß der von dem Kläger - zuletzt gemäß § 398 BGB aus abgetretenem Recht der L.

Handelsgesellschaft mbH - gegen die Beklagte geltend gemachte Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung der vertraglichen Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen aus § 326 Abs. 1 BGB (in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung, im folgenden: a.F.) in der bereits in der Berufungsinstanz nicht mehr streitigen Höhe von 10.168,86 € nicht nach § 548 BGB verjährt ist.

1. § 326 Abs. 1 BGB a.F. ist hier gemäß Art. 229 § 5 EGBGB noch anzuwenden, da das Mietverhältnis zwischen der L. Handelsgesellschaft mbH und der Beklagten vor dem 1. Januar 2002 entstanden und vor dem 1. Januar 2003 beendet worden ist. Die in der Revisionsinstanz allein noch streitige Verjährung des Schadensersatzanspruchs aus § 326 Abs. 1 BGB a.F. ist dagegen gemäß Art. 229 § 6 Abs. 1 Satz 1 EGBGB nach den seit dem 1. Januar 2002 geltenden Verjährungsvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches zu beurteilen. Diese finden gemäß der genannten Überleitungsbestimmung auf die am 1. Januar 2002 bestehenden und noch nicht verjährten Ansprüche Anwendung. Erst recht gilt das für Ansprüche, die - wie der hier in Rede stehende Schadensersatzanspruch - vor dem 1. Januar 2002 noch nicht entstanden und auch noch nicht verjährt sind (Senatsurteil vom 19. Januar 2005 - VIII ZR 114/04, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt, NJW 2005, 739 unter II 2 b).

2. Demgemäß hat das Berufungsgericht hier zutreffend die Verjährungsregelung des § 548 BGB herangezogen. Nach deren Absatz 1 Satz 1 verjähren die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, zu denen auch der Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung der vertraglich geschuldeten Schönheitsreparaturen aus § 326 Abs. 1 BGB a.F. gehört, in sechs Monaten. Nach Absatz 1 Satz 2 der Vorschrift beginnt die Verjährung mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache

zurückerhält. Wie der Senat nach Erlaß des angefochtenen Urteils entschieden hat, gilt das entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts angesichts des ebenfalls anzuwendenden § 200 Satz 1 BGB - anders als nach §§ 558 Abs. 2, 198 BGB a.F. (vgl. dazu BGHZ 107, 179, 184; 138, 49, 51; BGH, Urteil vom 17. März 1999 - XII ZR 101/97, WM 1999, 1136 unter 6; ferner KG (RE) NJW-RR 1997, 392) - auch dann, wenn die genannten Ersatzansprüche erst zu einem späteren Zeitpunkt entstehen, weil mit § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB im Sinne des § 200 Satz 1 BGB ein anderer Verjährungsbeginn als der der Entstehung des Anspruchs bestimmt worden ist (Senatsurteil vom 19. Januar 2005, aaO unter II 3).

Hier hat die Verjährung daher bereits mit der Rückgabe der Wohnungsschlüssel durch den Sohn der Beklagten an die Bevollmächtigte des Klägers am 10. Juli 2002 begonnen. In diesem Zeitpunkt hat der Kläger die Wohnung im Sinne des § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB zurückerhalten. Zum einen liegt in der Rückgabe der Wohnungsschlüssel die erforderliche vollständige und unzweideutige Besitzaufgabe der Beklagten als Mieterin; zum anderen ist der Kläger in die Lage versetzt worden, sich durch die nunmehr erworbene unmittelbare Sachherrschaft ungestört ein Bild von dem Zustand der Wohnung zu machen (vgl. BGH, Urteil vom 19. November 2003 - XII ZR 68/00, WM 2004, 537 unter II 3 a m.w.Nachw.). Der Kläger war zwar nicht Vermieter, da er erst am 9. Oktober 2002 im Grundbuch als Wohnungseigentümer eingetragen wurde und deswegen zu keinem Zeitpunkt nach § 566 BGB anstelle der L.

Handelsgesellschaft mbH in das zum 31. Juli 2002 gekündigte Mietverhältnis mit der Beklagten eingetreten ist. Die Übergabe der Wohnungsschlüssel an ihn beziehungsweise seine Bevollmächtigte erfolgte jedoch ersichtlich mit Einwilligung der Vermieterin, die dem Kläger ausweislich ihrer Bestätigung vom 26. Februar 2003 bereits im Juni 2002 sämtliche aus dem

Mietverhältnis mit der Beklagten ab dem Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung am 1. Juli 2002 entstehenden Forderungen abgetreten hatte.

3. Die mithin gemäß §§ 548 Abs. 1 Satz 2, 200 Satz 1, 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 Satz 1 BGB regulär mit Ablauf des 10. Januar 2003 eintretende Verjährung des vom Kläger geltend gemachten Schadensersatzanspruchs ist nach der zutreffenden Ansicht des Berufungsgerichts nicht schon durch die Erhebung der Klage am 13. September 2002 gemäß §§ 204 Abs. 1 Nr. 1, 209 BGB gehemmt worden.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unterbricht die Erhebung der Klage nach § 209 Abs. 1 BGB a.F. die Verjährung nur für Ansprüche in der Gestalt und in dem Umfang, wie sie mit der Klage geltend gemacht werden, also nur für den streitgegenständlichen prozessualen Anspruch (Senatsurteil BGHZ 104, 6, 12; BGHZ 132, 240, 243; Urteil vom 17. Oktober 1995 - VI ZR 246/94, WM 1996, 125 = NJW 1996, 117 unter II 2 a; Urteil vom 23. März 1999 - VI ZR 101/98, WM 1999, 1065 = NJW 1999, 2110 unter II 2, jew. m.w.Nachw.). Für die nach neuem Recht an die Stelle der Unterbrechung getretene Hemmung der Verjährung durch Klageerhebung nach § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB gilt nichts anderes (vgl. Palandt/Heinrichs, BGB, 64. Aufl., § 204 Rdnr. 13). Danach ist hier durch die Erhebung der Klage keine Hemmung der Verjährung des in Rede stehenden Schadensersatzanspruchs aus § 326 Abs. 1 BGB a.F. eingetreten. Der Kläger verfolgt diesen Anspruch gemäß dem Schriftsatz vom 28. Februar 2003 nach § 398 BGB aus abgetretenem Recht der L. Handelsgesellschaft mbH, die ihm nach den unangegriffenen Feststellungen der Vorinstanzen die Forderung im Juni 2002 übertragen hatte. In der Klageschrift hat er den Anspruch dagegen zunächst - zu Unrecht, weil er mangels Eintragung noch nicht nach § 566 BGB anstelle der L. Handelsgesellschaft mbH in den Mietvertrag mit der

Beklagten eingetreten war (vgl. oben unter II 2) - aus eigenem Recht als neuer Wohnungseigentümer geltend gemacht. Damit hatte die ursprüngliche Klage einen anderen Streitgegenstand. In dem Übergang von einem Anspruch aus eigenem Recht zu einem solchen aus abgetretenem Recht liegt wegen der Änderung des dazu vorgetragenen Lebenssachverhalts ein Wechsel des Streitgegenstandes im Sinne einer Klageänderung nach § 263 ZPO (BGH, Urteil vom 17. Oktober 1995, aaO unter II 2 c aa; Urteil vom 25. Februar 1999 - III ZR 53/98, WM 1999, 704 unter 3; Musielak/Foerste, ZPO, 4. Aufl., § 263 Rdnr. 3; Zöller/Greger, ZPO, 25. Aufl., § 263 Rdnr. 7; MünchKomm/Lüke, ZPO, 2. Aufl., § 263 Rdnr. 16; ferner BVerfGE 54, 117, 127 f.; anders BGH, Urteil vom 23. März 1999, aaO unter II 2 für den Sonderfall einer stillen Sicherungszession, bei der der Zedent aufgrund der ihm eingeräumten Einziehungsermächtigung grundsätzlich die an den Sicherungszessionar abgetretene Forderung geltend macht, auch wenn er Zahlung an sich verlangt).

4. Die Verjährung des von dem Kläger geltend gemachten Schadensersatzanspruchs ist jedoch nach der ebenfalls zutreffenden Ansicht des Berufungsgerichts vor ihrer Vollendung am 10. Januar 2003 gemäß § 203 Satz 1 BGB durch den im Rahmen der gerichtlichen Güteverhandlung geschlossenen Widerrufsvergleich der Parteien vom 28. November 2003 gehemmt worden. Dadurch sind die Parteien in Verhandlungen über den Anspruch eingetreten. Dem steht nicht entgegen, daß der von dem Kläger zuletzt aus abgetretenem Recht der L. Handelsgesellschaft mbH verfolgte Anspruch gemäß den vorstehenden Ausführungen nicht Streitgegenstand der ursprünglich erhobenen und zum Zeitpunkt des Vergleichsschlusses noch nicht geänderten Klage gewesen ist. Ungeachtet dessen erfaßt der Vergleich auch diesen Anspruch. Das ergibt eine Auslegung, die der Senat selbst vornehmen kann, da sie das Berufungsgericht unterlassen hat und dazu keine weiteren Feststellungen erforderlich sind. Nach Nr. 2 des Vergleichs sind sich die Partei-

en darüber einig, "daß mit Abschluß dieses Vergleichs sämtliche gegenseitigen Ansprüche abgegolten sind betreffend das Wohnverhältnis über die Wohnung K. Str. in B. mit Ausnahme etwaiger Betriebs- und Heizkosten." Nach dem eindeutigen Wortlaut dieser Abgeltungsklausel haben die Parteien sämtliche Ansprüche betreffend das Wohnverhältnis der Beklagten mit Ausnahme der hier nicht in Rede stehenden Betriebs- und Heizkosten zum Gegenstand des Vergleichs gemacht. Zu den von dem Vergleich erfaßten Ansprüchen gehört danach nicht nur der vom Kläger mit der ursprünglichen Klage geltend gemachte Schadensersatzanspruch aus eigenem Recht, sondern auch der von ihm zuletzt verfolgte Schadensersatzanspruch aus abgetretenem Recht, da dieser ebenfalls das Wohnverhältnis der Beklagten und sogar den nämlichen Schaden betrifft. Das erscheint auch insoweit unbedenklich, als der Beklagten beziehungsweise ihrem Prozeßbevollmächtigten bei Abschluß des Widerrufsvergleichs durch vorherige Einsicht in das Grundbuch bekannt war, daß der Kläger darin erst am 9. Oktober 2002 als Eigentümer der Wohnung eingetragen worden war.

5. Die aufgrund des Widerrufsvergleichs vom 28. November 2002 schwebenden Verhandlungen der Parteien sind durch den Widerruf der Beklagten im Schriftsatz vom 15. Januar 2003, der dem Prozeßbevollmächtigten des Klägers am 28. Januar 2003 zugestellt worden ist, beendet worden, da die Beklagte mit dem Widerruf die Fortsetzung der Verhandlungen verweigert hat. Zu diesem Zeitpunkt hat die Hemmung der Verjährung nach § 203 Satz 1 BGB geendet. Gemäß § 203 Satz 2 BGB tritt die Verjährung frühestens drei Monate nach dem Ende der Hemmung ein. Zuvor und damit in unverjährter Zeit hat der Kläger mit Schriftsatz vom 28. Februar 2003, der dem Prozeßbevollmächtigten der Beklagten im Termin zur mündlichen Verhandlung am 6. März 2003 durch Übergabe zugestellt worden ist, den Schadensersatzanspruch aus abgetrete-

nem Recht der L. Handelsgesellschaft mbH gerichtlich geltend gemacht.

Dr. Deppert Ball Dr. Leimert

Wiechers Dr. Wolst