

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 558

Die kurze Verjährungsfrist gilt für Vermieteransprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in entsprechender Anwendung des § 558 BGB auch dann, wenn bei fortbestehendem Mietverhältnis das teilweise zerstörte Mietobjekt (hier: eine durch Brand unbenutzbar gewordene Wohnung) vom Mieter dem Vermieter überlassen wird, damit dieser es wiederherstelle.

BGH, Urt. v. 14. Mai 1986 - VIII ZR 99/85 - OLG Bamberg

LG Aschaffenburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 99/85

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:

14. Mai 1986

Kanik

Justizamtsinspektorin

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

Oswald K., O.straße in Ki.,

Beklagter und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt .-

g e g e n

Bayerische Landesbrandversicherungsanstalt, gesetzlich
vertreten durch die Bayerische Versicherungskammer,
Anstalt des öffentlichen Rechts, St.straße in M.

Klägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt .-

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Mai 1986 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf, Dr. Skibbe, Treier und Dr. Brunotte

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Bamberg vom 31. Januar 1985 geändert:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Aschaffenburg vom 13. Juni 1984 in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 31. Juli 1984 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat auch die Kosten der Berufungs- und Revisionsinstanz zu tragen.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die Gemeinde M■■■■ Ki■■■■ ist Eigentümerin des Hausgrundstücks O■■■■straße ● in Ki■■■■. Das Gebäude ist bei der Klägerin brandversichert. Die beiden Wohnungen im Hause hat die Gemeinde vermietet. Der Beklagte ist Mieter der Dachgeschoßwohnung. Darin entstand am frühen Morgen des 29. März 1982 durch Verschulden des Beklagten ein Brand, der auch auf andere Gebäudeteile übergriff. Die Kriminalinspektion A■■■■ erstellte noch am selben Tage einen Brandort-Befundbericht. Bis zur Wiederherstellung der durch Brand- und Löschwasserschäden unbenutzbaren Wohnungen brachte die Gemeinde die Mieter anderweitig unter. Für die Unterkunft des Beklagten und seiner Familie bezahlte sie auch die Miete. Der Beklagte entrichtete den Mietzins für die Wohnung im Hause O■■■■straße ● weiter. Die zu ihr gehörenden Kellerräume nutzte er ohne Unterbrechung. Seit dem 1. September 1983 leben der Beklagte und seine Familie wieder in der "alten" Wohnung.

Die Klägerin hat am 22. Juni 1982 Wiederherstellungskosten von 120.000,-- DM ermittelt und unter Berücksichtigung eines Abzugs "neu für alt" eine Entschädigungssumme von 84.000,-- DM errechnet; 80.000,-- DM hat sie an die Gemeinde gezahlt. Aus übergegangenem Recht nimmt sie den Beklagten auf Zahlung von 50.810,-- DM als Ersatz für Schäden in Anspruch, die an nicht von ihm gemieteten Gebäudeteilen entstanden sind.

Der Haftpflichtversicherer des Beklagten hat eine von der Klägerin mit Schreiben vom 15. September 1983 verlangte Schadensregulierung mit dem Hinweis abgelehnt, die Forderung sei verjährt.

Die Parteien streiten darüber, ob das Mietverhältnis zwischen dem Beklagten und der Gemeinde M. Ki. ununterbrochen fortbestanden hat und ob die Klageforderung verjährt ist.

Das Landgericht hat Verjährung angenommen und die am 26. April 1984 erhobene Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben.

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

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht hat gemeint, der auf positiver Vertragsverletzung und auf unerlaubter Handlung beruhende auf die Klägerin übergegangene Ersatzanspruch der Gemeinde M. Ki. gegen den Beklagten sei nicht gemäß § 558 BGB verjährt. Diese Bestimmung gehöre zu den Vorschriften, welche die Abwicklung eines beendeten Mietverhältnisses regeln. Sie habe die Verjährung der Ansprüche der Parteien nach Vertragsende zum

Gegenstand. Die sechsmonatige Verjährungsfrist laufe folglich nicht, wenn etwa der Vermieter einen vermieteten Gegenstand, der beschädigt worden sei, allein deshalb übergeben erhalte, um diesen wiederherstellen zu lassen. Seien die Mietvertragsparteien in einem derartigen Fall darüber einig, daß das Mietverhältnis während der Wiederherstellung und auch danach fortgeführt werden solle, so liege keine Rückgabe im Sinne des § 558 BGB vor. Daraus folge in der vorliegenden Sache, daß der geltend gemachte Anspruch nicht verjährt sei.

Die Gemeinde M■■■■ Ki■■■■ und der Beklagte hätten das Mietverhältnis über die Wohnung im Hause O■■■■straße ■ auch während der Zeit ihrer Wiederherstellung fortgesetzt. Das folge daraus, daß der Beklagte fortwährend den Mietzins für die ausgebrannte Wohnung entrichtet, die zu ihr gehörenden Kellerräume genutzt und die Ersatzwohnung dagegen unentgeltlich erhalten habe. Unter diesen Umständen komme es nicht entscheidend darauf an, daß der Vermieter in der Lage gewesen sei, die gemietete Wohnung seit April 1982 gründlich zu untersuchen, und von dieser Möglichkeit - durch seinen Versicherer - auch Gebrauch gemacht habe.

II. Das angefochtene Urteil hält einer Nachprüfung im Ergebnis nicht stand.

1. Das Berufungsgericht ist mit Recht davon ausgegangen, daß die Gemeinde M■■■■ Ki■■■■ und der Beklagte das Mietverhältnis über die Dachgeschoßwohnung im Hause O■■■■straße ■ auch während der Dauer ihrer Wiederherstellung - also ununterbrochen - fortgesetzt haben. Die dagegen zunächst erhobenen Revisionsrügen sind in der mündlichen Verhandlung nicht mehr geltend gemacht worden.

2. Ist das Mietverhältnis fortgesetzt worden, so hängt die Entscheidung des Rechtsstreits davon ab, ob die kurze Verjährungsfrist des § 558 BGB auch dann gilt, wenn bei fortbestehendem Mietverhältnis das teilweise zerstörte Mietobjekt, hier die Wohnung des Beklagten durch Brand, vom Mieter dem Vermieter überlassen wird, damit dieser es wiederherstelle.

a) Die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters beginnt gemäß § 558 Abs. 2 BGB mit dem Zeitpunkt, in welchem er die Sache zurückerhält.

Das Berufungsgericht hat zutreffend hervorgehoben, nach allgemeinem Sprachgebrauch bedeute Zurückerhalten einer Mietsache, daß der Mieter die Sachherrschaft über das Mietobjekt dem Vermieter im Zuge ordnungsgemäßer Abwicklung des Schuldverhältnisses wieder eingeräumt habe. Nicht zu übersehen ist auch, daß im zweiten Halbsatz von § 558 Abs. 2 BGB, der den Verjährungsbeginn für Mieteransprüche regelt, ausdrücklich die Beendigung des Mietverhältnisses als der maßgebliche Zeitpunkt genannt ist. Schließlich kann im Hinblick auf die Stellung des § 558 BGB im Gesetz nach den Regelungen der §§ 556, 557 BGB, die ebenfalls die - endgültige - Abwicklung des Vertragsverhältnisses betreffen, kein Zweifel daran bestehen, daß § 558 Abs. 2 BGB unmittelbar nicht den Fall meint, daß der Vermieter das Mietobjekt zum Zwecke seiner Instandsetzung zurückerhält, es anschließend aber dem Mieter in Fortsetzung des Mietverhältnisses wieder überläßt. In der Literatur wird demgemäß die Anwendung des § 558 Abs. 2 BGB ganz überwiegend nur im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses gesehen

(Palandt/Putzo, BGB, 45. Aufl., § 558 Anm. 3 a; Gelhaar, BGB, RGR-Kommentar, 12. Aufl., § 558 Rdn. 9; Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl., 2. Bearbeitung, § 558 Rdn. 21 a; Soergel/Siebert/Kummer, BGB, 11. Aufl., § 558 Rdn. 16; Roquette, Das Mietrecht, § 558 BGB Rdn. 12; Mittelstein, Die Miete, 4. Aufl., S. 527) Stornel führt aus, Verjährung trete nicht ein, bevor das Mietverhältnis beendet sei (Mietrecht, 2. Aufl., V 62). Bei Emmerich/Sonnenschein (Miete, 2. Aufl., S. 171) heißt es, der Mieter müsse den Mietbesitz endgültig aufgeben haben. Voelskow meint, die Rückgabe sei für den Fristbeginn auch dann maßgebend, wenn das Mietverhältnis wesentlich später ablaufe (MünchKomm.-Voelskow, BGB, § 558 Rdn. 15).

b) Im Urteil vom 15. Juni 1981 - VIII ZR 129/80 (= WM 1981, 956) hat der erkennende Senat ausgeführt, es sei nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht in dem damals entschiedenen Fall als Beginn der Verjährungsfrist den Zeitpunkt angesehen habe, von dem an der Kläger freien Zutritt zur Mietsache hatte und damit in die Lage versetzt gewesen sei, sie auf etwaige Mängel zu untersuchen. Darauf, ob in dem genannten Zeitpunkt der Mietvertrag bereits beendet gewesen sei, habe das Berufungsgericht mit Recht nicht abgestellt. Diese Formulierung und Entscheidungen der Instanzgerichte, die sich mit dem Beginn der Verjährung von Vermieteransprüchen und demzufolge mit dem von der Beendigung des Mietverhältnisses zu unterscheidenden Begriff der Rückgabe des Mietobjekts befassen (vgl. KG in OLGZ 39, 154, 155; OLG Dresden in OLGZ 41, 117; OLG Köln in MDR 1960, 860; OLG Celle ZMR 1969, 283, 284; Landgericht Köln in VersR 1979, 415, 416; OLG Frankfurt am Main in BB 1982, 1385) machen eine Klärung erforderlich, ob die Regelung des § 558 BGB

die rasche Abwicklung der Vermieteransprüche nur im Zusammenhang mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses gewährleisten soll, oder ob derartige Ansprüche in entsprechender Anwendung der Vorschrift auch bei fortbestehendem Mietverhältnis rasch erledigt werden sollen, sofern nur der Vermieter durch Inbesitznahme des Mietobjekts in die Lage versetzt wird, sich ungestört ein umfassendes Bild von Beschädigungen am Mietobjekt zu machen. Der erkennende Senat hält eine entsprechende Anwendung des § 558 Abs. 2 BGB bei derartiger Fallgestaltung für zulässig und sachlich geboten.

§ 558 BGB ist keine Vorschrift, deren Ausnahmecharakter eine entsprechende Anwendung schlechthin verbietet. § 558 Abs. 1 BGB insbesondere wird in ständiger Rechtsprechung weit ausgelegt (Senatsurteil vom 22. Januar 1986 - VIII ZR 318/84 zur Aufnahme in BGHZ vorgesehen = ZIP 1986, 439 = WM 1986, 458 unter II. 1. b).

Die Definition des Begriffs der Rückgabe als Herbeiführung einer Art von Sachherrschaft, die den Vermieter in die Lage versetzt, die Mietsache auf etwaige Mängel zu untersuchen (vgl. Senatsurteil vom 2. Oktober 1968 - VIII ZR 197/66 = WM 1968, 1243) gewährleistet, daß auch bei fortbestehendem Mietverhältnis der Beginn der Verjährungsfrist eindeutig festgelegt werden kann. Schließlich gewinnt der Grund für die gesetzliche Festlegung einer nur sechsmonatigen Verjährungsfrist in § 558 BGB, daß Ersatzansprüche wegen Veränderungen oder einer Verschlechterung des Zustands der Mietsache schnell abgewickelt werden sollen, auch dann Bedeutung, wenn die Vertragsparteien das

Mietverhältnis fortsetzen. Hat der Vermieter Art und Umfang von Beschädigungen an dem ihm zum Zwecke der Instandsetzung zurückgegebenen Mietobjekt festgestellt und dessen Wiederherstellung zum vertragsgemäßen Gebrauch veranlaßt, so besteht kein einleuchtender Grund, das möglicherweise noch langfristig fortbestehende Mietverhältnis mit Ersatzansprüchen des Vermieters aus jenem Schadensereignis zu belasten. Möchte der Vermieter den Mieter auf Schadensersatz in Anspruch nehmen, so ist ihm zumutbar, ihn alsbald, jedenfalls vor Ablauf von sechs Monaten nach Verjährungsbeginn, geltend zu machen. Die entsprechende Anwendung des § 558 Abs. 2 BGB auf Fallgestaltungen, die der hier gegebenen entsprechen, ermöglicht eine Klärung unter dem frischen Eindruck des Geschehens und ist geeignet, einer Verschlechterung der Beweissituation durch Zeitablauf vorzubeugen. Vermieden wird auch die bei längerem Zuwarten des Vermieters mit der Geltendmachung von Ersatzansprüchen bestehende Gefahr, daß der Streit sich auf die Frage der Verwirkung von Ersatzansprüchen verlagert.

c) Die entsprechende Anwendung des § 558 Abs. 2 BGB hat zur Folge, daß die mit der Klage geltend gemachten Ersatzansprüche verjährt sind.

Keine Rolle für die Entscheidung spielt es, daß hier nur - übergegangene - Ersatzansprüche wegen der Beschädigung nicht mitvermieteter Teile des Vermietergrundstücks geltend gemacht werden. Schäden sind durch Verschulden des Beklagten sowohl an vermieteten als auch an nicht vermieteten Teilen des Hauses entstanden. Die kurze Verjährungsfrist erfaßt überdies nicht nur vertragliche Ansprüche, sondern auch diejenigen aus dem Gesichtspunkt der unerlaubten Handlung (Senatsurteil vom 19. September 1973 - VIII ZR 175/72 = BGHZ 61, 227, 231 unter II. 3. e).

III. Das angefochtene Urteil konnte danach keinen Bestand haben. Weiterer Sachaufklärung bedarf es nicht, zumal das Berufungsgericht festgestellt hat, der Vermieter sei in der Lage gewesen, die gemietete Wohnung seit April 1982 gründlich zu untersuchen und daß er durch seinen Versicherer, die Klägerin, davon auch Gebrauch gemacht hat. Der erkennende Senat konnte deshalb in der Sache selbst entscheiden, § 565 Abs. 3 ZPO. Als im Rechtsstreit unterlegene Partei hat die Klägerin auch die Kosten der Berufungs- und Revisionsinstanz zu tragen, §§ 91, 97 ZPO.

Braxmaier

Wolf

Dr. Skibbe

Treier

Dr. Brunotte