

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 140/95

Verkündet am:
14. Mai 1997
Küpferle
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Margot H [REDACTED],

2. Christel T [REDACTED],
beide wohnhaft W [REDACTED] weg [REDACTED], M [REDACTED]

Klägerinnen und
Revisionsklägerinnen,

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

gegen

M [REDACTED] M [REDACTED] - und G [REDACTED] GmbH i.L., vertreten durch den
Liquidator Rechtsanwalt Hans-Joachim G [REDACTED], B [REDACTED]
Straße [REDACTED], M [REDACTED],

Beklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Mai 1997 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Zysk, Dr. Hahne, Sprick und Weber-Monecke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerinnen wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 26. April 1995 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerinnen sind Eigentümerinnen des Grundstücks W [REDACTED] weg [REDACTED] in M [REDACTED]. Sie verlangen von der Beklagten die Räumung und Wiederherstellung des ursprünglichen Nutzungszustandes einer zu diesem Grundstück gehörenden Ackerfläche von 2.500 qm.

Die Rechtsvorgänger der Klägerinnen (Erbengemeinschaft nach E. S., vertreten durch die Mutter der Klägerinnen) vermieteten mit Vertrag vom 20. Februar 1964, geändert durch Nachtrag vom 27. Oktober 1971, dem Rechtsvorgänger

- 3 -

der Beklagten auf unbestimmte Zeit eine auf dem Grundstück W. in M. befindliche Teilfläche mit 14 Lagerräumen von ca. 407 qm und zugehörigem Hof von ca. 140 qm.

Mit Nutzungsvertrag vom 16. Mai 1978 überließen sie dem Rechtsvorgänger der Beklagten für die Zeit vom 1. Mai bis 30. September 1978 gegen Entgelt die dem Grundstück anhängende Ackerfläche von 2.500 qm "zur zeitweiligen Ablagerung vormontierter Teile und Sicherung der Montagearbeiten" einer Halle. Mit weiterem Nutzungsvertrag vom 1. März 1979 überließen sie ihm erneut die genannte Ackerfläche gegen Entgelt, nunmehr zum Zwecke der Ablagerung von Verpackungsmaterialien und Transportgeräten, wobei dem Nutzer gestattet war, für die Dauer der Nutzung eine Oberflächenverfestigung vorzunehmen. Dieses Nutzungsverhältnis sollte für fünf Jahre ab Vertragsschluß bestehen und danach mit einjähriger Kündigungsfrist weiterlaufen.

Mit Schreiben vom 28. Oktober 1991 kündigte die Beklagte zum 31. Dezember 1991 die von ihr genutzten Räume und die Ackerfläche. Die inzwischen als Alleinerbin berechnigte Mutter der Klägerinnen kündigte ihrerseits mit Schreiben vom 4. November 1992 zum 29. November 1992 und verlangte die Beseitigung von Bauresten und Altlasten und die Rückgabe der Ackerfläche in einem für Garten- und Ackerbau nutzungsfähigem Zustand. Am 20. Januar 1993 ließ sie im übrigen mitteilen, die Kündigung der Beklagten zum 31. Dezember 1991 angenommen zu haben, und wiederholte ihre Forderung. Die Beklagte erhob demgegenüber die Verjährungseinrede. Die Mietzahlungen stellte sie im Mai 1993 ein. Die Mutter der



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



Klägerinnen kündigte daraufhin am 5. August 1993 wegen Zahlungsverzugs mit der Juni- und Julimiete.

Zwischen den Parteien besteht Streit, wann die Beklagte das Grundstück zurückgegeben hat. Eine Beseitigung der Baureste auf der Ackerfläche erfolgte nicht.

In der Klageschrift vom 14. September 1993, der Beklagten zugestellt am 10. Dezember 1993, ist als Klageantrag formuliert, die Beklagte zu verurteilen, "die in M [REDACTED], W [REDACTED]weg [REDACTED] gelegene Ackerfläche in Größe von ca. 407 qm zu räumen und herauszugeben und insbesondere von diesem Grundstück aufgebraachte Betonsockel und Betonmaterial zu entfernen". Der Klageschrift beigelegt waren die Mietverträge über die Lagerhallen vom 20. Februar 1964/27. Oktober 1971. Mit Schriftsatz vom 6. Januar 1994, eingegangen am 8. Januar 1994, stellten die Klägerinnen unter Hinweis auf die beigelegten Nutzungsverträge vom 16. Mai 1978 und 1. März 1979 klar, daß die Ackerfläche von 2.500 qm gemeint gewesen sei. Im Termin vom 11. Januar 1994, in der das Gericht dem Beklagtenvertreter Abschrift des Schriftsatzes vom 6. Januar 1994 übergab, stellten die Parteien keine Anträge, sondern kamen überein, eine außergerichtliche Einigung zu versuchen. Neuer Termin sollte auf Antrag einer Partei bestimmt werden.

Mit Schriftsatz vom 8. April 1994, eingegangen am 9. April 1994 und dem Beklagtenvertreter formlos übermittelt, baten die Klägerinnen um Anberaumung eines neuen Termins, wiesen erneut auf ihr Versehen bei der Bezeichnung der Ackerfläche hin und kündigten u.a. den Antrag an, die

Beklagte zu verurteilen, "das in W [REDACTED] weg [REDACTED] gelegene Grundstück - Ackerfläche - in Größe von ca. 2.500 qm zu räumen, die Oberflächenbefestigung abzutragen, den Bau-schutt zu beseitigen, Restbauwerke zu beseitigen und das Grundstück mit einer nutzbaren Ackeroberfläche wiederherzu-stellen." In der mündlichen Verhandlung vom 30. August 1994 verlasen sie diesen Antrag, dem das Landgericht stattgab.

Auf die Berufung der Beklagten wies das Oberlandesge-richt die Klage ab. Dagegen richtet sich die Revision der Klägerinnen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Revision führt zur Aufhebung des Urteils und Zurückverweisung der Sache an das Oberlandesgericht. Entgegen dessen Auffassung ist der Beseitigungsanspruch der Klägerinnen nach dem vom Oberlandesgericht seiner Entschei-dung bisher zugrundegelegten Sachverhalt nicht verjährt.

1. a) Zutreffend ist das Oberlandesgericht allerdings davon ausgegangen, daß der als Mietvertrag zu qualifizie-rende Nutzungsvertrag (vgl. Senatsurteil vom 17. Mai 1995 - XII ZR 235/93 - ZIP 1995, 1220, 1221 = DtZ 1995, 370) über die Ackerfläche von dem Wirksamwerden des Beitritts an den Vorschriften des BGB unterliegt (Art. 232 § 2 Abs. 1 EGBGB). Der Vertrag ist vor dem Beitritt geschlossen worden und hat bis in die Zeit danach fortbestanden, da die frühe-ste Kündigung erst zum 31. Dezember 1991 ausgesprochen wur-de (Palandt/Putzo BGB 56. Aufl. EGBGB Art. 232 § 2 Rdn. 3

und 5). Abweichende Übergangsregelungen sind nicht ersichtlich.

b) Damit gilt § 556 Abs. 1 BGB, wonach der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet ist, die gemietete Sache in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich bei Vertragsbeginn befand. Diese Pflicht umfaßt die Entfernung von Einrichtungen oder Baulichkeiten, mit denen der Mieter das Mietobjekt versehen hat, es sei denn, die Parteien hätten etwas anderes vereinbart. Die Beseitigungspflicht besteht auch dann, wenn der Vermieter der Errichtung zugestimmt hat und die Baulichkeiten in sein Eigentum übergegangen sind (st. Rspr. BGHZ 96, 141, 144; 104, 285, 288 f.; BGH Urteil vom 26. April 1994 - XI ZR 97/93 - NJW-RR 1994, 847, 848; Senatsurteil vom 17. Mai 1995 aaO). Die Beklagte ist als Rechtsnachfolgerin der ursprünglichen Vertragspartei daher verpflichtet, den früheren Zustand des Ackergeländes wiederherzustellen und darauf noch befindliche Betonsockel, Bauschutt, Oberflächenbefestigungen u.a. zu beseitigen.

Aus dem Nutzungsvertrag vom 1. März 1979 ergibt sich, wie das Oberlandesgericht im Ergebnis zutreffend feststellt, keine davon abweichende Parteivereinbarung. Vielmehr läßt sich aus ihm ein Beseitigungsanspruch herleiten. Nach seinem § 1 Satz 2 war nämlich dem Nutzer für die Dauer der Nutzung gestattet, eine Oberflächenbefestigung vorzunehmen. Diese ausdrückliche Beschränkung auf die Dauer der Nutzung ist vor dem Hintergrund der seinerzeit in der DDR geltenden Rechtslage zu sehen, auf deren Grundlage der Vertrag geschlossen wurde. Danach war zwar der Nutzer grund-

sätzlich ebenfalls verpflichtet, errichtete Baulichkeiten nach Vertragsende zu entfernen und die Fläche wie ursprünglich übernommen zurückzugeben (Schnabel NJW 1995, 2661, 2664). Hatte jedoch der Überlasser/Vermieter der Veränderung zugestimmt, konnte er nach Vertragsende die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nur dann verlangen, wenn dies ausdrücklich vereinbart war (Walter Vertragsgesetz Kommentar 2. Aufl. 1989 § 72 Anm. 2.4). Anders als nach dem Recht des BGB, in dem die Zustimmung des Vermieters zur baulichen Veränderung seinen Beseitigungs- und Wiederherstellungsanspruch nicht berührt, sondern allenfalls eine anderweitige Parteivereinbarung diesen Anspruch entfallen lassen kann, war also nach dem Recht der DDR bei vorheriger Zustimmung des Vermieters ein solcher Anspruch nur gegeben, wenn die Parteien ihn ausdrücklich vorgesehen hatten. Andernfalls mußte der Vermieter die Einrichtungen übernehmen.

Die im Nutzungsvertrag ausdrücklich enthaltene Beschränkung der Nutzungserlaubnis sollte daher gerade vermeiden, daß die Vermieter die baulichen Einrichtungen, denen sie zugestimmt und die die Nutzungsart als Acker verändert hatten, nach Vertragsende übernehmen mußten.

2. a) Da das Nutzungsverhältnis nach dem 3. Oktober 1990 endete, finden gemäß Art. 231 § 6 Abs. 1 Satz 1 EGBGB die Verjährungsvorschriften des BGB Anwendung. Zutreffend ist der Ausgangspunkt des Oberlandesgerichts, daß der Beseitigungs- und Wiederherstellungsanspruch der kurzen Verjährungsfrist von sechs Monaten ab Rückerhalt der Sache gemäß § 558 BGB unterliegt. Hiervon werden alle Ersatzansprü-

che des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache erfaßt, mithin auch Ansprüche auf Beseitigung von Veränderungen sowie auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands (st. Rspr. BGH Urteil vom 7. November 1979 - VIII ZR 291/78 - NJW 1980, 389 f.; BGHZ 86, 71, 77 f.; vgl. auch BGHZ 54, 34, 37; 104, 6, 12; Staudinger/Emmerich BGB [1995] § 558 Rdn. 12 f. m.w.N.).

b) Der Beginn der kurzen Verjährungsfrist knüpft an den tatsächlichen Rückgabezeitpunkt als denjenigen Zeitpunkt an, an dem der Mieter durch Ausübung der unmittelbaren Sachherrschaft in die Lage versetzt wird, sich ungestört ein umfassendes Bild vom Zustand der Mietsache zu machen (Senatsurteil vom 10. Juli 1991 - XII ZR 105/90 - NJW 1991, 2416, 2418). Der Zeitpunkt dieser Rückgabe ist zwischen den Parteien streitig. Während die Beklagte darauf abhebt, das Miet- bzw. Nutzungsverhältnis sei durch die Kündigung der Mutter der Klägerinnen spätestens zum 31. Dezember 1992 beendet worden, da sie, die Beklagte, das Grundstück zu diesem Zeitpunkt bereits seit längerem nicht mehr genutzt habe, haben die Klägerinnen unter Beweisantritt vorgetragen, die Beklagte habe bis einschließlich Mai 1993 den Zins fortgezahlt und das bis Mai eingezäunte Grundstück noch im August 1993 genutzt, da sie erst zu diesem Zeitpunkt die wertvollen Baustoffe und Materialien abtransportiert habe. Das Oberlandesgericht hat den Vortrag der Klägerinnen zugrundegelegt. Es hat angenommen, daß das Miet-/Nutzungsverhältnis spätestens durch die Kündigung der Mutter der Klägerinnen vom 5. August 1993 beendet und das Grundstück spätestens im August 1993 zurückgegeben worden sei. Dementsprechend hat es als Verjährungsbeginn den 1. September

1993 zugrundegelegt. Davon ist zugunsten der Klägerinnen auch für das Revisionsverfahren auszugehen.

c) Das Oberlandesgericht hat sodann ausgeführt, die mit Klageschrift vom 14. September 1993 erhobene Klage habe die am 1. März 1994 abgelaufene sechsmonatige Verjährung nicht unterbrochen, weil sie nicht das streitgegenständliche Grundstück, sondern eine andere, 407 qm große Ackerfläche betroffen habe. Die Richtigstellung im Schriftsatz vom 6. Januar 1994 habe ebenfalls keine Unterbrechungswirkung gehabt, da dieser Schriftsatz dem Vertreter der Beklagten zwar im Termin vom 11. Januar 1994 übergeben worden, aber der Anspruch mangels Antragstellung nicht rechtshängig geworden sei. Als die Klägerinnen den Anspruch sodann mit dem neuen Schriftsatz vom 8. April 1994 weiterverfolgt hätten, sei die Verjährung bereits abgelaufen gewesen. Daher habe die Klage schon nach dem eigenen Vorbringen der Klägerinnen keinen Erfolg, so daß es auf eine Beweisaufnahme über den Zeitpunkt der tatsächlichen Rückgabe nicht ankomme.

Dagegen wendet sich die Revision zu Recht.

aa) Entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts ist die an sich am 1. März 1994 ablaufende Verjährungsfrist zuvor durch die Erhebung der am 10. Dezember 1993 zugestellten Klage vom 14. September 1993 gemäß § 209 BGB unterbrochen worden. Der Ansicht, daß diese Klage einen anderen Streitgegenstand gehabt habe, kann nicht gefolgt werden.

Grundsätzlich unterbricht eine Klage die Verjährung für Ansprüche nur in der Gestalt und dem Umfang, wie sie mit

der Klage geltendgemacht werden. Maßgebend ist der den prozessualen Leistungsanspruch bildende Streitgegenstand, der bestimmt wird durch den Klageantrag, in dem sich die vom Kläger beanspruchte Rechtsfolge konkretisiert, und durch den Lebenssachverhalt (Anspruchsgrund), aus dem die begehrte Rechtsfolge hergeleitet wird (Senatsurteil vom 23. Juni 1993 - XII ZR 12/92 - FamRZ 1993, 1181, 1182 m.N.). Voraussetzung der Unterbrechungswirkung des § 209 BGB ist also eine den wesentlichen Formerfordernissen des § 253 ZPO entsprechende wirksame Klageerhebung (BGH, Urteil vom 17. November 1988 - III ZR 252/87 - BGHR BGB § 209 Abs. 1 Klageerhebung 2). Nach § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO muß die Klageschrift außer der bestimmten Angabe des Gegenstandes und des Grundes des erhobenen Anspruchs einen bestimmten Klageantrag enthalten. Anhand der inhaltlichen Angaben in der Klage muß es möglich sein, den Anspruch, dessen Verjährung unterbrochen werden soll, zweifelsfrei zu identifizieren (Staudinger/Peters aaO § 209 Rdn. 38). Diese Identifizierung kann aber auch durch eine Auslegung der in der Klageschrift enthaltenen prozessualen Willenserklärung erfolgen, wenn die Bezeichnung im Wortlaut unrichtig oder zweifelhaft ist. Dabei ist für die Auslegung ohne Bedeutung, was sich der Kläger unter der gewählten Bezeichnung vorgestellt hat. Es kommt vielmehr darauf an, welchen Sinn die prozessuale Erklärung aus objektiver Sicht hat. So hat etwa der Bundesgerichtshof in ständiger Rechtsprechung bei unrichtiger äußerer Parteibezeichnung grundsätzlich diejenige Person als Partei (§ 253 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) angesehen, die objektiv erkennbar durch die Parteibezeichnung betroffen werden sollte (BGHZ 4, 328, 334 f.; BGH Urteil vom 12. Mai 1977 - VII ZR 167/76 - NJW 1977, 1686; BGH Beschluß vom 28. März 1995

- X ARZ 255/95 - BGHR ZPO § 50 Scheinpartei 1 = WM 1995, 1249, 1250; zur Auslegung des mit einem Feststellungsantrag gewollten vgl. auch BGH Urteil vom 16. November 1993
- VI ZR 105/92 - NJW 1994, 788, 790, in BGHZ 124, 128 f. insoweit nicht abgedruckt). Entsprechendes muß gelten, wenn der Gegenstand, um den es sich handelt, unzutreffend bezeichnet wird.

bb) Demzufolge hätte das Oberlandesgericht den mißverständlichen Klageantrag auslegen müssen. Das kann der Senat nachholen. Die Klägerinnen haben mit dem Antrag die Räumung und Herausgabe der in M██████, W██████weg ████████ gelegenen Ackerfläche in Größe von 407 qm, insbesondere die Entfernung von darauf liegenden Betonsockeln und Betonmaterial begehrt. In der zugehörigen Begründung haben sie darauf abgehoben, daß es sich um Ackerland handele, welches die Beklagte in verwildertem Zustand und unter Hinterlassung von Betonsockeln und anderen Betonteilen und ähnlichem zurückgegeben habe und dessen Säuberung sie verweigere. Um das Grundstück wieder seiner ursprünglichen Zweckbestimmung als nutzbares Ackerland zuzuführen, müßten diese Teile entfernt, ferner der auf das Grundstück aufgebrachte und mit Erde vermischte Schotter abgetragen und der von der Beklagten seinerzeit entfernte Mutterboden ganzflächig in einer Stärke von 10 cm ersetzt werden. Dazu haben sie einen Kostenvoranschlag einer Baufirma über Gesamtkosten von ca. 164.000 DM mit den im einzelnen erforderlichen Arbeiten und mit Mengenangaben vorgelegt. Schon aus einem überschlägigen Vergleich dieser Angaben mit der Größenangabe der Ackerfläche im Antrag drängt sich auf, daß dem Verfasser der Klageschrift dabei ein Versehen unterlaufen sein mußte. Un-

schädlich ist auch, daß sich der Verfasser fälschlich auf den Mietvertrag vom 20. Februar 1964 nebst Nachtrag vom 27. Oktober 1971 bezogen hat. Denn aus dem als Anlage beigefügten Vertragstext wird ersichtlich, daß es eine Ackerfläche mit 407 qm nicht gab, sondern daß es sich dabei um einen Grundstücksteil mit 14 Lagerräumen mit einer Gesamtfläche von 407 qm handelte. Ersichtlich verlangten die Klägerinnen aber nicht die Entfernung und Entsorgung dieser Lagerhallen, sondern die Wiederherstellung der ebenfalls zum Grundstück W [REDACTED] weg gehörigen Ackerfläche.

Zur Auslegung heranzuziehen ist ferner der Schriftsatz vom 6. Januar 1994, in dem die Klägerinnen klargestellt haben, daß die im Klagantrag vom 14. September 1993 bezeichnete Ackerfläche nicht eine Größe von 407 qm, sondern von 2500 qm hat, und daß hierfür die Nutzungsverträge vom 16. Mai 1978 und 1. März 1979 maßgebend sind. Spätestens damit war der Streitgegenstand in unverjährter Zeit eindeutig identifiziert. Auf eine Zustellung dieses Schriftsatzes oder eine Verlesung von entsprechenden Anträgen im Termin vom 11. Januar 1994 kam es nicht an, da eine Klageänderung nicht vorlag (§ 264 ZPO). Die verjährungsunterbrechende Wirkung war bereits mit Zustellung der Klageschrift vom 14. September 1993 am 10. Dezember 1993 eingetreten, wenn man von einem Verjährungsbeginn am 1. September 1993 ausgeht.

Auf die von der Revision hilfsweise angestellten Überlegungen, ob die Verjährungsfrist allein durch den Schriftsatz vom 6. Januar 1994 unterbrochen werden konnte, weil die rügelose Verhandlung vom 30. August 1994 dessen fehlen-

de Zustellung rückwirkend habe heilen können (§§ 270 Abs. 3, 295 ZPO; vgl. BGHZ 25, 66, 75; BGH Urteile vom 11. Juli 1960 - III ZR 104/59 - NJW 1960, 1947 f.; 27. Mai 1974 - II ZR 109/72 - NJW 1974, 1557 f. und vom 18. Mai 1995 - VII ZR 191/94 - NJW 1995, 2230 f.), oder ob die Verjährungsfrist zumindest wegen außergerichtlicher Vergleichsverhandlungen zwischen dem Termin vom 11. Januar 1994 und der Wiederanrufung der Sache durch den klägerischen Schriftsatz vom 8. April 1994 gehemmt war, kam es insoweit nicht an.

3. Eine eigene Sachentscheidung ist dem Senat verwehrt. Denn das Oberlandesgericht hat zu dem zwischen den Parteien streitigen Rückgabezeitpunkt - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen getroffen. Zur weiteren Aufklärung war die Sache daher an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen.

Blumenröhr

RiBGH Dr. Zysk ist im
Urlaub und daher verhin-
dert zu unterschreiben.
Blumenröhr

Hahne

Sprick

Weber-Monecke