BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 12/13

Verkündet am:
8. Januar 2014
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 548 Abs. 1, 204 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1

a) Die kurze Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB gilt auch für die Ansprüche des Vermieters auf Erfüllung der vom Mieter vertraglich übernommenen Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht und auf Schadensersatz wegen deren Nichterfüllung (im Anschluss an Senatsurteil vom 23. Juni 2010 - XII ZR 52/08 - NJW 2010, 2652 Rn. 12).

b) Die Verjährungsfrist eines wegen Nichterfüllung der vertraglich übernommenen Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht auf §§ 280 Abs. 1 und 3, 281 Abs. 1 BGB gestützten Schadensersatzanspruchs beginnt gemäß § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB bereits mit Rückgabe der Mietsache zu laufen, ohne dass es darauf ankommt, ob der Anspruch zu diesem Zeitpunkt bereits entstanden ist (im Anschluss an BGH Urteil vom 15. März 2006 - VIII ZR 123/05 - NJW 2006, 1588 Rn. 9).

c) Eine wirksame Klageerhebung hemmt die Verjährung auch dann, wenn zum Zeitpunkt der Klageerhebung - von der Sachbefugnis abgesehen - noch nicht alle Anspruchsvoraussetzungen vorliegen, etwa eine für einen Schadensersatzanspruch nach § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderliche Fristsetzung noch fehlt (im Anschluss an BGHZ 172, 42 = NJW 2007, 1952 Rn. 43; BGH Urteile vom 27. Februar 2003 - VII ZR 48/01 - NJW-RR 2003, 784 und vom 3. Mai 1999 - II ZR 119/98 - NJW 1999, 2115).

BGH, Urteil vom 8. Januar 2014 - XII ZR 12/13 - OLG Schleswig
LG Kiel

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Januar 2014 durch den Vorsitzenden Richter Dose und die Richter Dr. Klinkhammer, Dr. Günter, Dr. Botur und Guhling

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Teilurteil des 4. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 20. Dezember 2012 in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 1. Februar 2013 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin macht gegenüber den Beklagten Ansprüche wegen nicht durchgeführter Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen nach beendetem Mietverhältnis geltend.

2 Mit Vertrag vom 12. Januar 1999 und Zusatzvertrag vom 27. Januar 2000 vermietete die Klägerin die drei jeweils mit Werkhallen bebauten streitgegenständlichen Gewerbegrundstücke an die Rechtsvorgängerinnen der Beklagten zu 1. Die Beklagte zu 2 unterzeichnete den Mietvertrag als "Haftende" auf Mieterseite. In § 11 des Mietvertrags war unter anderem folgendes vereinbart:

"2. Die Mieter sind verpflichtet, alle Unterhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten einschließlich der Außenanlagen und Einfriedung auszuführen, auch soweit Unterhaltungs- bzw. Instandsetzungsbedarf bereits bei Beginn des Mietverhältnisses besteht (Instandhaltung von Dach und Fach). …

3. Soweit bei Beendigung des Mietverhältnisses der vorstehenden Verpflichtungen entsprechende Arbeiten ausstehen, sind diese vor Rückgabe der Mietsache fachgerecht durchzuführen."

3 Mit Schreiben vom 30. September 2008 kündigten die Mieterinnen den Vertrag zum 31. März 2009. Zwei Grundstücke erhielt die Klägerin am 29. Juni 2009 zurück, das dritte am 31. Oktober 2009. Nach Auffassung der Klägerin standen Instandsetzungsarbeiten in erheblichem Umfang aus.

4 Im November 2009 hat die Klägerin daher - gestützt auf das Gutachten eines Sachverständigen - gegen die Rechtsvorgängerinnen der Beklagten zu 1 und gegen die Beklagte zu 2 Klage beim Landgericht erhoben und mit dieser einen Kostenvorschuss, hilfsweise Schadensersatz in Höhe von 355.483 € zzgl. Mehrwertsteuer (insgesamt 423.024,77 €) verlangt. Im Juli 2010 hat sie die Klage um weitere Hilfsanträge erweitert. Diese waren auf Verurteilung zur Durchführung der in dem Gutachten genannten Arbeiten und auf Feststellung gerichtet, dass die Beklagten die sich aus der Durchführung dieser Arbeiten ergebenden, die Klageforderung übersteigenden Kosten zu tragen hätten. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

5 Im Berufungsrechtszug hat die Klägerin den Vorschussanspruch nicht weiter verfolgt, sondern Schadensersatz in Höhe von 355.483 € sowie die Feststellung begehrt, dass die Beklagten ihr auch die über diesen Betrag hinausgehenden Kosten für die im Gutachten aufgeführten Arbeiten erstatten müssten. Außerdem hat die Klägerin hilfsweise die Verurteilung der Beklagten zur Durchführung dieser Arbeiten beantragt. Nachdem über das Vermögen der Beklagten zu 1 das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist, hat das Berufungsgericht

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

durch Teilurteil die auf die Beklagte zu 2 (im Folgenden: Beklagte) bezogene Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

6 Hiergegen wendet sich die Klägerin mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Teilurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

8 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt, es bestünden keine Bedenken gegen die Wirksamkeit von § 11 des Mietvertrags, so dass die Klägerin einen Anspruch auf Durchführung der dort genannten Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen habe. Die Überwälzung dieser Arbeiten auf den Mieter sei im Gewerberaummietrecht zulässig. Dass es sich vorliegend um eine Formularklausel handele, deren Wirksamkeit § 307 BGB entgegenstehen könnte, sei von den Beklagten nicht hinreichend dargelegt. Ihnen sei der Zustand der auf den Grundstücken befindlichen Hallen bei Vertragsschluss auch bekannt gewesen, da jedenfalls eine der Mieterinnen die Objekte bereits genutzt habe und zuvor deren Eigentümerin gewesen sei.

9 Die Ansprüche der Klägerin seien aber verjährt. Die Klage habe die Verjährung nicht gehemmt. Zwar sei die jeweils mit Rückgabe der Immobilien beginnende sechsmonatige Verjährungsfrist bei Klageerhebung noch nicht abgelaufen gewesen. Ein Vorschussanspruch der Klägerin habe zu diesem Zeitpunkt jedoch nicht mehr bestanden. Denn für ihn sei nach Herausgabe des

Mietobjekts durch den Mieter kein Raum mehr, weil der Vermieter dann einen Anspruch aus §§ 280, 281 BGB geltend machen könne und Billigkeitserwägungen einen Vorschussanspruch nicht mehr geböten. Auch der hilfsweise geltend gemachte Schadensersatzanspruch habe bei Klageeinreichung nicht bestanden, weil es sowohl an der gemäß § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderlichen Mahnung als auch an der hier nicht entbehrlichen Fristsetzung gefehlt habe. Diese würden durch die Klageerhebung nicht ersetzt. Die Verjährung eines nicht bestehenden Anspruchs könne schwerlich durch Klageerhebung gehemmt werden. Sofern die Rechtsprechung in Einzelfällen auch bei Fehlen einer Anspruchsvoraussetzung Hemmung oder Unterbrechung angenommen habe, handele es sich nicht um vergleichbare Fälle.

10 Soweit die Klägerin während des Berufungsrechtszugs mit Schreiben vom 23. März 2012 den Beklagten die erforderliche Frist gesetzt habe, sei zu diesem Zeitpunkt die Verjährungsfrist des § 548 BGB abgelaufen gewesen. Gleiches gelte hinsichtlich des am 8. Juli 2010 gestellten Hilfsantrags auf Durchführung der im Einzelnen aufgelisteten Arbeiten, der einen anderen Streitgegenstand darstelle.

11 Eine Hemmung der Verjährung des Schadensersatzanspruchs sowie des Anspruchs aus § 11 des Mietvertrags sei schließlich auch nicht gemäß § 213 BGB erfolgt. Denn diese Vorschrift setze ihrem Wortlaut nach voraus, dass bei Geltendmachung des fraglichen Anspruchs wegen eines anderen auf demselben Sachverhalt beruhenden Anspruchs bereits eine Hemmung eingetreten sei. Die mit der Klage geltend gemachten Ansprüche hätten aber zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bestanden und mithin keine Hemmung bewirken können.

II.

12 Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

13 1. Revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist allerdings, dass das Berufungsgericht die in § 11 des Mietvertrags enthaltene Verpflichtung der Mieter zur Durchführung der - auch Dach und Fach betreffenden und bereits bei Beginn des Mietverhältnisses erforderlichen - Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als einzelvertragliche Vereinbarung im vorliegenden Fall für wirksam befunden hat (vgl. Senatsurteil BGHZ 151, 53, 62 f. = NJW 2002, 2383, 2384). Die Beklagte, deren uneingeschränkte Mithaftung für diese Verpflichtung revisionsrechtlich zu unterstellen ist, erinnert mit der Revisionserwiderung hiergegen auch nichts.

14 2. Rechtsfehlerhaft ist hingegen die Annahme des Berufungsgerichts, auf dieser vertraglichen Verpflichtung bzw. deren Nichterfüllung beruhende Ansprüche der Klägerin seien gemäß § 548 Abs. 1 BGB verjährt.

15 a) Zwar gilt die kurze Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB, der im vorliegenden Fall gemäß Art. 229 § 6 Abs. 1 Satz 1 EGBGB Anwendung findet, auch für die streitgegenständlichen Ansprüche des Vermieters auf Erfüllung der vom Mieter vertraglich übernommenen Instandhaltungspflicht bzw. auf Schadensersatz wegen deren Nichterfüllung.

16 Denn die Regelung des § 548 Abs. 1 BGB soll zwischen den Parteien des Mietvertrags eine rasche Auseinandersetzung gewährleisten und eine beschleunigte Klarstellung der Ansprüche wegen des Zustands der überlassenen Sache bei Rückgabe erreichen. Die Rechtsprechung hat den Anwendungsbereich des § 548 BGB weit ausgedehnt. So unterfallen unter anderem Ansprüche auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der Mietsache ebenso der

kurzen Verjährung des § 548 BGB wie Ansprüche wegen einer vertraglich übernommenen Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht. Ferner erfasst § 548 Abs. 1 BGB sämtliche Schadensersatzansprüche des Vermieters, die ihren Grund darin haben, dass der Mieter die Mietsache als solche zwar zurückgeben kann, diese sich aber nicht in dem bei der Rückgabe vertraglich geschuldeten Zustand befindet (Senatsurteil vom 23. Juni 2010 - XII ZR 52/08 - NJW 2010, 2652 Rn. 12 mwN; BGH Urteil vom 7. November 1979 - VIII ZR 291/78 - NJW 1980, 389, 390; vgl. auch Schmidt-Futterer/Streyl Mietrecht 11. Aufl. § 548 BGB Rn. 13, 19, 25 mwN).

17 b) Ebenfalls zutreffend ist die Auffassung des Berufungsgerichts, dass die Verjährung auch des auf §§ 280 Abs. 1 und 3, 281 Abs. 1 BGB gestützten Schadensersatzanspruchs bereits mit Rückgabe der Mietsache zu laufen begonnen hat, ohne dass es darauf ankommt, ob der Anspruch zu diesem Zeitpunkt bereits entstanden war. Denn mit § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB ist im Sinn des § 200 Satz 1 BGB ein anderer Verjährungsbeginn als der der Entstehung des Anspruchs bestimmt (BGH Urteil vom 15. März 2006 - VIII ZR 123/05 - NJW 2006, 1588 Rn. 9). Daher kann der Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung der vom Mieter vertraglich übernommenen Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht bereits verjährt sein, bevor die gemäß § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderliche Fristsetzung durch den Vermieter erfolgt ist.

18 c) Zu Unrecht hat das Berufungsgericht jedoch der innerhalb der Verjährungsfrist erhobenen Klage die Hemmungswirkung des § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB abgesprochen. Dabei kann dahinstehen, ob - wie die Revision geltend macht - eine erfolglose Fristsetzung i.S.d. § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB (die nach den Feststellungen des Berufungsgerichts inzwischen vorliegt) hier gemäß § 281 Abs. 2 BGB entbehrlich war. Denn unabhängig hiervon hat die Geltendmachung des

Schadensersatzanspruchs durch Klageerhebung die Verjährung rechtzeitig gehemmt.

19 aa) Dem steht zum einen nicht entgegen, dass die Klägerin ursprünglich den Klagebetrag in erster Linie als Vorschuss und lediglich hilfsweise als Schadensersatz gefordert hat. Denn für die verjährungshemmende Wirkung einer Klage ist die prozessuale Gestaltung als Haupt- oder Hilfsantrag unschädlich (BGH Urteil vom 7. Mai 1997 - VIII ZR 253/96 - NJW 1997, 3164, 3165; Senatsurteil vom 19. Januar 1994 - XII ZR 190/92 - NJW-RR 1994, 514, 515; MünchKommBGB/Grothe 6. Aufl. § 204 Rn. 6).

20 bb) Zum anderen ist der Klageerhebung eine Hemmungswirkung nicht bereits deshalb abzusprechen, weil zu diesem Zeitpunkt mangels Fristsetzung gegebenenfalls noch nicht alle Anspruchsvoraussetzungen des Schadensersatzanspruchs vorgelegen haben.

21 Nach § 204 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BGB wird die Verjährung durch die Erhebung einer Leistungsklage gehemmt. Dem liegt der Rechtsgedanke zugrunde, dass der Gläubiger durch aktives Betreiben seines Anspruchs seinen Rechtsverfolgungswillen so deutlich macht, dass der Schuldner gewarnt wird und sich auf eine Erfüllung auch nach Ablauf der ursprünglichen Verjährungsfrist einstellen muss. Dabei ist zwar nur die wirksam erhobene Leistungsklage geeignet, die Verjährung zu hemmen, weil die unwirksame Klage, die insbesondere den Mindestanforderungen des § 253 Abs. 2 ZPO nicht entspricht, nicht als Klage im Sinne des Gesetzes angesehen werden kann. Im Gegensatz dazu löst aber eine wirksame, wenn auch mit Fehlern behaftete Klageschrift die Hemmung aus, gleich ob sie unzulässig oder unbegründet ist. Denn auch sie macht für den Schuldner den Rechtsverfolgungswillen des Gläubigers deutlich (BGH Urteil vom 24. Mai 2012 - IX ZR 168/11 - FamRZ 2012, 1296 Rn. 16 f.; Senatsur-

teil vom 19. Januar 1994 - XII ZR 190/92 - NJW-RR 1994, 514, 515). Nach ständiger Rechtsprechung entfaltet die wirksame Klageerhebung ihre verjährungshemmende Wirkung daher auch dann, wenn zum Zeitpunkt der Klageerhebung - von der Sachbefugnis abgesehen - noch nicht alle Anspruchsvoraussetzungen vorliegen (BGHZ 172, 42 = NJW 2007, 1952 Rn. 43 zum Mahnbescheidsantrag; BGH Urteile vom 27. Februar 2003 - VII ZR 48/01 - NJW-RR 2003, 784 und vom 3. Mai 1999 - II ZR 119/98 - NJW 1999, 2115; vgl. auch Erman/Schmidt-Räntsch BGB 13. Aufl. § 204 Rn. 3; Palandt/Ellenberger BGB 73. Aufl. § 204 Rn. 5).

22 Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Verjährung eines (noch) nicht entstandenen Anspruchs könne schwerlich durch Klageerhebung gehemmt werden, ist mithin unzutreffend, ohne dass es überhaupt auf die vom Berufungsgericht erkannte Besonderheit ankäme, dass die Verjährung auch vor Anspruchsentstehung zu laufen beginnen konnte.

23 d) Die streitgegenständlichen Schadensersatzansprüche der Klägerin sind insgesamt nicht verjährt.

24 aa) Die verjährungshemmende Wirkung ist vorliegend hinsichtlich des Schadensersatzanspruchs nicht auf den bei Klageerhebung bezifferten Betrag (mit oder ohne Mehrwertsteuer) beschränkt, so dass der darüber hinausgehende, derzeit mit dem Feststellungsantrag verfolgte Anspruch ebenfalls nicht verjährt ist.

25 Zwar erstreckt sich die Hemmung bei einer "verdeckten Teilklage", d.h. einer solchen, bei der weder für die Beklagtenseite noch für das Gericht erkennbar ist, dass die bezifferte Forderung nicht den Gesamtschaden abdeckt, nur auf den geltend gemachten Anspruch im beantragten Umfang. Etwas anderes gilt für die Anwendung des § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB auf Schadensersatzan-

sprüche aber, wenn mit der Klage von Anfang an ein bestimmter Anspruch in vollem Umfang geltend gemacht wird und sich dann Umfang und Ausprägung des Klageanspruchs ändern, nicht aber der Anspruchsgrund. Der Schadensersatzkläger klagt dann nicht eine Geldsumme, sondern den Schaden ein und unterbricht damit die Verjährung der Ersatzforderung in ihrem betragsmäßig wechselnden Bestand. Für die endgültige Bemessung des Schadens ist der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung maßgebend, aufgrund derer das Urteil ergeht, so dass dem Umfang der Verjährungswirkung daher durch den ursprünglich bezifferten Leistungsantrag keine Grenzen gezogen werden (BGHZ 151, 1 = NJW 2002, 2167, 2168).

26 bb) So liegt der Fall hier. Die Klägerin hatte von Anfang an ausreichend deutlich gemacht, dass sie den gesamten für die nachzuholenden Instandsetzungsarbeiten erforderlichen Betrag als Schadensersatz begehrte und diesen auf der Grundlage des vorgerichtlichen Gutachtens, das die angegebenen Kosten als "grob geschätzt" bezeichnete, vorläufig beziffert hatte. Damit wurde die Verjährung auch für über den Klageantrag hinausgehende Beträge gehemmt, soweit diese ebenfalls auf dem Anspruchsgrund der nicht von Mieterseite ausgeführten Arbeiten beruhen.

27 cc) Auf die trotz § 281 Abs. 4 BGB mit dem Hilfsantrag geltend gemachten Erfüllungsansprüche kommt es daher im Revisionsverfahren nicht an.

28 3. Die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichts zu den Hauptanträgen hat demnach keinen Bestand. Der Senat kann in der Sache nicht abschließend entscheiden, da es hierzu weiterer tatrichterlicher Feststellungen bedarf. Das Urteil ist aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dose Klinkhammer Günter

Botur Guhling

Vorinstanzen:
LG Kiel, Entscheidung vom 04.11.2010 - 13 O 166/09 -
OLG Schleswig, Entscheidung vom 20.12.2012 - 4 U 97/10 -