BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

XII ZR 52/08

Verkündet am:
23. Juni 2010
Breskic,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 548 Abs. 1, 779 Abs. 1

Ersatzansprüche des Vermieters wegen Verschlechterung oder Veränderung der Mietsache verjähren auch dann in der kurzen Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB, wenn die Mietvertragsparteien in einem vorangegangenen Räumungsprozess einen Vergleich geschlossen haben, in dem sich der Mieter verpflichtet hat, von ihm genutzte Teilflächen des Grundstücks zu räumen, die nicht Gegenstand des Mietverhältnisses waren.

BGH, Urteil vom 23. Juni 2010 - XII ZR 52/08 - OLG Frankfurt am Main
LG Wiesbaden

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Juni 2010 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne, die Richterin Weber-Monecke und die Richter Dose, Dr. Klinkhammer und Dr. Günter

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 12. März 2008 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts Wiesbaden vom 10. August 2007 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten der Rechtsmittelinstanzen zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin begehrt die Feststellung einer Schadensersatzverpflichtung der Beklagten mit der Behauptung, diese habe ein an sie vermietetes Teilgrundstück sowie weitere von ihr genutzte Grundstücksflächen nicht ordnungsgemäß geräumt.

2 Zwischen den Parteien wurde am 23. April 2001 ein zunächst bis zum 31. Oktober 2001 befristeter, später bis zum 30. Juni 2002 verlängerter Mietver-

trag über eine näher bezeichnete Teilfreifläche in einem Gleisdreieck geschlossen, in dem als Mietzweck die Zwischenlagerung und Klassifizierung von Kiesmaterial angegeben war. Die Beklagte hat die Nutzung auf weitere, nicht vermietete Grundstücksteile der Klägerin ausgedehnt. Nachdem die Beklagte das Grundstück nach der Beendigung des Mietvertrages nicht geräumt hatte, wurde sie in einem Vorprozess auf Räumung und Herausgabe des streitgegenständlichen Grundstücks in Anspruch genommen. Dieses Verfahren endete durch Beschluss vom 22. August 2005, mit dem das Oberlandesgericht das Zustandekommen eines zwischen den Parteien abgeschlossenen Vergleichs feststellte, in dem sich die Beklagte u. a. verpflichtet hatte, das Grundstück in den näher bezeichneten Grenzen vollständig zu räumen und an die Klägerin bis zum 15. Dezember 2005 herauszugeben. Zu diesem Zeitpunkt war das Grundstück für die Beklagte nicht mehr frei zugänglich. Nach dem Inhalt des Vergleichs hatte die Beklagte die Räumung mit der Klägerin abzustimmen, da das Gelände verschlossen war.

3 Inwieweit die Beklagte ihrer Räumungsverpflichtung in der Folgezeit nachgekommen ist, ist zwischen den Parteien streitig. Mit Schreiben vom 25. September 2006 teilte die Beklagte der Klägerin mit, dass sie das Grundstück gemäß der getroffenen Vereinbarung geräumt habe. Mit Schriftsatz vom 12. März 2007, beim Landgericht eingegangen am 19. März 2007, erhob die Klägerin die vorliegende Feststellungsklage.

4 Das Landgericht hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, etwaige Schadensersatzansprüche der Klägerin seien jedenfalls nach § 548 BGB verjährt. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht das erstinstanzliche Urteil aufgehoben und der Feststellungsklage antragsgemäß stattgegeben. Mit der vom Senat zugelassenen Revision begehrt die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

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

Entscheidungsgründe:

5 Da die Klägerin in der mündlichen Verhandlung trotz rechtzeitiger Bekanntgabe des Termins nicht vertreten war, ist über die Revision der Beklagten antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden, §§ 557, 331 ZPO. Das Urteil beruht jedoch inhaltlich nicht auf einer Säumnisfolge, sondern auf einer Sachprüfung (vgl. BGHZ 37, 79, 81 f.).

6 Die Revision hat Erfolg und führt zur Aufhebung des Berufungsurteils sowie zur Wiederherstellung der landgerichtlichen Entscheidung.

I.

7 Das Berufungsgericht hat, soweit für das Revisionsverfahren noch von Bedeutung, zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

8 Die Feststellungsklage sei begründet. Die Beklagte sei aufgrund des Mietverhältnisses dazu verpflichtet, die von ihr angemietete Grundstücksfläche zu räumen und an die Klägerin zurückzugeben. Aufgrund mietvertraglicher Nebenpflichten und wegen der Verletzung des Eigentums der Klägerin habe die Beklagte auch die von ihr unstreitig rechtswidrig auf den benachbarten Teilen des Grundstücks abgelagerten Materialien entfernen müssen. Diese Räumungsverpflichtung habe die Beklagte in dem gerichtlichen Vergleich vom 22. August 2005 anerkannt. Zudem sei in diesem Vergleich die Räumungspflicht der Beklagten einvernehmlich dahingehend erweitert worden, dass die Beklagte die auf dem Grundstück abgelagerten Materialien unabhängig davon entfernen müsse, ob diese in ihrem Eigentum stünden oder von ihr dort abgelagert worden seien. Diese Räumungsverpflichtung habe die Beklagte nicht ordnungsgemäß erfüllt.

9 Die Beklagte könne sich gegenüber den Ansprüchen der Klägerin nicht auf Verjährung berufen. Zwar sei ein mietvertraglicher Schadensersatzanspruch wegen Unterlassens der Räumung des Mietobjekts gemäß § 548 Abs. 1 BGB verjährt. Der Klägerin stünde jedoch aufgrund des Vergleichs vom 22. August 2005 ein Schadensersatzanspruch zu, der noch nicht verjährt sei. In dem Vergleich hätten die Parteien die mietvertragliche Räumungspflicht der Beklagten einvernehmlich auf sämtliche gelagerten Materialien erweitert, auch soweit sie sich außerhalb der vermieteten Fläche befunden und nicht im Eigentum der Beklagten gestanden hätten. Soweit die Beklagte der Verpflichtung aus diesem Vergleich nicht ordnungsgemäß nachgekommen sei, unterfalle der Schadensersatzanspruch der Klägerin nicht der kurzen mietrechtlichen Verjährungsvorschrift des § 548 Abs. 1 BGB. Für diesen Anspruch gelte vielmehr die regelmäßige Verjährungsfrist der §§ 195, 199 Abs. 1 BGB. Durch die am 29. März 2007 zugestellte Klage habe die Klägerin die Verjährung rechtzeitig gehemmt.

II.

10 Diese Beurteilung hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

11 Das Berufungsgericht hat zwar zu Recht angenommen, dass die Beklagte mietvertraglichen Schadensersatzansprüchen der Klägerin die Einrede der Verjährung entgegenhalten kann. Nicht gefolgt werden kann dagegen seiner Auffassung, der Klägerin stünde aufgrund des abgeschlossenen Vergleichs ein Schadensersatzanspruch zu, für den die regelmäßige Verjährungsfrist nach §§ 195, 199 Abs. 1 BGB gelte.

12 1. Nach § 548 Abs. 1 BGB, der im vorliegenden Fall gemäß Art. 229 § 6 Abs. 1 Satz 1 EGBGB Anwendung findet (BGH Urteil vom 19. Januar 2005

- VIII ZR 114/04 - NJW 2005, 739, 740), verjähren die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen und Verschlechterungen der vermieteten Sache in sechs Monaten. Diese kurze Verjährung soll zwischen den Parteien des Mietvertrages eine rasche Auseinandersetzung gewährleisten und eine beschleunigte Klarstellung der Ansprüche wegen des Zustandes der überlassenen Sache bei Rückgabe erreichen (BGHZ 98, 235, 237 = NJW 1987, 187, 188 zur gleichlautenden Vorschrift des § 558 Abs. 1 BGB a. F.). Die Rechtsprechung hat den Anwendungsbereich des § 548 BGB weit ausgedehnt. Ansprüche auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Mietsache unterfallen der kurzen Verjährung des § 548 BGB (BGHZ 128, 74, 79 = NJW 1995, 252 zur geichlautenden Vorschrift des § 558 Abs. 1 BGB a. F.) ebenso wie solche, die darauf beruhen, dass der Mieter die Mietsache aufgrund des Vertrages umgestalten durfte und bei Vertragsende zur Herstellung des vereinbarten Zustandes verpflichtet ist (Senatsurteil vom 10. April 2002 - XII ZR 217/98 - NZM 2002, 605; BGHZ 86, 71, 77 f. = NJW 1983, 680 f. jeweils zur gleichlautenden Vorschrift des § 558 Abs. 1 BGB a. F.). 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 jedoch aufgrund einer Beschädigung oder Veränderung nicht in dem bei der Rückgabe vertraglich geschuldeten Zustand befindet (so schon BGH Urteil vom 7. November 1979 - VIII ZR 291/78 - NJW 1980, 389, 390 zur gleichlautenden Vorschrift des § 558 Abs. 1 BGB a. F.; vgl. auch Staudinger/Emmerich BGB (2006) § 548 Rdn. 4 f.; Gather in Schmidt/Futterer Mietrecht 9. Aufl. § 548 BGB Rdn. 29; Gramlich in Bub/Treier Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 3. Aufl. Kap. VI Rdn. 3, 8 ff.). Die weite Ausdehnung des Anwendungsbereiches des § 548 Abs. 1 BGB führt schließlich dazu, dass auch Ersatzansprüche des Vermieters von der kurzen Verjährungsfrist erfasst werden, denen - aufgrund eines einheitlichen Schadensereignisses - eine Beschädigung nicht nur des

Mietobjekts selbst, sondern zugleich auch ein Schaden an nicht vermieteten Gegenstände zugrunde liegt, sofern der Schaden einen hinreichenden Bezug zum Mietobjekt selbst hat (Senatsurteil vom 10. Mai 2000 - XII ZR 149/98 - NJW 2000, 3203, 3205; BGH Urteil vom 23. Mai 2006 - VI ZR 259/04 - NJW 2006, 2399 Tz. 15; Emmerich in Emmerich/Sonnenschein Miete 9. Aufl. § 548 Rdn. 6; Gather in Schmidt/Futterer aaO § 548 Rdn. 31).

13 2. Auf dieser rechtlichen Grundlage kann der Auffassung des Berufungsgerichts nicht gefolgt werden, der Klägerin stehe aus dem Vergleich vom 22. August 2005 ein Schadensersatzanspruch zu, der nicht der kurzen mietrechtlichen Verjährungsvorschrift des § 548 Abs. 1 BGB unterfalle, sondern innerhalb der regelmäßigen dreijährigen Frist des § 195 BGB verjähre.

14 a) Unzutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass die Parteien in dem gerichtlichen Vergleich vom 22. August 2005 über die mietvertragliche Verpflichtung der Beklagten hinaus, die Grundstücksfläche zu räumen, eine selbständige Vereinbarung mit zusätzlichen dienstvertraglichen Elementen getroffen hätten, soweit sich die Beklagte in dem Vergleich verpflichtet habe, die Ablagerungen unabhängig davon zu entfernen, ob die Gegenstände im Eigentum der Beklagten stehen. Damit hat das Berufungsgericht die Wirkung des Vergleichs auf das bestehende Mietverhältnis verkannt.

15 aa) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat ein Vergleich im Sinne von § 779 BGB grundsätzlich keine schuldumschaffende Wirkung (BGH Urteil vom 7. März 2002 - III ZR 73/01 - NJW 2002, 1503). Der Vergleich ändert das ursprüngliche Schuldverhältnis dann nur insoweit, als in ihm streitige oder ungewisse Punkte geregelt werden (Palandt/Sprau BGB 69. Aufl. § 779 Rdn. 11; Habersack in MünchKomm-BGB 5. Aufl. § 779 Rdn. 30). Im Übrigen bleibt das ursprüngliche Rechtsverhältnis nach Inhalt und

Rechtsnatur unverändert fortbestehen (BGH Urteil vom 25. Juni 1987 - VII ZR 214/86 - NJW-RR 1987, 1426, 1427). Dies gilt grundsätzlich auch für Prozessvergleiche (BGH Urteil vom 24. Juni 2003 - IX ZR 228/02 - NJW 2003, 3345, 3346). Ein neuer Schuldgrund wird nur bei einem durch Auslegung zu ermittelnden entsprechenden Parteiwillen geschaffen (BGH Urteil vom 7. März 2002 - III ZR 73/01 - NJW 2002, 1503).

16 bb) Einen solchen Parteiwillen hat das Berufungsgericht im Streitfall nicht festgestellt. Gegen ihn spricht, dass im Vorprozess der Umfang der Räumungspflicht der Beklagten zwischen den Parteien streitig war und gerade dieser Streit durch den Abschluss des Vergleichs beigelegt werden sollte (§ 779 Abs. 1 und 2 BGB). Zudem war die Begründung einer neuen selbständigen Verpflichtung vorliegend schon deshalb nicht erforderlich, weil die Beklagte bereits aufgrund der mietvertraglichen Räumungspflicht auch diejenigen Grundstücksflächen räumen und an die Klägerin herausgeben musste, die zwar nicht mitvermietet, von ihr jedoch unberechtigt während der Mietzeit zur Ablagerung von Baumaterialien benutzt worden waren. Die Räumungs- und Herausgabeverpflichtung der Beklagten in der durch den Vergleich vom 22. August 2005 ausgestalteten Form stellt somit kein eigenständiges, von dem ursprünglichen Mietvertrag unabhängiges Schuldverhältnis dar, sondern findet ihre rechtliche Grundlage in dem ursprünglichen Mietverhältnis zwischen den Parteien. Die Verjährung der klägerischen Ansprüche bestimmt sich im vorliegenden Fall daher nicht nach § 195 BGB, sondern nach den maßgeblichen mietrechtlichen Vorschriften (vgl. auch OLG Düsseldorf NJW-RR 1991, 208; Staudinger/ Marburger (2009) § 779 BGB Rdn. 38; Habersack in MünchKomm-BGB 5. Aufl. § 779 Rdn. 37).

17 b) Die Verjährung des von der Klägerin geltend gemachten Schadensersatzanspruchs richtet sich folglich nach § 548 Abs. 1 BGB. Danach verjähren

die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in sechs Monaten. Die Klägerin hat zur Begründung ihres Schadensersatzanspruchs im Berufungsverfahren vorgetragen, dass die Beklagte die auf dem Grundstück gelagerten Materialien nicht vollständig beseitigt, sondern auf der gesamten Fläche verteilt und zumindest teilweise in das vorhandene Erdreich einplaniert habe. Wegen der Gefahr einer großflächigen Elution von Schadstoffen durch Niederschlagswasser und der damit einhergehenden Gefahr einer Schädigung tieferer Bodenschichten könnten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.

18 Damit macht die Klägerin keinen Räumungsanspruch geltend, da für die Rückgabe der Mietsache im Sinne von § 546 Abs. 1 BGB der Zustand der Mietsache grundsätzlich unerheblich ist (BGH Urteil vom 10. Januar 1983 - VIII ZR 304/81 - NJW 1983, 1049, 1050). Vielmehr behauptet die Klägerin eine durch die Beklagte verursachte Verschlechterung der vermieteten Grundstücksfläche. Dadurch entstehende Schadensersatzansprüche des Vermieters verjähren grundsätzlich innerhalb der 6-monatigen Frist des § 548 Abs. 1 BGB, unabhängig von dem Rechtsgrund, aus dem sie abgeleitet werden. Die Beklagte kann daher auch gegenüber Ersatzansprüchen der Klägerin aus deliktischem Handeln (§ 823 Abs. 1 BGB) mit Erfolg die Einrede der Verjährung erheben (BGH Urteil vom 23. Mai 2006 - VI ZR 259/04 - NJW 2006, 2399 Tz. 14). Gleiches gilt gegenüber Ersatzansprüchen wegen einer möglichen Veränderung oder Verschlechterung von Teilflächen des Grundstücks, die nicht Gegenstand des Mietverhältnisses waren (vgl. Senatsurteil vom 10. Mai 2000 - XII ZR 149/98 - NJW 2000, 3203, 3205; BGH Urteil vom 23. Mai 2006 - VI ZR 259/04 - NJW 2006, 2399 Tz. 15). Schließlich erfasst § 548 Abs. 1 BGB auch solche Schadensersatzansprüche, die auf einer besonderen Abrede beruhen (BGH Urteil vom 8. Dezember 1982 - VIII ZR 219/81 - NJW 1983, 679, 681).

19 c) Zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass die für den geltend gemachten Schadensersatzanspruch maßgebliche sechsmonatige Verjährungsfrist spätestens im August 2006 abgelaufen und durch die am 19. März 2007 eingegangene und am 29. März 2007 zugestellte Klage nicht mehr rechtzeitig gehemmt worden ist (§ 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB, §§ 253 Abs. 1, 167 ZPO). Verjährt sind damit sämtliche Ersatzansprüche der Klägerin wegen der Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache, so dass sie mit ihrer Feststellungsklage keinen Erfolg haben kann.

III.

20 Nach alldem kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil keine weiteren Feststellungen erforderlich sind und die Sache damit zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Da sich die auf Feststellung

gerichtete Klage als unbegründet erweist, ist die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts, das die Klage zu Recht abgewiesen hat, zurückzuweisen.

Hahne Weber-Monecke Dose

Klinkhammer Günter

Vorinstanzen:
LG Wiesbaden, Entscheidung vom 10.08.2007 - 9 O 89/07 -
OLG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 12.03.2008 - 2 U 174/07 -