

78. Ergreift die in § 558 B.G.B. bestimmte sechsmonatige Verjährung der Erfazansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der vermieteten Sache nur die auf Gesetz, oder auch die auf Vertrag beruhenden Erfazansprüche?

III. Zivilsenat. Urtr. v. 26. Januar 1906 i. S. Stadtgemeinde B.  
(Rl.) w. L. (Bekl.). Rep. III. 258/05.

I. Landgericht Halle a. S.

II. Oberlandesgericht Raumburg a. S.

Die Stadtgemeinde B. hatte durch Vertrag vom 14. Juni 1871 daß ihr gehörige Rittergut Gr. an den Amtmann L. verpachtet und

in § 27 des Vertrages mit ihm vereinbart, daß die auf dem Gutsareal stehenden Bäume und Sträucher in derjenigen Zahl, welche Pächter bei der Übergabe übernommen habe, zurückzugeben seien, für jeden fehlenden Baum oder Strauch aber, zu dessen Beseitigung die Genehmigung der Verpächterin nicht nachgewiesen werden könne, nach Wahl derselben eine Entschädigung von 5 bzw. 2 Taler zu zahlen oder die doppelte Wertstaxe zu entrichten sei. Als das Pachtverhältnis zu Johannis 1903 sein Ende erreicht hatte, brachte die Stadtgemeinde ihrem Pächter für fehlende Bäume und Sträucher 4880 M in Ansatz und erhob auf deren Zahlung im Mai 1904 Klage gegen ihn. Die von dem Beklagten gegen diese Klage vorgeschützte Einrede der sechsmonatigen Verjährung nach § 558 B.G.B. wurde von beiden Vorinstanzen für durchschlagend erachtet, und die Revision der Klägerin zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

„Mit Recht hat das Berufungsgericht zunächst dem Klagenanspruch von 4880 M gegenüber die Einrede der sechsmonatigen Verjährung nach § 558 B.G.B. für durchschlagend erachtet. Dasselbe geht davon aus, daß Art. 189 Einf.-Gef. zum B.G.B. nicht nur die im allgemeinen Teil des letzteren enthaltenen, sondern auch die für einzelne Schuldverhältnisse gegebenen besonderen Verjährungsvorschriften für die im übrigen nach altem Recht zu beurteilenden Ansprüche zur Geltung bringe, mithin auch im vorliegenden Falle die Anwendung des § 558 B.G.B. auf das im übrigen dem preussischen Allgemeinen Landrecht unterliegende Pachtverhältnis begründe. Das Berufungsgericht hat weiter erwogen, daß der angeführte § 558 Erfassungsansprüche des Vermieters oder Verpächters jeder Art betrifft, mögen sie nun auf gesetzlicher Vorschrift beruhen, oder nach Grund und Betrag durch besondere Vertragsbestimmung, wie im gegenwärtigen Falle, festgestellt sein. Die Vorinstanz führt endlich aus, daß hier nicht etwa, wie die Klägerin geltend macht, ein Erfassungsanspruch für die zurückzugebenden Bäume als selbständige Vertragsobjekte, sondern lediglich ein Erfassungsanspruch wegen Verschlechterung des Pachtgutes in Frage stehe, insofern die Bäume und Sträucher lediglich als dessen Bestandteile im Vertrage in Betracht gezogen seien.

Diese Ausführungen sind durchweg zutreffend und werden auch durch den von der Revision dagegen erhobenen Angriff nicht erschüttert.

Dieselbe wiederholt im wesentlichen den von der Klägerin bereits in den Vorinstanzen erhobenen Einwand, daß die Verjährung des § 558 nur die auf Gesetz, d. h. die auf Verletzung der gesetzlichen Obhutspflicht des Mieters, beruhenden, nicht aber die durch Vertrag und durch Verletzung vertragsmäßiger Verpflichtungen des Mieters begründeten Ersatzansprüche des Vermieters treffe. Es ergebe sich dies namentlich aus der im § 558 enthaltenen Gegenüberstellung des erwähnten Ersatzanspruches des Vermieters mit dem gesetzlichen Ersatzanspruch des Mieters wegen Verwendungen. Dabei sei auch zu beachten, daß der § 27 des vorliegenden Pachtvertrages allgemein die Ersatzpflicht bezüglich der fehlenden Bäume, und nicht etwa bloß, wie die Vorinstanz annehme, die Höhe des zu leistenden Ersatzes feststelle. Allein weder aus dem Wortlaut noch aus dem Zweck des fraglichen § 558 ist zu entnehmen, daß derselbe sich nur auf gesetzliche Ersatzansprüche bezieht. Im Gegenteil ist, wie auch die Vorinstanz bemerkt, schon bei der Kommissionsberatung des jetzigen § 558 (s. Protokolle II S. 194) zum Ausdruck gekommen, daß die kurze Verjährung des § 558 für alle Ersatzansprüche gelten müsse, also auch für die auf Eigentum oder unerlaubte Handlung gegründeten. Es ist auch in der Tat nicht abzusehen, inwiefern eine andere, als die hier geordnete Verjährung Platz greifen soll, wenn die Haftpflicht des Mieters für Veränderungen und Verschlechterungen durch Vertrag über das gesetzliche Maß hinaus erweitert wird. Insbesondere trifft der Zweck des Gesetzes, die Mietparteien zu einer möglichst raschen Feststellung derartiger Ersatzansprüche zu veranlassen, auch bei vertragsmäßigen Ansprüchen dieser Art zu, was im vorliegenden Falle um so weniger zu bezweifeln ist, als gerade der § 27 des Pachtvertrages offensichtlich den gleichen Zweck verfolgt.“ . . .