

27. Findet § 558 BGB. nur auf Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der im Besitze des Mieters stehenden Sachen Anwendung? oder auch auf Ersatzansprüche wegen der Schäden, die an nicht zu den Mieträumen gehörigen Teilen des Miethauses durch schuldhafte Verletzung der Mieterpflichten entstanden sind?

III. Zivilsenat. UrI. v. 10. Januar 1911 i. S. B. (Bekl.) w. G. (Ml.).
Rep. III. 627/09.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Aus den Gründen:

„Der Kläger hat die Beklagten, seine Mieter, auf Schadensersatz in Anspruch genommen, weil sie durch schuldhaftes Verhalten, nämlich durch unvorsichtiges Lagern bedeutender Mengen von Zelluloidwaren in den ihnen vermieteten Räumen, das schnelle Umsichgreifen

und die große Ausdehnung eines in den Mieträumen ausgebrochenen Brandes verursacht hätten. Die Beklagten haben die Einrede der Verjährung vorgeschützt und ihre Revision vor allem darauf gestützt, daß das Berufungsgericht, das, abweichend vom Landgerichte, diese Einrede zurückgewiesen hat, den § 558 BGB. verletzt habe. Der Vorderrichter hält den § 558 deshalb für unanwendbar, weil der Kläger nur Ersatz von Schäden begehrt, von denen nicht die Mieträume selbst, sondern andere Teile des Hauses des Klägers betroffen sind. Er folgert aus der Vorschrift des § 558 Abs. 2:

„Die Verjährung der Erfasansprüche des Vermieters beginnt mit dem Zeitpunkte, in welchem er die Sache zurückerhält“, daß § 558 Abs. 1 auf die Erfasansprüche wegen Veränderung oder Verschlechterung solcher Sachen nicht anwendbar sei, die der Vermieter während der Mietzeit in Besitz und unter Aufsicht habe, deren Verletzung er also sofort erkennen und auf deren Wiederherstellung er sofort klagen könne. Diese Ansicht wird von der Revision mit Recht als rechtsirrig bezeichnet, sie ist mit der Entstehungsgeschichte und dem Zwecke der Vorschriften des § 558 unvereinbar und führt zu einem unannehmbaren Ergebnisse.

Die Vorschriften des § 558 sind von der zweiten Kommission in den Entwurf des Bürgerlichen Gesetzbuchs eingefügt worden, weil Miete und Pacht so vielfache und häufig wechselnde Interessen berühren, daß eine rasche Auseinandersetzung der Beteiligten sehr erwünscht sei, und es mißlich sei, wenn nach längst beendetem Mietverhältnis Erfasansprüche erhoben würden; dies könne zu Unbilligkeiten führen, da infolge eingetretener Veränderungen oft der erforderliche Gegenbeweis nicht mehr zu führen sei. Auf Grund dieser Erwägung wurde zunächst die Frist für die Verjährung der Erfasansprüche des Mieters auf sechs Monate von Beendigung des Mietverhältnisses ab festgesetzt (Prot. Bd. 2 S. 177) und später die gleiche Bestimmung für die Verjährung der Erfasansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der vermieteten Sache angenommen (S. 194). Nachträglich ist als Beginn der Verjährung der letzteren Ansprüche der Zeitpunkt, in dem der Vermieter die gemietete Sache zurückerhält, statt der Beendigung des Mietverhältnisses bestimmt worden, und zwar auf Grund der Erwägung, daß sich der Vermieter oft erst nach der Rückgabe von der Verschlechterung über-

zeugen könne und folglich bei verzögerter Rückgabe unter Umständen einen wesentlichen Teil der sechsmonatigen Frist für die Geltendmachung seiner Ansprüche verlore, wenn der Fristbeginn schon vom Ende des Mietverhältnisses gerechnet würde (§. 273).

Mit dieser Entstehungsgeschichte des § 558 ist es unvereinbar, wenn der Vorderrichter aus der den Beginn der Verjährung regelnden Bestimmung des Abs. 2 eine einschränkende Auslegung des Abs. 1 herleitet. In Abs. 2 ist nicht der Grundgedanke der Bestimmungen zum Ausdruck gebracht sondern nur aus Zweckmäßigkeitsgründen eine unerhebliche Abweichung von dem Grundgedanken bestimmt worden, daß binnen kurzer Frist nach Beendigung des Mietverhältnisses die Ersatzansprüche geltend gemacht werden müssen, weil das Interesse beider Parteien eine rasche Auseinandersetzung erfordert. Dieser Grundgedanke rechtfertigt auch die Anwendung des § 558 auf den Fall, daß durch schuldhafte Verletzung der Pflichten des Mieters Räume oder Anlagen beschädigt worden sind, die nicht in seinem Besitze stehen, sondern in dem des Vermieters verblieben sind; da der Vermieter sofort in der Lage ist, diese Schäden zu entdecken, ist bei ihnen umgekehrt eher ein früherer Beginn der Verjährung, keineswegs aber, wie der Vorderrichter meint, eine Verlängerung der Verjährungsfrist der Ersatzansprüche des Vermieters von sechs Monaten auf 30 Jahre gerechtfertigt. Dem kann man auch nicht entgegenhalten, daß es an einem Anfangspunkte der Verjährung für solche Ersatzansprüche fehle. Es steht nichts im Wege, § 558 Abs. 2 dahin auszulegen, daß mit der Rückgabe der dem Mieter übergebenen Mietsache an den Vermieter auch die Verjährung der Ersatzansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen solcher Sachen zu laufen beginnt, die trotz der Vermietung im Besitze des Vermieters verblieben sind, vorausgesetzt daß sich § 558 Abs. 1 auf derartige Ersatzansprüche überhaupt erstreckt.

Der Wortlaut des § 558 Abs. 1:

„die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der vermieteten Sache . . .“

schließt keineswegs die Anwendung des § 558 auf Beschädigungen solcher Räume und Anlagen aus, die zwar nicht dem Mieter übergeben, sondern im unmittelbaren Besitze des Vermieters verblieben sind, an denen den Mietern aber ein Mißbenutzungsrecht zusteht, wie

der Treppen, Flure u. a. Auch diese sind dem Mieter mitvermietet und als vermietete Sachen im Sinne der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzusehen, jedenfalls im Sinne des § 558, der, wie erwähnt, nach seinem Zwecke auch auf die Ersatzansprüche wegen Beschädigung dieser gemeinsamen Räume und Anlagen Anwendung finden muß.

Im vorliegenden Falle handelt es sich aber, wenn auch vorwiegend, so doch nicht ausschließlich um Schäden an solchen gemeinsamen Anlagen, sondern auch um Beschädigungen anderer Räume des Hauses des Klägers, an denen den Beklagten keinerlei Benutzungsrecht zugestanden hat. Auch insoweit ist jedoch in dem gegebenen Falle § 558 für anwendbar zu erachten. Der Kläger fordert von den Beklagten den Ersatz eines durch einen Brand entstandenen Schadens, weil sie ihre Mieterpflichten, ihre Obhutspflicht hinsichtlich der Mieträume, nicht erfüllt hätten. Daß die Klage auch auf § 823 BGB. gestützt und der verklagte Ehemann vom Vorderrichter auf Grund dieser Vorschrift für verantwortlich erklärt ist, macht für die Anwendung des § 558 keinen Unterschied; vgl. Entsch. des RG.'s in Zivill. Bd. 66 S. 363. Durch den Brand sind sowohl die Mieträume, als auch die hier fraglichen anderen Teile des Miethauses beschädigt worden. Für einen solchen Fall eines durch die Verletzung der Mieterpflichten erwachsenen einheitlichen Schadens kann die Verjährung des Ersatzanspruchs des Vermieters und Hauseigentümers nur eine einheitliche sein und nicht, soweit es sich um die Beschädigung der vermieteten Räume handelt, in sechs Monaten, im übrigen in 30 Jahren eintreten. Sinn und Zweck der Vorschriften des § 558 erfordern ihre Anwendung auf die Ersatzansprüche des Vermieters wegen des ganzen Schadens.

Der Revision ist demnach stattzugeben und das Urteil des Landgerichts, insoweit es die Klage wegen Verjährung abgewiesen hat, unter Zurückweisung der Berufung des Klägers aufrecht zu erhalten. . . .