



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 149/98

Verkündet am:
10. Mai 2000
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 558

Zur Frage der Anwendbarkeit des § 558 BGB bei fortbestehendem Mietverhältnis in einem Fall, in dem kontaminiertes Material, das auf dem Mietgrundstück gelagert war, auf behördliche Anordnung beseitigt werden mußte.

BGH, Urteil vom 10. Mai 2000 - XII ZR 149/98 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Mai 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Dr. Hahne, Gerber und Prof. Dr. Wagenitz

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 23. April 1998 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist - als Rechtsnachfolgerin der Stadt D. - Eigentümerin von Grundstücken auf dem Gelände der Werft R. im Bereich des D. er (R. er) Hafens. Durch Vertrag vom 14./18. Juli 1975 vermietete die Stadt D. Teilflächen des Geländes an die Beklagte zu 1, deren persönlich haftende Gesellschafterin die Beklagte zu 2 ist, für den Umschlag und die Zwischenlagerung von Speditionsgütern. Im Rahmen dieses Vertragsverhältnisses nutzt die Beklagte zu 1 inzwischen 5270 qm befestigte und 5490 qm unbefestigte Grundstücksflächen auf dem Werftgelände als Mie-

terin der Klägerin. Nach Nr. 13.1 der bei dem Vertragsschluß (Nr. 6.1) in Bezug genommenen Allgemeinen Bedingungen für die Vermietung von Grundstücken und Gebäuden in der Fassung vom 1. Januar 1973 haftet die Mieterin

für alle durch die Lagerung von Sachen (Gütern, gasförmigen, flüssigen und festen Brennstoffen usw.) verursachten Sach- und Personenschäden sowie für Gewässerschäden und Vermögensschäden. Soweit die Mieterin haftet, verpflichtet sie sich, die Vermieterin von Ansprüchen Dritter freizustellen.

Im Jahre 1990 gestattete die Beklagte zu 1 aufgrund einer Besprechung vom 6. Juni 1990 - im Einvernehmen mit dem staatlichen Gewerbeaufsichtsamt D. , dem staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft und der unteren Wasserbehörde - einer Firma H. , Haldenverwertungs GmbH mit Sitz in B. , die Lagerung und den Umschlag von Aschen und Gipsen auf der Mietfläche, nachdem durch entsprechende Analysen festgestellt worden war, daß die Materialien "keine kritischen Mengen kritischer Produkte" enthielten.

Ende 1992/Anfang 1993 kam der Verdacht auf, daß die Firma H. auf dem Mietgrundstück kontaminiertes Material lagerte. Messungen und Gutachten führten zu dem Ergebnis, daß zwei von der Firma H. aufgebrachte Halden aus Flug- und Bettasche mit Schwermetallen durchsetzt waren, sowie daß eine dritte, aus REA-Gipsen bestehende Halde mit Fremdstoffen vermischt war und überdies überhöhte ph- und Sulfatwerte aufwies. Von allen drei Halden ging - nach einem von dem Umweltamt der Stadt D. in Auftrag gegebenen, am 17. Januar 1994 erstatteten Gutachten - die Gefahr einer nachhaltigen und nachteiligen Veränderung der physikalischen und biologischen Beschaffenheit des Wassers aus.

Bereits im Juli 1993 kündigte das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt der Firma H. den Erlaß einer Entsorgungsanordnung wegen illegaler Abfallagerung an und setzte die Klägerin hiervon in Kenntnis, die ihrerseits die Beklagte zu 1 von dem Vorgang unterrichtete. Am 29. Oktober 1993 und - nach Widerspruch der Klägerin erneut - am 3. Februar 1994 erließ die Stadt D. , Umweltamt, Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde, eine Ordnungsverfügung mit Anordnung der sofortigen Vollziehung und Androhung der Ersatzvornahme gegen die Klägerin als Grundstückseigentümerin und Zustandsstörerin (nach § 18 OBG NW), mit der dieser aufgegeben wurde, die auf den drei Halden lagernden Stoffe abzudecken bzw. zu überdachen; eine Inanspruchnahme der Firma H. als Störerin kam nach der Ordnungsverfügung nicht in Betracht, da die Firma - offenbar eine bloße "Briefkastenfirma" - auf die Ordnungsverfügung des Gewerbeaufsichtsamts in keiner Weise reagiert habe (im Juni 1994 wurde die Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen der Firma H. mangels Masse abgelehnt).

Mit Schreiben vom 28. März 1994 unterrichtete die Beklagte zu 1 die Firma H. von dem Inhalt der gegen die Klägerin erlassenen Ordnungsverfügung und teilte dabei mit, daß die Klägerin beabsichtige, die Kosten der gegebenenfalls erforderlichen Ersatzvornahme bei ihr, der Beklagten zu 1, geltend zu machen; sie gebe deshalb vorsorglich den Anspruch an die Firma H. weiter und empfehle "dringend, die gelagerte Ware umgehend einer mit den Behörden abgestimmten Verwendung zuzuführen".

Nach weiteren Verhandlungen mit den zuständigen Behörden beauftragte die Klägerin Ende 1994 und Anfang 1995 die Firma I. -Entsorgungsgesellschaft mbH D. mit der Entsorgung der Halden. Zu diesem Zweck

händigte die Beklagte zu 1 der I. Ende November 1994 die Schlüssel zum Haupttor des zwischenzeitlich eingezäunten Geländes aus.

Im Rahmen der zwischen den Parteien geführten Korrespondenz kündigte die Klägerin den Bevollmächtigten der Beklagten mit Schreiben vom 24. November 1994 an, sie werde den Beklagten die Kosten der bevorstehenden Entsorgung nach der Feststellung aufgeben. Die Bevollmächtigten der Beklagten wiesen mit Schreiben vom 30. November 1994, wie schon zuvor, jede Verantwortlichkeit der Beklagten für den Zustand der Halden zurück.

Die Firma I. stellte der Klägerin für die Entsorgung einen Betrag von insgesamt 2.215.795,03 DM in Rechnung. Die Klägerin selbst zahlte für Entsorgungsnachweise Gebühren von 5.550 DM und wandte für Probeentnahmen, Eignungsprüfungen u.a. 45.882,30 DM auf. Nachdem sie der Beklagten zu 1 eine erste Teilrechnung übermittelt hatte, lehnte diese mit Schreiben ihrer Prozeßbevollmächtigten vom 28. August 1995 jegliche Zahlung ab.

Die Klägerin nimmt die Beklagten mit der im Februar 1996 eingereichten Klage auf Erstattung der von ihr verauslagten Beträge in Höhe von 2.267.227,33 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 30. August 1995 in Anspruch. Die Beklagten verneinen ihre Haftung. Sie haben mit Nichtwissen bestritten, daß die Firma H. andere als die in der Besprechung vom 6. Juni 1990 festgelegten unbedenklichen Stoffe auf das gemietete Gelände verbracht und dort umgeschlagen habe; jedenfalls habe keine unmittelbare Gewässergefährdung bestanden. Im übrigen haben die Beklagten die Einrede der Verjährung gemäß § 558 BGB erhoben.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, da ein etwaiger Aufwendungsersatzanspruch der Klägerin verjährt sei. Die Berufung der Klägerin ge-

gen das Urteil hatte keinen Erfolg. Mit der Revision verfolgt sie ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung an das Berufungsgericht.

1. Das Berufungsgericht hat den Klageanspruch ohne nähere Prüfung der in Betracht kommenden Anspruchsgrundlage - aus Vertrag, Eigentum, Auftrag, Geschäftsführung ohne Auftrag, unerlaubter Handlung - gemäß § 558 Abs. 1 BGB für verjährt gehalten und dazu im wesentlichen ausgeführt:

a) Gegenstand des Rechtsstreits seien Ersatzansprüche der Klägerin wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der vermieteten Sache im Sinne von § 558 Abs. 1 BGB. Hierfür sei nicht erforderlich, daß das Mietobjekt unmittelbar im Sinne einer Substanzbeeinträchtigung betroffen sei, so daß es nicht der Erhebung der von den Beklagten mit dem Ziel einer entsprechenden Feststellung angebotenen Beweise bedürfe. Die weite Auslegung des § 558 Abs. 1 BGB unter Einschluß der hier verfolgten Ansprüche entspreche dem mit der gesetzlichen Regelung verfolgten Ziel, eine möglichst rasche Abwicklung von Nebenansprüchen aus dem Mietverhältnis zu ermöglichen, soweit diese vom Zustand der Mietsache im Zeitpunkt ihrer Rückgabe abhingen. In diesem Sinn habe der Bundesgerichtshof die sechsmonatige Verjährungsfrist des § 558 BGB beispielsweise in einem Fall eingreifen lassen, in dem infolge der Verletzung der dem Mieter obliegenden vertraglichen Obhutspflichten neben

vermieteten auch nicht vermietete Teile des Grundstücks geschädigt worden seien (BGHZ 61, 227 ff.). Ferner habe er es für die Anwendbarkeit des § 558 BGB genügen lassen, daß der Schaden als solcher einen hinreichenden Bezug zum Mietobjekt habe (NJW 1994, 251 ff. = BGHZ 124, 186 ff.). Ein derartiger hinreichender Bezug zu dem vermieteten Grundstück sei im vorliegenden Fall deshalb gegeben, weil große Mengen kontaminierten Materials auf dem Gelände gelagert worden seien, die nur mit erheblichem Kostenaufwand hätten beseitigt werden können. Der Feststellung, daß diese Lagerung nachhaltige Auswirkungen auf den Boden oder das Grundwasser gehabt habe, bedürfe es hierbei nicht. Vielmehr müsse bereits die mit einer solchen Lagerung verbundene Gefahr aus den gleichen Gründen die Voraussetzung einer Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache erfüllen, aus denen ein Mangel des Mietobjekts im Sinne von § 537 BGB schon dann zu bejahen sei, wenn etwa über den Fortbestand einer behördlichen Genehmigung lediglich Unsicherheit bestehe, ohne daß diese bereits zurückgenommen worden sei. Ebenso wie im Fall der schlechten Vermietbarkeit eines Hausgrundstücks infolge eines dort unerlaubt unterhaltenen Bordellbetriebs sei es für die Annahme einer Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache im Sinne von § 558 BGB - wie hier - als ausreichend anzusehen, daß die Nutzung des Mietgrundstücks Anlaß zu einem ordnungsbehördlichen Einschreiten biete. Auf Substanzbeeinträchtigungen der Mietsache sei der Anwendungsbereich des § 558 BGB demgemäß nicht zu beschränken.

b) Der Lauf der somit maßgeblichen sechsmonatigen Verjährungsfrist des § 558 Abs. 1 BGB sei dadurch in Gang gesetzt worden, daß die Beklagte zu 1 der I. Entsorgungsgesellschaft mbH Ende November 1994 die Schlüssel zum Mietgelände ausgehändigt habe. Insoweit sei eine analoge Anwendung des § 558 Abs. 2 BGB geboten, auch wenn die bloße Gestattung des Zu-

tritts in der Regel nicht als Zurückerhalten der Mietsache im Sinne dieser Vorschrift angesehen werden könne. Nachdem die Klägerin jedoch Art und Umfang der Beeinträchtigung des Mietobjekts festgestellt und dessen Wiederverwendbarkeit zum ordnungsgemäßen Gebrauch veranlaßt habe, bestehe kein Grund, das möglicherweise noch langfristig fortbestehende Mietverhältnis mit Schadensersatzansprüchen des Vermieters zu belasten (vgl. BGHZ 98, 59, 63). Da die Klage erst im Februar 1996 erhoben worden sei, habe sie nicht - rechtzeitig - zur Unterbrechung der Verjährung führen können.

c) Der Lauf der sechsmonatigen Verjährungsfrist sei auch nicht in entsprechender Anwendung des § 852 Abs. 2 BGB mit der Folge zeitweise gehemmt gewesen, daß sie durch die Klageerhebung rechtzeitig unterbrochen worden sei. Etwaige Verhandlungen zwischen den Parteien seien jedenfalls dadurch beendet worden, daß die Beklagte zu 1 mit Schreiben vom 30. November 1994 ihre Verantwortlichkeit für den bestehenden Zustand ernsthaft in Abrede gestellt habe.

2. Diese Ausführungen halten, wie die Revision zutreffend geltend macht, der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Die Klageforderung ist nicht verjährt.

a) Das Berufungsgericht geht davon aus, Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreits seien Ersatzansprüche der Klägerin wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der vermieteten Sache im Sinne von § 558 Abs. 1 BGB, während die Klägerin dies ausdrücklich in Abrede gestellt und betont hat, ihrem Klagebegehren liege keine Veränderung oder Verschlechterung des Mietgrundstücks zugrunde; die vermieteten Flächen selbst seien nicht kontaminiert und auch sonst nicht verändert gewesen. Das Oberlandesgericht ist dieser

Frage nicht nachgegangen, weil es die Auffassung vertreten hat, eine Veränderung oder Verschlechterung der vermieteten Sache im Sinne von § 558 Abs. 1 BGB sei auch dann anzunehmen, wenn das Mietobjekt "nicht unmittelbar im Sinne einer Substanzbeeinträchtigung betroffen" sei. Insoweit will das Gericht genügen lassen, daß der eingetretene Schaden "als solcher einen hinreichenden Bezug zu dem Mietobjekt" habe, wie es hier der Fall gewesen sei.

Diese Auffassung geht erkennbar auf ein Mißverständnis des Senatsurteils BGHZ 124, 186, 191 (vom 24. November 1993 = XII ZR 79/92; vgl. auch Gramlich in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 3. Aufl. VI Rdn. 12 und 16) zurück.

b) § 558 BGB enthält keine allgemeine Regelung der Verjährung für sämtliche Ansprüche aus dem Mietverhältnis oder im Zusammenhang mit diesem, sondern beschränkt die kurze Verjährungsfrist - auf seiten des Vermieters - ausdrücklich auf Ersatzansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der vermieteten Sache. (Nur) in diesem Sinn hat der Senat in dem genannten Urteil (BGHZ aaO S. 191) ausgeführt, nach der Fassung des Gesetzes genüge es nicht, daß der Schaden auf eine Verletzung mietvertraglicher Obhutspflichten zurückzuführen sei; vielmehr müsse er als solcher einen hinreichenden Bezug zum Mietobjekt haben. Diese Äußerung bezog sich auf die besonderen Umstände des der damaligen Entscheidung zugrundeliegenden Falles, in dem der zu beseitigende Schaden nach offenbar unbemerkt gebliebener Beeinträchtigung des Mietobjekts in einer räumlich von diesem weit entfernten Fischzuchtanlage eines Dritten eingetreten war mit der Folge, daß es an dem "hinreichenden Bezug" zum Mietobjekt fehlte. Im übrigen hat der Senat in der genannten Entscheidung ausdrücklich zwischen der Schädigung der Mietsache (deren Beseitigung nicht Gegenstand des damaligen Rechts-

streits war) und dem seinerzeit geltend gemachten Folgeschaden, der am Eigentum eines Dritten entstanden war, unterschieden mit dem Ergebnis, daß eine kurze Verjährung des erhobenen Anspruchs nach § 558 Abs. 1 BGB "schon nach der Art des geltend gemachten Schadens" ausscheide (BGHZ aaO S. 191, 192).

c) In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (und schon des Reichsgerichts) ist zwar, worauf das Berufungsgericht zu Recht hinweist, der Anwendungsbereich des § 558 BGB dahin ausgedehnt worden, daß auch Ersatzansprüche des Vermieters von der kurzen Verjährungsfrist erfaßt wurden, denen - aufgrund eines einheitlichen Schadensereignisses - eine Beschädigung nicht nur des Mietobjekts selbst, sondern zugleich auch ein Schaden an nicht vermieteten Gegenständen zugrunde lag (BGHZ 124 aaO S. 189, 190 m.w.N.; 61, 227 ff.; 86, 71 ff.; vgl. dazu auch BGB-RGRK/Gelhaar 12. Aufl. § 558 Rdn. 3; Emmerich/Sonnenschein Miete, 7. Aufl., § 558 Rdn. 6; Erman/Jendrek BGB 9. Aufl. § 558 Rdn. 5; Staudinger/Emmerich BGB Bearb. 1995 § 558 Rdn. 18, 19). Dies ist insbesondere gerechtfertigt worden mit dem Zweck des § 558 BGB, eine rasche und abschließende Abwicklung der Ersatzansprüche des Vermieters zu gewährleisten, wobei dieser nur unvollkommen erreicht werden würde, wenn in den Fällen, in denen der Mieter einen einheitlichen Schaden an vermieteten und nicht vermieteten Sachen verursache, die Verjährung einerseits in sechs Monaten und andererseits erst in dreißig Jahren einträte (BGHZ 61 aaO S. 230). Offengelassen wurde dabei die Frage, ob § 558 Abs. 1 BGB auch zur Anwendung kommen könne, wenn ausschließlich Schäden an nicht vermieteten Gegenständen entstanden seien (BGHZ 61 aaO S. 231). In der Entscheidung BGHZ 86, 71 ff. hat der Bundesgerichtshof die Anwendbarkeit des § 558 Abs. 1 BGB als zweifelhaft bezeichnet, wenn es nur um Beschädigungen von Sachen gehe, die sich auf einem

ebenfalls dem Vermieter gehörenden Nachbargrundstück befänden, auch wenn der Schaden auf den Gebrauch der Mietsache zurückzuführen sei (aaO S. 81). Hierzu ist in dem Urteil ausgeführt worden, es spreche manches dafür, eine so weitgehende Ausdehnung des Anwendungsbereichs der Vorschrift nicht zuzulassen. In dem Urteil BGHZ 124, 186 ff. schließlich hat es der erkennende Senat abgelehnt, § 558 Abs. 1 BGB über die bisherige Rechtsprechung hinaus so weit auszudehnen, daß auch der damals zu entscheidende Fall (siehe oben) von dem Anwendungsbereich der kurzen Verjährungsregelung erfaßt würde.

d) In dem hier zu beurteilenden Fall ist es ebenfalls zweifelhaft, ob eine Veränderung oder Verschlechterung des vermieteten Grundstücks im Sinne von § 558 Abs. 1 BGB anzunehmen ist.

Mit der Überlegung des Berufungsgerichts, daß dieses Merkmal schon deshalb erfüllt sei, weil die Nutzung des Mietgrundstücks Anlaß zu einem ordnungsbehördlichen Einschreiten geboten habe, läßt sich diese Annahme nicht rechtfertigen. Denn die Behörden sind nicht wegen des Zustandes der Mietsache, sondern wegen des - gefährlichen - Zustandes der auf dem Mietgrundstück aufgebrachten Halden eingeschritten. Über die Frage einer Veränderung oder Verschlechterung des Mietgrundstücks selbst sagt das behördliche Einschreiten nichts aus.

Ebensowenig rechtfertigt der von dem Berufungsgericht gezogene Vergleich mit der Unsicherheit über den Fortbestand einer behördlichen Gebrauchsgenehmigung, die sich als Mangel i.S. von § 537 BGB darstellen könne, den daraus gezogenen Schluß, daß wegen der Gefahr, die mit der Lagerung des kontaminierten Materials auf dem Mietgelände verbunden gewesen sei, die Verjährungsregelung des § 558 Abs. 1 BGB zur Anwendung kommen müsse. Die Mängelhaftung nach §§ 537 ff. BGB stellt auf die Eignung zum ver-

traglich vereinbarten Gebrauch ab, während die Verjährungsregelung in § 558 Abs. 1 BGB an Veränderungen oder Verschlechterungen des Mietobjekts anknüpft. Diese unterschiedliche Zielsetzung der gesetzlichen Regelungen schließt Rückschlüsse in der vom Berufungsgericht vorgenommenen Art aus.

e) Den bisher (oben unter b) und c)) behandelten Fällen lagen jeweils tatsächliche Beschädigungen des Mietobjekts i.S. von Substanzbeeinträchtigungen zugrunde, und zwar bis hin zu dem in dem Urteil vom 18. Dezember 1963 (VIII ZR 193/62 = NJW 1964, 545) entschiedenen Fall, in dem ein Ersatzanspruch wegen vertragswidriger Unterlassung des Abschlusses einer Feuerversicherung der kurzen Verjährung nach § 558 BGB unterworfen wurde, weil die Klägerin mit ihrem Begehren "in Wahrheit ... weiter nichts als Ersatz des Brandschadens" am Mietobjekt verlangt habe.

Andererseits hat der Landwirtschaftssenat des Bundesgerichtshofs in neuerer Zeit (Urteil vom 25. April 1997 = BGHZ 135, 284 ff.) eine Verschlechterung der Pachtsache im Sinne der - mit § 558 BGB inhaltsgleichen - Vorschrift des § 591 b BGB darin gesehen, daß der Pächter die für den Hof zugeteilte Milchreferenzmenge (durch Antrag auf Zahlung einer Milchaufgabevergütung) teilweise aufgegeben hatte mit der Folge, daß bei Pachtrückgabe ein Referenzmengenübergang auf den Verpächter nicht mehr stattfinden konnte. Hierin hat der Bundesgerichtshof "einen klassischen Fall der Verschlechterung der Pachtsache" in Form der unerlaubten Nutzungsänderung nach § 590 Abs. 2 BGB gesehen und dazu ausgeführt: Die Aufgabe der Milchreferenzmenge betreffe zwar nicht den physikalischen Zustand der Pachtsache, sei aber untrennbar mit der zugrundeliegenden Nutzungsänderung (Beendigung der Milchproduktion) verbunden; insoweit gehe es um die Einschränkung der Nutzbarkeit der Pachtsache in tatsächlicher Hinsicht als Grünland über das Ende

der Pachtzeit hinaus. Mit dieser Gestaltung ist der hier zu entscheidende Fall schon deshalb nicht vergleichbar, weil die auf dem Mietgrundstück aufgebrauchten kontaminierten Halden (abgesehen von der ohnehin pachttypischen Regelung des § 590 Abs. 2 Satz 1 BGB) dort nicht auf Dauer lagerten, sondern jederzeit entfernt werden konnten, wodurch sich der ursprüngliche Zustand der Mietsache wiederherstellen ließ. Tatsächlich sind die Halden vor der Beendigung des Mietverhältnisses beseitigt worden. Es bedarf daher keiner Entscheidung, inwieweit eine Veränderung oder Verschlechterung des Mietobjekts dann anzunehmen wäre, wenn nach Beendigung des Mietverhältnisses das Grundstück nicht, wie geschuldet, als Freifläche, sondern mit den aufgebrauchten Halden und damit nicht in ordnungsgemäßem Zustand zurückgegeben worden wäre (vgl. Palandt/Putzo BGB 59. Aufl. § 556 Rdn. 3; auch: Erman/Jendrek BGB 9. Aufl. § 558 Rdn. 5, 6; Soergel/Heintzmann BGB 12. Aufl. § 558 Rdn. 6, 7; Staudinger/Emmerich BGB Bearb. 1995 § 558 Rdn. 13). In dem hier zu beurteilenden Fall stellt sich vielmehr die Frage, ob eine Veränderung oder Verschlechterung des Mietobjekts im Sinne von § 558 BGB - unter den aufgezeigten Gesichtspunkten - darin zu sehen wäre, daß in dem Zeitraum zwischen der Aufbringung der Halden und ihrer Beseitigung eine Gefahr von dem Haldenmaterial für das Mietgrundstück sowie das Grund- und/oder das Rheinwasser ausgehen konnte, womit unter Umständen während dieses Zeitraums, jedoch vor Beendigung des Mietverhältnisses, eine wirtschaftliche Wertminderung des Mietgrundstücks einherging. Dies erscheint auf dem Boden der dargestellten Rechtsprechung, die erkennbar dahin tendiert, die Anwendbarkeit des § 558 BGB - selbst bei tatsächlicher Substanzbeeinträchtigung oder Substanzbeeinflussung - nicht noch mehr auszuweiten (vgl. Gerber/Eckert, Gewerbliches Miet- und Pachtrecht, 3. Aufl. Rdn. 231, 232) als durchaus zweifelhaft.

Die Frage braucht jedoch letztlich nicht entschieden zu werden.

f) Die Klägerin hat das Mietobjekt nämlich entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts im Jahre 1994/1995 nicht "zurückerhalten" im Sinne von § 558 Abs. 2 BGB, so daß eine Verjährung ihrer Ersatzansprüche in dieser Zeit nicht begonnen hat.

Wie der erkennende Senat in den Urteilen vom 10. Juli 1991 (XII ZR 105/90 = NJW 1991, 2416) und vom 6. November 1991 (XII ZR 216/90 = NJW 1992, 687) entschieden hat, erfordert die "Rückgabe" der Mietsache, an die § 558 Abs. 2 BGB den Beginn der kurzen Verjährungsfrist knüpft, nach dem Sinn und Zweck der Regelung grundsätzlich eine Veränderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters. Dieser soll durch Ausübung der unmittelbaren Sachherrschaft in die Lage versetzt werden, sich ungestört ein umfassendes Bild von den Mängeln, Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache zu machen. Diese Voraussetzung ist nicht erfüllt, wenn der Vermieter nicht die Möglichkeit hat, das Mietobjekt seinerseits in Besitz zu nehmen, sondern nur während des Besitzes des Mieters einen von diesem gestatteten - damit aber gerade nicht freien - Zutritt erhält, um sich in den Mieträumen umzusehen (vgl. Senatsurteil vom 10. Juli 1991 aaO). Eine solche Veränderung der Besitzverhältnisse an dem Mietgrundstück zugunsten der Klägerin ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts in der Zeit nach November 1994 und während der Dauer der Entsorgungsmaßnahmen nicht eingetreten. Mit der Übergabe des Schlüssels zum Haupttor des Mietgeländes an die Firma I. hat die Beklagte zu 1 lediglich dem von der Klägerin beauftragten Entsorgungsunternehmen den Zugang zu dem Mietgrundstück gestattet. Eine Besitzveränderung zugunsten der Klägerin war damit aber nicht verbunden, zumal nach Beendigung der Entsorgung die uneingeschränkte Sachherrschaft über das Mietgelände nahtlos an die Beklagte zu 1 zurückgelangt ist, die ohnehin während

der Dauer der Entsorgungsvorgänge zumindest mittelbare Besitzerin geblieben war.

Die Billigkeitsüberlegungen des Berufungsgerichts zur Vermeidung der Belastung eines fortbestehenden Mietverhältnisses mit Schadensersatzansprüchen des Vermieters rechtfertigen es nicht, bei der hier gegebenen Sachlage eine Rückgabe des Mietobjekts an die Klägerin im Sinne von § 558 Abs. 2 BGB zu bejahen.

Da das Berufungsgericht hiernach zu Unrecht eine Verjährung der geltend gemachten Ansprüche angenommen hat, kann das angefochtene Urteil nicht bestehenbleiben. Der Rechtsstreit ist vielmehr zur weiteren Prüfung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

3. Dieses wird sich im Laufe des weiteren Verfahrens mit der Rechtsgrundlage der erhobenen Ersatzansprüche auseinandersetzen haben. Dabei dürfte von einem vertragswidrigen Gebrauch des Mietgrundstücks im Sinne von § 550 BGB auszugehen sein, für den die Beklagte gegebenenfalls gemäß § 549 Abs. 3 BGB einzustehen hat. Nach Nr. 13.1 der in Bezug genommenen Allgemeinen Bedingungen für die Vermietung von Grundstücken und Gebäuden durften nämlich auf den gemieteten Flächen keine "gefährlichen" Stoffe der dort genannten Art aufgebracht werden. Diese Einschränkung mußte die Beklagte als Mieterin auch der Firma H. als ihrer Untermieterin auferlegen; denn der Mieter hat grundsätzlich dafür einzustehen, daß der Dritte, dem er den Gebrauch des Mietobjekts überläßt, dieses nur in den durch den Hauptmietvertrag gezogenen Grenzen nutzt (vgl. Kraemer in Bub/Treier aaO III A Rdn. 1029). Welche Rechte sich im einzelnen aus dem vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache für die Klägerin gegenüber den Beklagten (nicht gegenüber der Firma H. , vgl. Kraemer aaO Rdn. 1029, 1030; BGB-RGKG Gelhaar

aaO § 550 Rdn. 7 a.E.; Staudinger/Emmerich aaO § 550 Rdn. 10, 20) ergeben - etwa auf Aufwendungsersatz gemäß § 683 BGB nach vergeblicher Aufforderung zur Beseitigung des vertragswidrigen Zustandes (vgl. hierzu BGH Urteile vom 26. Juni 1974 - VIII ZR 43/73 = NJW 1974, 1463, 1464 und BGHZ 110, 313, 315 ff; Emmerich/Sonnenschein aaO § 550 Rdn. 9; Staudinger/Emmerich aaO § 550 Rdn. 20) oder auf Schadensersatz aus positiver Vertragsverletzung - wird das Berufungsgericht unter Einbeziehung des geführten Schriftwechsels zu entscheiden haben.

Blumenröhr

Krohn

Hahne

Gerber

Wagenitz