



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 63/18

Verkündet am:
27. Februar 2019
Fahrner,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 548 Abs. 1

Die Verjährung von Ansprüchen des Vermieters beginnt nach § 548 Abs. 1 BGB mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Das setzt grundsätzlich zum einen eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus. Zum anderen ist eine vollständige und unzweideutige Besitzaufgabe des Mieters erforderlich (im Anschluss an Senatsurteil vom 19. November 2003 - XII ZR 68/00 - NZM 2004, 98).

BGH, Urteil vom 27. Februar 2019 - XII ZR 63/18 - OLG Brandenburg
LG Potsdam

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Februar 2019 durch den Vorsitzenden Richter Dose und die Richter Schilling, Dr. Nedden-Boeger, Dr. Botur und Guhling

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 19. Juni 2018 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien streiten über die Verjährung von Schadenersatzansprüchen wegen Nicht- oder Schlechterfüllung der Pflicht zur Rückgabe einer Mietsache.
- 2 Das beklagte Land (im Folgenden: Beklagter) hatte das Mietverhältnis über das von ihm als Gerichtsstandort angemietete Bürogebäude aus wichtigem Grund mit Schreiben vom 5. Juli 2012 zum 30. September 2012 gekündigt. Nach § 16 Abs. 1 des Mietvertrags (MV) hatte er die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses vollständig geräumt, gesäubert und in fachgerecht reno-

viertem, soweit erforderlich, und instandgesetztem Zustand zurückzugeben oder auf Verlangen der Vermieterin hierfür einen angemessenen Geldbetrag zu zahlen. Gemäß § 16 Abs. 2 MV hatte er außerdem von ihm vorgenommene Einbauten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten handwerksgerecht wiederherzustellen, wobei jedoch die Vermieterin nach § 16 Abs. 2.1 MV berechtigt war, gegen Erstattung des Zeitwerts den Verbleib der Einbauten zu verlangen und diese zu übernehmen.

- 3 Im Oktober 2012 räumte der Beklagte das Objekt, ohne die von ihm vorgenommenen Einbauten zu entfernen. Mit Anwaltsschreiben vom 9. November 2012 erklärte er gegenüber der Klägerin unter anderem: "Namens und in Vollmacht meiner Mandantin biete ich Ihnen hiermit die Rückgabe der Mieträume ab sofort an und schlage auch im Hinblick auf die von Ihnen beabsichtigten Sanierungs- und Umbauarbeiten einen kurzfristigen Vor-Ort-Termin vor. Dieser sollte auch der Abstimmung der insbesondere gemäß § 16 des Mietvertrags denkbaren Interessenlagen (beispielsweise der Übergabe der von meiner Mandantin installierten Zentralschließanlage) dienen". Nach einer gemeinsamen Besichtigung am 14. Dezember 2012 und Besprechung am 18. Dezember 2012 teilte die Klägerin dem Beklagten mit Schreiben vom 24. Januar 2013 mit, welche Mietereinbauten noch zurückgebaut und welche Instandsetzungsmaßnahmen noch durch den Mieter durchgeführt werden müssten, wofür sie eine Frist bis zum 5. Februar 2013 setzte. Nach Durchführung dieser Arbeiten erfolgte die Rückgabe des Objekts am 8. Februar 2013 im Beisein beider Parteien, worüber die Klägerin ein nicht unterschriebenes Protokoll fertigte. In der Folgezeit forderte sie den Beklagten zu weiteren Mängelbeseitigungsarbeiten auf, welche dieser mit Schreiben vom 13. Juni 2013 endgültig ablehnte. Gegen die am 8. Juli 2013 eingegangene und am 1. August 2013 zugestellte Klage verteidigt sich der Beklagte unter anderem mit der Verjährungseinrede.

4 Der noch auf Zahlung von 96.843 € wegen der Schadenspositionen Teppichboden und Renovierungsanstrich gerichteten Klage hat das Landgericht wegen des Renovierungsanstrichs in Höhe von 19.423 € nebst darauf entfallenden Nebenforderungen stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage unter Zurückweisung der selbstständigen Anschlussberufung der Klägerin, mit der sie eine weitergehende Verurteilung von noch 76.289 € nebst Zinsen und Kosten verfolgt hat, insgesamt abgewiesen. Hiergegen richtet sich die vom Oberlandesgericht zugelassene Revision der Klägerin, mit der sie ihr zweitinstanzliches Begehren weiter verfolgt.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision ist begründet; sie führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Zurückverweisung der Sache an das Oberlandesgericht.

I.

6 Das Oberlandesgericht hat seine in ZfIR 2018, 736 veröffentlichte Entscheidung damit begründet, dass Ersatzansprüche wegen Verschlechterung der Mietsache gemäß § 548 BGB verjährt seien. Die Klägerin habe sich aufgrund des Schreibens des Beklagten vom 9. November 2012, mit dem ihr "die Rückgabe der Mieträume ab sofort" angeboten und ein kurzfristiger Vor-Ort-Termin vorgeschlagen worden sei, seit dem darauffolgenden Tag im Annahmeverzug befunden. Aufgrund der bereits zum 30. September 2012 wirksam gewordenen Kündigung habe die Klägerin entweder die ihr angebotenen Schließmittel für das Objekt übernehmen oder sich zu einem kurzfristigen Rückgabetermin bereifinden müssen.

7 Der Annahmeverzug der Klägerin habe den Lauf der kurzen Verjährungsfrist gemäß § 548 Abs. 1 BGB ausgelöst. Der Rückgabe der Mietsache im Sinne einer Wiedererlangung des unmittelbaren Besitzes durch den Vermieter stehe es nämlich gleich, wenn sich der Vermieter selbst der Möglichkeit begeben, unmittelbare Sachherrschaft über das Mietobjekt zurückzuerlangen, indem er ein Angebot des Mieters auf Rückgabe der Schlüssel zurückweise. Hingegen indessen der Verjährungsbeginn vom Willensentschluss des Vermieters ab, die Mietsache zurückzunehmen, konterkarierte dies den Willen des Gesetzgebers, die von § 548 BGB erfassten Ansprüche einer kurzen Verjährung zu unterwerfen.

8 Darauf, ob die Mietsache am 10. November 2012 bereits vollständig geräumt war, komme es für den Beginn der Verjährungsfrist nicht an. Allenfalls sei der Lauf der Verjährungsfrist im Zeitraum vom 24. Januar bis 8. Februar 2013 kurzfristig unterbrochen gewesen, in dem der Klägerin eine Benutzung der Räumlichkeiten aufgrund von Rückbaumaßnahmen des Beklagten nicht möglich gewesen sei. Bei Einreichung der Klage am 8. Juli 2013 sei die sechsmonatige Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB jedenfalls bereits abgelaufen gewesen.

II.

9 Die Ausführungen des Oberlandesgerichts halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Schadensersatzansprüche der Klägerin wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache sind nicht verjährt.

10 1. Die vom Beklagten erhobene Verjährungseinrede greift entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht durch.

11 a) Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält (§ 548 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB).

12 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs setzt der Rückerhalt im Sinne dieser Vorschrift grundsätzlich eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus, weil er erst durch die unmittelbare Sachherrschaft in die Lage versetzt wird, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderungen oder Verschlechterungen der Sache zu machen. Zum anderen ist erforderlich, dass der Mieter den Besitz vollständig und unzweideutig aufgibt. Dass der Vermieter/Verpächter (vorübergehend) die Möglichkeit erhält, während des (auch nur mittelbaren) Besitzes des Mieters die Mieträume besichtigen zu lassen, genügt nicht (Senatsurteil vom 19. November 2003 - XII ZR 68/00 - NZM 2004, 98, 99 mwN; BGHZ 98, 59, 62 ff. = NJW 1986, 2103, 2104 und BGH Urteil vom 23. Oktober 2013 - VIII ZR 402/12 - NJW 2014, 684 mwN).

13 b) Unter Anwendung dieser Grundsätze hat die Verjährung der von der Klägerin erhobenen Ansprüche erst mit dem Ablauf des 8. Februar 2013 begonnen und ist der Verjährungsablauf durch die vor Ablauf von sechs Monaten erfolgte Klageerhebung gehemmt worden. Denn die Klägerin hat die unmittelbare Sachherrschaft über das Mietobjekt erst am 8. Februar 2013 durch förmliche Rückgabe und Aushändigung der Schlüssel zurückerhalten. Zuvor hatte der Beklagte den Besitz noch nicht vollständig und unzweideutig zugunsten der Klägerin aufgegeben.

14 c) Entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts ändert auch das Schreiben der Klägerin vom 9. November 2012 daran nichts. Die Klägerin muss

sich nicht aufgrund dieses Schreibens so behandeln lassen, als habe sie die Mietsache bereits zu dem Zeitpunkt zurückerhalten.

15 aa) In Rechtsprechung und Literatur werden unterschiedliche Auffassungen dazu vertreten, unter welchen Voraussetzungen der Lauf der Verjährungsfrist nach § 548 Abs. 1 BGB beginnt, wenn der Mieter dem Vermieter anbietet, die Mietsache zurückzuerhalten, dieser sie jedoch nicht zurücknimmt.

16 Nach einer Auffassung sind die Bestimmungen über den Annahmeverzug heranzuziehen mit der Folge, dass der Lauf der Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB ausgelöst werde, sobald der Mieter die erfüllungstaugliche Rückgabe der geräumten Mietsache anbiete (so etwa KG ZMR 2005, 455 f., Lindner-Figura/Oprée/Stellmann/Fuerst Geschäftsraummiete 4. Aufl. Kap. 17 Rn. 51).

17 Nach anderer Auffassung bleibt der Annahmeverzug mit der Rücknahme der Mietsache ohne Einfluss auf den Beginn der Verjährung nach § 548 Abs. 1 BGB; vielmehr könne nur die tatsächliche Besitzaufgabe durch den Mieter (z.B. durch Schlüsseleinwurf bei dem Vermieter) den Lauf der Verjährungsfrist auslösen, weil erst dadurch der Vermieter die Möglichkeit der ungestörten Untersuchung der Mietsache erhalte, von der der Beginn der Verjährungsfrist abhängt (Witt NZM 2012, 545, 548; Schmidt-Futterer/Streyll Mietrecht 13. Aufl. BGB § 548 Rn. 42).

18 Schließlich wird vertreten, dass es - unabhängig vom Vorliegen eines Annahmeverzugs - der Erlangung der unmittelbaren Sachherrschaft durch den Vermieter gleichstehe, wenn dieser sich selbst der Möglichkeit begeben, die unmittelbare Sachherrschaft auszuüben, etwa indem er ein Angebot des Mieters auf Übergabe der Schlüssel zurückweist (Weitemeyer in Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer Gewerberaummiete § 548 BGB Rn. 22).

19 Die Beantwortung dieser Frage hat der Bundesgerichtshof bislang offengelassen (BGH Urteil vom 12. Oktober 2011 - VIII ZR 8/11 - NJW 2012, 144 Rn. 17) und es bedarf auch hier keiner Entscheidung. Denn es fehlt nicht nur an einer vollständigen und endgültigen tatsächlichen Besitzaufgabe durch den Beklagten vor dem 8. Februar 2013, sondern dieser hat auch kein dahin gehendes tatsächliches oder wörtliches Angebot gemacht.

20 bb) Mit Schreiben vom 9. November 2012 hat der Beklagte keinen Rückerhalt der Mietsache im Sinne des § 548 BGB angeboten. Zwar ist darin die "Rückgabe der Mieträume ab sofort" als angeboten bezeichnet. Damit war jedoch, wie sich aus dem weiteren Inhalt des Schreibens ergibt, nicht eine vorbehaltlose Besitzaufgabe zugunsten der Klägerin gemeint. Vielmehr begehrte der Beklagte eine nähere Abstimmung mit der Klägerin insbesondere bezüglich der gemäß § 16 MV bestehenden Interessenlagen, was sich einerseits auf die Renovierungspflicht oder ersatzweise Geldzahlung nach § 16 Abs. 1 MV bezog, andererseits auf die Entschließung der Klägerin hinsichtlich des Entfernens der Einbauten oder deren Verbleib gegen Zeitwerterstattung gemäß § 16 Abs. 2 MV. Dem Schreiben vom 9. November 2012 kann nicht entnommen werden, dass der Beklagte die Sachherrschaft über das Objekt bereits vor der Klärung dieser Fragen vollständig und endgültig aufgeben wollte.

21 cc) Auch am 14. Dezember 2012 hat die Klägerin die Mietsache nicht im Sinne des § 548 Abs. 1 BGB zurückerhalten. Zwar hat an dem Tag eine gemeinsame Besichtigung stattgefunden, die in eine nachfolgende Besprechung am 18. Dezember 2012, eine Entschließung der Klägerin und Aufforderung zur Durchführung von Arbeiten vom 14. Januar 2013 sowie deren anschließende Vornahme durch den Beklagten bis zum 8. Februar 2013 mündete. Während der gesamten Zeit war jedoch die Klägerin nicht im ungestörten Besitz der Mietsache, sondern diesen hatte noch der Beklagte.

22 Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hatte er den Besitz auch zwischenzeitlich bis zur Übergabe am 8. Februar 2013 nicht vollständig aufgegeben und die Klägerin zu keinem Zeitpunkt einen Alleinbesitz erlangt, der ihr ermöglicht hätte, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache zu machen.

23 2. Die angefochtene Entscheidung erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig. Soweit das Oberlandesgericht die Zurückweisung der klägerischen Anschlussberufung hilfsweise darauf hat stützen wollen, dass der geltend gemachte Schaden nicht hinreichend substantiiert dargelegt sei, weil sich dem Sachvortrag der Klägerin nicht entnehmen lasse, welches Alter bzw. welche Qualität und Güte der in den Räumen verlegte Teppichboden gehabt habe, beruhte dies auf einer Verletzung des rechtlichen Gehörs der Klägerin. Diese hat nämlich vorgetragen, dass es sich bei dem - inzwischen ausgetauschten - Teppichboden um einen solchen der Marke "NDT-Qualität flash Fb 590" gehandelt habe, und weiterhin Sachverständigengutachten dafür ange-treten, dass der Teppich bei regulärer Benutzung noch eine Restnutzungsdauer von zehn Jahren gehabt hätte, was bereits unter Zugrundelegung der bei Rückgabe gefertigten Fotodokumentation hätte gutachterlich festgestellt werden können. Diesem Beweisanerbieten hätte das Oberlandesgericht nachgehen müssen und der Beurteilung des Sachverständigen nicht vorgreifen dürfen, ob allein mit der Fotodokumentation ausreichende Anknüpfungstatsachen für eine gutachterliche Beurteilung der Beweisfragen vorliegen.

24 Feststellungen dazu, ob etwa von einer nicht behebbaren Schadstoffbelastung des Teppichs ausgegangen werden muss und sein Austausch deshalb bereits aus von dem Beklagten nicht zu vertretenden Gründen erforderlich war, hat das Oberlandesgericht nicht getroffen.

Dose

Schilling

Nedden-Boeger

Botur

Guhling

Vorinstanzen:

LG Potsdam, Entscheidung vom 12.05.2017 - 4 O 260/13 -

OLG Brandenburg, Entscheidung vom 19.06.2018 - 3 U 72/17 -