

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 548 Abs. 1 Satz 2 BGB

- 1. Nach § 548 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB beginnt die sechsmonatige Verjährungsfrist für die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält.**
- 2. Ohne Kenntnis von der Besitzaufgabe des Mieters an der Wohnung, etwa durch Rückgabe der Wohnungsschlüssel an den Vermieter oder seinen Bevollmächtigten, ist der Vermieter grundsätzlich nicht in der Lage, den Zustand der Wohnung zu prüfen.**
- 3. Die Rückerlangung der Mietsache im Sinne von § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB setzt mithin außer der Übertragung des Besitzes an der Wohnung vom Mieter an den Vermieter die Kenntnis des Vermieters von der Besitzaufgabe voraus.**
- 4. Die Kenntnis des Hauswirts von der Rückgabe der Wohnungsschlüssel ist dem Vermieter oder der ihn vertretenden Hausverwaltung nur dann zuzurechnen, wenn der Hauswart konkret damit beauftragt ist, die Wohnungsschlüssel zum Zweck der Übergabe der Wohnung entgegenzunehmen.**
- 5. Ein Vermieter oder die zuständige Hausverwaltung muss sich auch nicht die Kenntnis von der Schlüsselübergabe an den Hauswart spätestens ab dem Zeitpunkt analog § 166 Abs. 1 BGB zurechnen lassen, zu dem üblicherweise davon auszugehen ist, dass diese im Geschäftsbetrieb vom Hauswart erlangte Information an den Vermieter oder die Hausverwaltung weitergegeben wird. Für eine analoge Anwendung von § 166 Abs. 1 BGB zur Kenntniserlangung durch einen Besitzdiener ist kein Raum.**

BGH, Urteil vom 23.10.2013; Az.: VIII ZR 402/12

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Oktober 2013 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger, Dr. Hessel und Dr. Fetzner sowie den Richter Dr. Büniger für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 13. November 2012 aufgehoben.

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

Tatbestand:

Die Kläger nehmen die Beklagten auf Zahlung von Schadensersatz aus einem zum 31. Dezember 2009 beendeten Wohnraummietverhältnis in Anspruch.

Mit jeweils am 30. Juni 2010 beim Mahngericht eingegangenen Mahnbescheidsanträgen haben die Kläger gegen die Beklagten das Mahnverfahren eingeleitet, das nachfolgend ohne vorwerfbare Verzögerungen in das streitige Verfahren übergeleitet worden ist. Soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, erheben die Beklagten die Einrede der Verjährung. Sie meinen, eventuelle Ansprüche der Kläger seien verjährt, weil sie - unstreitig - nach ihrem Auszug aus der Wohnung die Wohnungsschlüssel am 20. Dezember 2009 an die im gleichen Haus wohnende Hauswartsfrau, die Zeugin V., übergaben.

Das Amtsgericht hat der Klage unter Abweisung im Übrigen in Höhe von 1. 563, 46 € stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage insgesamt abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg.

I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

Den Klägern stehe der erstinstanzlich zugesprochene Zahlungsanspruch infolge des Durchgreifens der erhobenen Verjährungseinrede nicht zu. Gemäß § 548 Abs. 1 BGB verjährten Ansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in sechs Monaten ab dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhalte.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme durch Vernehmung der Zeugin V. sei davon auszugehen, dass eine Rückgabe der Wohnung durch die Beklagten vorliegend am 20. Dezember 2009, jedenfalls aber noch vor dem 30. Dezember 2009 anzunehmen sei, so dass zum Zeitpunkt der Einreichung der Mahnbescheidsanträge am 30. Juni 2010 etwaige Schadensersatzansprüche der Kläger bereits verjährt gewesen seien.

Die Zeugin V. habe glaubhaft bekundet, dass sie nach vorheriger Absprache mit der Hausverwaltung berechtigt sei, Schlüssel von den Mietern entgegenzunehmen, jedoch nicht, die Abnahme selbst zu machen. Es könne offen bleiben, ob die Zeugin V. konkret zur Entgegennahme der Wohnungsschlüssel bevollmächtigt gewesen sei. Denn eine Rückgabe im Sinne von § 548 BGB liege schon dann vor, wenn der Mieter die Sache einem Besitzdiener des Vermieters zurückgebe. Die Zeugin V. sei als Besitzdienerin der Beklagten anzusehen, weil es zu ihrem Tätigkeitsbereich gehört habe, Wohnungsbesichtigungen mit Interessenten durchzuführen und nach Rücksprache mit der Hausverwaltung zum Teil auch Schlüssel zurückzunehmen.

Selbst wenn man für die Rückgabe der Wohnung im Sinne des § 548 BGB nicht bereits die willentliche Entgegennahme der Schlüssel durch den Besitzdiener ausreichen lassen wolle, müssten sich der Vermieter oder die zuständige Hausverwaltung spätestens zu dem Zeitpunkt, zu dem üblicherweise davon auszugehen sei, dass ein (nicht vertretungsbefugter) Angestellter im Geschäftsbetrieb erlangte Informationen an sie weitergebe, diese Kenntnis analog §

166 Abs. 1 BGB zurechnen lassen. Von einem Hauswart könne nach Treu und Glauben erwartet werden, dass dieser den Vermieter bzw. die Hausverwaltung von allen wesentlichen Vorkommnissen, die sich in seinem Bereich zutrügen, unverzüglich unterrichte.

Auch unter Berücksichtigung der anstehenden Feiertage sei zu erwarten gewesen, dass die Hauswartin, welche im Hinblick auf die Wohnung selber keinerlei Prüfungs- oder Überlegungsaufgaben zu vollziehen gehabt habe, die Information, dass die Beklagten die Sachherrschaft an der Wohnung durch Rückgabe der Schlüssel an sie am 20. Dezember 2009 aufgegeben hätten, jedenfalls noch vor dem 30. Dezember 2009 an den Vermieter oder die Hausverwaltung weitergeben werde.

II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Kläger auf Zahlung von Schadensersatz gemäß §§ 280, 281 BGB gegen die Beklagten nicht verneint werden. Die bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts reichen nicht aus, die Schadensersatzforderung der Kläger zum Zeitpunkt des Eingangs der Mahnbescheidsanträge bei Gericht am 30. Juni 2010 als gemäß § 548 Abs. 1 BGB verjährt anzusehen.

1. Nach § 548 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB beginnt die sechsmonatige Verjährungsfrist für die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Die Beendigung des Mietvertrags - hier zum 31. Dezember 2009 - ist (vom Berufungsgericht zutreffend gesehen) nicht Voraussetzung für den Beginn der kurzen Verjährung (Senatsurteile vom 12. Oktober 2011 - VIII ZR 8/11, NJW 2012, 144 Rn. 14 mwN; vom 15. März 2006 - VIII ZR 123/05, NJW 2006, 1588 unter II 2 a). Andererseits ist der Vermieter nicht dazu verpflichtet, die Mietsache jederzeit - sozusagen "auf Zuruf" - zurückzunehmen, etwa wenn der Mieter kurzfristig auszieht und den Schlüssel zur Wohnung an den Vermieter zurückgeben will (Senatsurteil vom 12. Oktober 2011 - VIII ZR 8/11, aaO Rn. 19).

a) Zweck des § 548 BGB ist es, zeitnah zur Rückgabe der Mietsache eine möglichst schnelle Klarstellung über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache zu erreichen (Senatsurteile vom 29. Juni 2011 - VIII ZR 349/10, NJW 2011, 2717 Rn. 12; vom 4. Mai 2011 - VIII ZR 195/10, NJW 2011, 1866 Rn. 12). Das bedeutet zum einen, dass der Vermieter in die Lage versetzt werden muss, sich durch Ausübung der unmittelbaren Sachherrschaft ungestört ein umfassendes Bild von den Mängeln, Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache zu machen (Senatsurteil vom 12. Oktober 2011 - VIII ZR 8/11, aaO Rn. 14 mwN). Zum anderen ist es erforderlich, dass der Mieter den Besitz vollständig und eindeutig aufgibt, wobei der Vermieter hiervon Kenntnis erlangen muss (BGH, Urteile vom 23. Mai 2006 - VI ZR 259/04, NJW 2006, 2399 unter II 2 e aa; vom 19. November 2003 - XII ZR 68/00, NJW 2004, 774 unter II 3 a - noch zu der Vorgängervorschrift § 558 Satz 2 BGB aF). Ohne Kenntnis von der Besitzaufgabe des Mieters an der Wohnung, etwa durch Rückgabe der Wohnungsschlüssel an den Vermieter oder seinen Bevollmächtigten, ist der Vermieter grundsätzlich nicht in der Lage, den Zustand der Wohnung zu prüfen. Die Rückerlangung der Mietsache im Sinne von § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB setzt mithin außer der Übertragung des Besitzes an der Wohnung vom Mieter an den Vermieter die Kenntnis des Vermieters von der Besitzaufgabe voraus (vgl. OLG München, ZMR 2010, 285, 286).

b) Letzteres ist nach den bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts indes nicht der Fall.

aa) Noch zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass in der Rückgabe der Wohnungsschlüssel von den Beklagten an die Hauswartin am 20. Dezember 2009 die erforderliche vollständige und unzweideutige Besitzaufgabe der Beklagten als Mieter liegt. Auch begegnet die Annahme des Berufungsgerichts, dass die Zeugin V. als Besitzdienerin der Vermieter gemäß § 855 BGB anzusehen ist, keinen rechtlichen Bedenken. Nach den unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts war die Zeugin V. beauftragt, Wohnungsbesichtigungen durchzuführen und nach Rücksprache mit der Hausverwaltung zum Teil auch Schlüssel zurückzunehmen. Soweit die Zeugin V. also im Besitz von Schlüsseln war, sei es auch, um Besichtigungen durchzuführen und gegebenenfalls für den Notfall Zutritt zu den Wohnungen nehmen zu können, übte sie als Hauswartin die Sachherrschaft über die Wohnungen im Rahmen ihres weisungsgebundenen Angestelltenverhältnisses mit Wissen und Willen der Vermieter als Besitzdienerin für die Vermieter aus (§ 855 BGB). Dies allein reicht jedoch für die Rückgabe der Wohnung im Sinne von § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht aus.

Die Kläger als Vermieter sind damit - anders als das Berufungsgericht offenbar meint - noch nicht in die Lage versetzt worden, sich durch die nunmehr erlangte unmittelbare Sachherrschaft - vermittelt durch die Zeugin V. als Besitzdienerin - ein Bild vom Zustand der Wohnung machen zu können. Denn sie selbst hatten keine Kenntnis von der Wohnungsrückgabe, während die Zeugin V., die die Kenntnis hatte, nicht bevollmächtigt war, Wohnungsabnahmen durchzuführen. Gleiches gilt für die Kenntnis der von den Klägern bevollmächtigten Hausverwaltung. Feststellungen dazu, wann die Kläger oder die sie vertretende Hausverwaltung tatsächlich Kenntnis von der Schlüsselrückgabe an die Zeugin V. erhalten haben, hat das Berufungsgericht - aus seiner Sicht folgerichtig - jedoch nicht getroffen.

bb) Entgegen der Hilferwägung des Berufungsgerichts muss sich ein Vermieter oder die zuständige Hausverwaltung auch nicht die Kenntnis von der Schlüsselübergabe an den Hauswart spätestens ab dem Zeitpunkt analog § 166 Abs. 1 BGB zurechnen lassen, zu dem üblicherweise davon auszugehen ist, dass diese im Geschäftsbetrieb vom Hauswart erlangte Information an den Vermieter oder die Hausverwaltung weitergegeben wird. Für eine analoge Anwendung von § 166 Abs. 1 BGB zur Kenntniserlangung durch einen Besitzdiener ist kein Raum. Dies setzt voraus, dass die Zeugin V. als "Wissensvertreterin" der Vermieter eingesetzt ist (zu den Voraussetzungen vgl. Senatsurteil vom 20. Oktober 2004 - VIII ZR 36/03, NJW 2005, 365 unter II 3 mwN). Dies ist nicht ohne weiteres der Fall.

Die Frage, ob ein Hauswart oder ein Hausmeister eine zum Empfang der Schlüssel berechtigte Person ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

Insbesondere kommt es auf die konkrete Ausgestaltung seiner Tätigkeit an, also ob er allgemein oder für den konkreten Fall vom Vermieter (oder der von ihm bevollmächtigten Hausverwaltung) mit der Rücknahme der Wohnung beauftragt ist (Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 11. Aufl., § 546 BGB Rn. 62).

Die Kenntnis des Hauswarts von der Rückgabe der Wohnungsschlüssel ist dem Vermieter oder der ihn vertretenden Hausverwaltung nur dann zuzurechnen, wenn der Hauswart konkret damit beauftragt ist, die Wohnungsschlüssel zum Zweck der Übergabe der Wohnung entgegenzunehmen. Ansonsten erhält der Vermieter durch die Schlüsselrückgabe an den Hauswart zwar die Sachherrschaft über die

Wohnung zurück, er ist jedoch mangels Kenntnis davon nicht in der Lage, sich daraufhin ein umfassendes Bild vom Zustand der Wohnung zu machen.

2. Daraus folgt, dass sich die Kläger die Kenntnis der Zeugin V. von der Schlüsselrückgabe zu der Wohnung am 20. Dezember 2009 oder in den Tagen danach nur dann zurechnen lassen müssen, wenn die Beklagten mit Einwilligung der hier die Kläger vertretenden Hausverwaltung die Wohnungsschlüssel an die Zeugin V. herausgeben sollten oder durften.

Das Berufungsgericht lässt jedoch dahinstehen, ob die Zeugin V., was von den Klägern bestritten ist, im vorliegenden Fall zur Rücknahme der Wohnungsschlüssel bevollmächtigt war, und meint, eine weitere Beweisaufnahme hierzu sei nicht erforderlich. Hieraus ist ersichtlich, dass dem Berufungsgericht die durchgeführte Beweisaufnahme durch Vernehmung der Zeugin V. selbst nicht ausreichte, davon überzeugt zu sein, dass eine Bevollmächtigung der Zeugin V. zur Rücknahme der Wohnungsschlüssel im konkreten Fall vorlag.

III. Hiernach kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist, da der Rechtsstreit nicht zur Endentscheidung reif ist, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit es zur Frage der Verjährung und gegebenenfalls zu Grund und Höhe des geltend gemachten Anspruchs die erforderlichen Feststellungen treffen kann.