

# DNotI

Deutsches Notarinstitut

**Dokumentnummer:** 8zr349\_10

**letzte Aktualisierung:** 18.8.2011

**BGH**, 29.6.2011 - VIII ZR 349/10

BGB § 548

## **§ 548 BGB auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen Mieter wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums unanwendbar**

Auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Mieter einer Eigentumswohnung wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums findet die Verjährungsvorschrift des § 548 Abs. 1 BGB keine Anwendung.



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VIII ZR 349/10

Verkündet am:  
29. Juni 2011  
Ermel  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: nein  
BGHR: ja

---

BGB § 548

Auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Mieter einer Eigentumswohnung wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums findet die Verjährungsvorschrift des § 548 Abs. 1 BGB keine Anwendung.

BGH, Urteil vom 29. Juni 2011 - VIII ZR 349/10 - OLG Stuttgart

LG Stuttgart

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Juni 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Bürger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 5. August 2010 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger nimmt die Beklagten als ehemalige Mieter einer Eigentumswohnung auf Schadensersatz wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums anlässlich ihres Auszugs in Anspruch.
- 2 Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung der Lebensgefährtin des Klägers in der Wohnungseigentumsanlage H. in S. . Bei ihrem Auszug am 28. Juni 2008 benutzten die Beklagten zum Transport ihrer Möbel den im Gemeinschaftseigentum stehenden Aufzug im Gebäude. Der Kläger behauptet, die Beklagten hätten dabei sechs Paneele aus Edelstahl im Aufzuginnern beschädigt. Hierdurch sei ein Schaden in Höhe von 6.777,05 € entstanden. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat ihre Schadensersatz-

ansprüche gegen die Beklagten an den Kläger abgetreten. Dieser hat im Dezember 2009 Klage gegen die Beklagten erhoben.

3 Der Kläger begehrt die Zahlung von 6.733,54 € nebst Zinsen. Die Beklagten haben unter anderem die Einrede der Verjährung erhoben. Die Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

#### Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat Erfolg.

#### I.

5 Das Berufungsgericht (OLG Stuttgart, WuM 2010, 563 f.) hat im Wesentlichen ausgeführt:

6 Es könne dahinstehen, ob die Beklagten die Edelstahlpaneele beschädigt hätten und in welcher Höhe hierdurch gegebenenfalls ein Schaden entstanden sei. Jedenfalls sei der Anspruch nach § 548 Abs. 1 BGB verjährt, so dass es auch auf die Abtretung der Ansprüche an den Kläger nicht ankomme. Die Verjährung habe gemäß § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB mit dem Auszug der Beklagten am 28. Juni 2008 begonnen und am 28. Dezember 2008 geendet. Die Klage sei jedoch erst ca. ein Jahr später erhoben worden. Andere verjährungshemmende Maßnahmen habe der Kläger nicht ergriffen.

7 Die Verjährungsvorschrift des § 548 Abs. 1 BGB sei auf den streitgegenständlichen Schadensersatzanspruch einer - sich vom Vermieter unterscheidenden - Wohnungseigentümergeinschaft wegen der Beschädigung des Gemeinschaftseigentums anwendbar. Zwar erfasse § 548 Abs. 1 BGB seinem

Wortlaut nach lediglich vertragliche Ansprüche des Vermieters wegen der Verschlechterung der Mietsache, nicht aber gesetzliche Ansprüche eines Dritten wie der Eigentümergemeinschaft. Da ein Eigentümer als Vermieter bei Verschlechterung der Mietsache in der Regel auch konkurrierende gesetzliche Ansprüche gegen seinen Mieter unter anderem aus § 823 Abs. 1, § 1004 BGB habe, liefe der Schutz des § 548 Abs. 1 BGB bei Beschränkung auf rein mietvertragliche Ansprüche regelmäßig leer. Daher sei er ebenso auf gesetzliche Ansprüche eines Vermieters anzuwenden. Auch die Erstreckung des Anwendungsbereichs auf Dritte sei jedenfalls für den Fall anerkannt, in dem der eine Verschlechterung der Mietsache verursachende Dritte in den Schutzbereich des Mietvertrags einbezogen sei.

- 8           Zwar gehe es vorliegend um Ansprüche eines Dritten gegen den Mieter. § 548 Abs. 1 BGB werde auch auf Ansprüche Dritter gegen den Mieter jedenfalls unter den einschränkenden Voraussetzungen angewendet, dass die Ansprüche zumindest auch in der Verschlechterung der Mietsache begründet seien und der Dritte sich entweder mit der Vermietung einverstanden erklärt habe oder mit dem Vermieter wirtschaftlich eng verflochten sei. Zwar liege eine derartige enge wirtschaftliche Verflechtung hier nicht vor. Die Miteigentümer seien aber nach § 13 Abs. 1 WEG zur Vermietung ihres Sondereigentums berechtigt. Diese gesetzlich vorgesehene Berechtigung sei einer Ermächtigung eines Dritten zur Vermietung seines Eigentums gleichzusetzen. Denn eine Vermietung des Sondereigentums ohne Einräumung des Rechts zur Mitbenutzung der Gemeinschaftseinrichtungen sei nicht möglich. Dementsprechend sei anerkannt, dass der vermietende Sondereigentümer seinem Mieter das ihm zustehende Mitbenutzungsrecht übertrage, auch wenn es nicht ausdrücklich in den Mietvertrag aufgenommen worden sei.

9 Aus der dem Eigentümer nach § 13 Abs. 1 WEG gestatteten Vermietung folge die Anwendung der mietrechtlichen Sonderregelungen, womit eine gesetzliche Einschränkung der Verfolgungsrechte der Eigentümergemeinschaft einhergehe. Allerdings sei Voraussetzung einer weiten Auslegung des § 548 Abs. 1 BGB auf Ansprüche Dritter, dass zumindest auch die Mietsache selbst verschlechtert werde und der eingetretene Schaden hinreichenden Bezug zum Mietobjekt habe. Dies sei bei der Beschädigung eines Personenaufzugs der Fall. Angesichts des Zwecks des § 548 Abs. 1 BGB, die rasche Klärung von Ansprüchen im Zusammenhang mit dem Zustand des Mietobjekts herbeizuführen, verbiete sich im Übrigen die unterschiedliche Behandlung des Mieters einer Wohnung in einem im Alleineigentum des Vermieters stehenden Mehrfamilienhaus gegenüber einem Mieter einer Eigentumswohnung.

## II.

10 Diese Beurteilung hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts sind die vom Kläger geltend gemachten Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft wegen Beschädigung des Aufzugs nicht verjährt. Die für die Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter geltende kurze Verjährungsfrist aus § 548 Abs. 1 BGB ist auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums durch den Mieter einer Eigentumswohnung nicht anwendbar.

11 1. Gemäß § 548 Abs. 1 BGB verjähren Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache innerhalb von sechs Monaten ab dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurück-

erhält. Nach dem Wortlaut der Vorschrift werden hiervon Ansprüche Dritter nicht erfasst; hiervon geht auch das Berufungsgericht im Ansatzpunkt zutreffend aus.

- 12            2. Der Zweck des § 548 BGB besteht darin, die mit der Beendigung eines Gebrauchsüberlassungsverhältnisses verbundenen Ansprüche einer beschleunigten Klärung zuzuführen (BGH, Urteil vom 21. März 1997 - V ZR 217/95, BGHZ 135, 152, 155 f., noch zu § 558 Abs. 1 BGB aF). Deshalb entspricht es allgemeiner Meinung, dass der Anwendungsbereich des § 548 BGB weit zu fassen ist. So unterliegen nicht nur mietvertragliche Ansprüche der kurzen Verjährung, sondern auch die aus demselben Sachverhalt herrührenden konkurrierenden Ansprüche des Vermieters, etwa aus unerlaubter Handlung oder aus dem Eigentum (st. Rspr.; z.B. BGH, Urteil vom 23. Mai 2006 - VI ZR 259/04, NJW 2006, 2399 Rn. 14 mwN). In persönlicher Hinsicht hat die Rechtsprechung Ansprüche des Vermieters gegen Dritte, die in den Schutzbereich des Mietvertrags einbezogen sind, gleichfalls der kurzen Verjährung unterworfen (Senatsurteile vom 19. September 1973 - VIII ZR 175/72, BGHZ 61, 227, 229 f.; vom 7. Juli 1976 - VIII ZR 44/75, MDR 1977, 134).

- 13            In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist ferner anerkannt, dass dem Mieter die Berufung auf die kurze mietrechtliche Verjährung unter bestimmten Voraussetzungen auch gegenüber einem Eigentümer möglich ist, dessen Sache im Rahmen des Mietgebrauchs beschädigt worden ist. Dies ist für den Fall einer engen wirtschaftlichen Verflechtung zwischen Vermieter und Eigentümer angenommen worden; diese kann es - etwa bei Vermietung einer im Eigentum einer Tochtergesellschaft des Vermieters stehenden Sache - rechtfertigen, den Eigentümer hinsichtlich der Verjährung von Schadensersatzansprüchen ebenso zu behandeln, als liege eine Identität zwischen Vermieter und Eigentümer vor (BGH, Urteil vom 11. Dezember 1991 - XII ZR 269/90, BGHZ 116, 293, 296). Eine ähnliche Konstellation liegt vor, wenn der Eigentü-

mer die Vermietung seiner Sache an einen Dritten gestattet und so dem Vermieter die Überlassung der Sache an den Mieter ermöglicht hat; auch in diesem Fall muss sich der Eigentümer vom Mieter die kurze mietrechtliche Verjährung entgegen halten lassen (BGH, Urteil vom 21. März 1997 - V ZR 217/95, aaO S. 157).

14           3. Ob diese Grundsätze bei der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum durch den Mieter einer Eigentumswohnung auf das Verhältnis zwischen Wohnungseigentümergeinschaft und Mieter übertragbar sind, ist in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und in der Literatur streitig.

15           a) Die überwiegend und auch vom Berufungsgericht vertretene Meinung geht dahin, dass auch in diesem Verhältnis die kurze Verjährung des § 548 Abs. 1 BGB Anwendung finde. Begründet wird dies vor allem damit, dass es aus der Sicht des Mieters keinen Unterschied mache, ob er eine Wohnung anmiete, die sich in einem im Alleineigentum des Vermieters gelegenen Mehrfamilienhaus befinde, oder aber eine Eigentumswohnung; in beiden Fällen sei er zur Mitbenutzung von Gemeinschaftseinrichtungen wie Treppenhaus und Aufzug befugt und greife der Zweck des § 548 BGB, eine rasche Klärung von Ansprüchen im Zusammenhang mit dem Zustand des Mietobjekts herbeizuführen, ein (LG Essen, NZM 1998, 377 f.; Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 10. Aufl., § 548 BGB, Rn. 30; Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2011, § 548 Rn. 14; Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 548 Rn. 36).

16           b) Nach der Gegenauffassung liegen die Voraussetzungen für eine erweiternde Anwendung des § 548 BGB auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft bei Beschädigung des Gemeinschaftseigentums nicht vor, weil weder eine wirtschaftliche Verflechtung zwischen dem einzelnen Eigentümer und der Gemeinschaft bestehe noch aus sonstigen Gründen die

Verschiedenheit zwischen Eigentümer und Vermieter nur zufälliger Natur sei (LG Stuttgart, NZM 2009, 36; Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 10. Aufl., Rn. 1219; Bärmann/Klein, Wohnungseigentumsgesetz, 11. Aufl., § 13 Rn. 154; Palandt/Weidenkaff, BGB, 70. Aufl., § 548 BGB, Rn. 5a).

17 c) Der letztgenannten Auffassung gebührt der Vorzug. Eine Anwendung der kurzen Verjährungsfrist des § 548 BGB auf die hier in Rede stehenden Ansprüche der am Mietvertrag nicht beteiligten Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht gerechtfertigt. Eine unmittelbare Anwendung der Bestimmung, die auf das durch die vertragliche Beziehung geprägte Verhältnis Mieter/Vermieter zugeschnitten ist, auf Ansprüche der weder mit dem vermietenden Wohnungseigentümer wirtschaftlich eng verflochtenen noch nur zufällig mit diesem nicht personenidentischen Wohnungseigentümergeinschaft würde die Grenzen einer noch zulässigen weiten Gesetzesauslegung überschreiten. Für eine danach allein in Betracht zu ziehende analoge Anwendung fehlt es schon an einer Gesetzeslücke und darüber hinaus auch an einer vergleichbaren Interessenlage.

18 aa) Der Vermieter hat mit dem Abschluss des Mietvertrags die Disposition zur Überlassung der Mietsache an den Mieter getroffen; ihm ist es deshalb zumutbar, die Mietsache bei Rückgabe im Hinblick auf die kurze Verjährung des § 548 BGB und eine rasche Abwicklung mietvertraglicher Ansprüche auf Schäden zu untersuchen und etwaige Ansprüche alsbald geltend zu machen.

19 Das gleiche gilt für den Eigentümer in den Fällen, in denen vom Bundesgerichtshof eine entsprechende Anwendung des § 548 BGB bejaht worden ist, nämlich bei enger wirtschaftlicher Verflechtung zwischen Eigentümer und Vermieter oder bei einer Gestattung der Vermietung durch den Eigentümer. Inso-

weit geht es um Fallgestaltungen, in denen die Personenverschiedenheit von Eigentümer und Vermieter aus der Sicht des Mieters lediglich zufällig ist (LG Stuttgart, aaO). In diesen Fällen ist eine entsprechende Anwendung des § 548 BGB auf Schadensersatzansprüche des vom Vermieter verschiedenen Eigentümers gerechtfertigt, weil der Anwendungsbereich der kurzen Verjährung anderenfalls dadurch ausgehöhlt werden könnte, dass der Eigentümer einer Sache für die Vermietung eine ihm nahe stehende oder wirtschaftlich mit ihm eng verflochtene Person einsetzt, und so etwaige Schadensersatzansprüche ohne Rücksicht auf die kurze mietrechtliche Verjährungsfrist verfolgen könnte. Eine (nur) zufällige Personenverschiedenheit liegt in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft jedoch nicht vor. Eine Aushöhung des Anwendungsbereichs des § 548 BGB ist insoweit nicht zu besorgen.

20 Auch hat es in den vorgenannten Fällen der Eigentümer in der Hand, ob die Sache einem Mieter zur Benutzung überlassen wird. Im Gegensatz dazu hat die Wohnungseigentümergeinschaft, worauf die Revision zu Recht hinweist, keinen Einfluss darauf, ob und an wen die Wohnung vermietet wird. Dem Eigentümer kann deshalb zugemutet werden, dass er sich die mietrechtlichen Regelungen, zu denen auch die kurze Verjährung gehört, ebenso entgegenhalten lassen muss, als hätte er selbst die Sache vermietet. Soweit zur Wahrung seiner Interessen eine alsbaldige Feststellung etwaiger Schäden nach Rückgabe der Mietsache erforderlich ist, kann er dies regelmäßig in seinem Verhältnis zum Vermieter sicherstellen.

21 bb) Demgegenüber besteht für die Wohnungseigentümer im Verhältnis zu dem Mieter einer Eigentumswohnung eine grundsätzlich andere Interessenlage. Der einzelne Wohnungseigentümer kann gemäß § 13 Abs. 1 WEG grundsätzlich mit den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen (Eigen-

tumswohnung) nach Belieben verfahren. Er entscheidet über die Nutzung seines Sondereigentums allein; er kann es vermieten und dem Mieter in diesem Rahmen gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 14 Nr. 2 WEG auch den (berechtigten) Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums verschaffen. Die Überlassung der Mietsache - auch soweit nicht die Nutzung des Sondereigentums, sondern der Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums betroffen ist - beruht deshalb - anders als in den Fällen einer vom Eigentümer gestatteten Vermietung - nicht auf einer Verfügung der Wohnungseigentümergeinschaft über das Gemeinschaftseigentum, sondern allein auf einer Disposition des vermietenden Wohnungseigentümers. Vor diesem Hintergrund besteht kein Anlass, die Wohnungseigentümergeinschaft hinsichtlich der Verjährung von Schadensersatzansprüchen den Sondervorschriften des Mietrechts zu unterwerfen. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat vielfach keine Kenntnis vom Auszug eines Mieters eines ihrer Wohnungseigentümer. Sie hat demgemäß auch keine Veranlassung, das dem Mieter zum Mitgebrauch überlassene Gemeinschaftseigentum wie Hauseingangsbereich, Treppenhaus und Aufzug zeitnah zum Auszug oder der Rückgabe der Wohnung zu untersuchen.

22 Auch die Interessen des Mieters gebieten eine Anwendung des § 548 Abs. 1 BGB auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen ihn nicht. Bei der Anmietung einer Eigentumswohnung ist für den verständigen Mieter erkennbar, dass eine (vertragswidrige) Nutzung von im Gemeinschaftseigentum stehenden Sachen Eigentumsrechte der nicht am Mietvertrag beteiligten - und auch nicht dem "Lager" des Vermieters zuzurechnenden - Wohnungseigentümergeinschaft verletzen kann. Außerdem würde andernfalls gemäß § 548 Abs. 1 Satz 3 BGB auch die Verjährung der im laufenden Mietverhältnis entstandenen Ersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Mieter (erst) mit der Rückgabe der Mietsache beginnen.

23                    3. Der vom Kläger aus abgetretenem Recht der Wohnungseigentümergemeinschaft geltend gemachte Anspruch auf Schadensersatz für die behaupteten Schäden am Aufzug gemäß § 823 Abs. 1, § 398 BGB unterliegt daher der Regelverjährung aus § 195 BGB mit einer Frist von drei Jahren und war im Zeitpunkt der Klageerhebung noch nicht verjährt.

III.

24                    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



die erforderlichen Feststellungen zur Berechtigung des geltend gemachten Schadensersatzanspruchs getroffen werden können (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Ball

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Richter Dr. Bürger ist urlaubsabwesend und daher gehindert zu unterschreiben.

Dr. Schneider

Ball

Vorinstanzen:

LG Stuttgart, Entscheidung vom 31.03.2010 - 18 O 483/09 -

OLG Stuttgart, Entscheidung vom 05.08.2010 - 7 U 82/10 -