
Datum: 12.12.1995
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 29. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 29 U 80/95
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:1995:1212.29U80.95.00

Vorinstanz: Landgericht Arnsberg, 2 O 460/94

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das am 17. März 1995 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Arnsberg teilweise abgeändert.

Der Beklagte wird verurteilt, das Wohnhaus zu räumen und geräumt an den Kläger herauszugeben.

Der Beklagte wird ferner verurteilt, an den Kläger 11.124,41 DM nebst folgender Zinsen zu zahlen:

4% von 4.500,00 DM für die Zeit seit dem 11. Juli 1994, von weiteren 3.000,00 DM seit dem 20. September 1994 und von weiteren 3.624,41 DM seit dem 17. März 1995.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen, die Berufung insoweit zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen der Kläger zu 7%, der Beklagte zu 93%.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger darf die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung von 17.000,00 DM abwenden, sofern nicht der Beklagte vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe erbringt. Der Beklagte darf die Sicherheit auch durch Bürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlichen Sparkasse erbringen.

Das Urteil beschwert den Beklagten mit weniger, den Kläger mit mehr als 60.000,00 DM.

Tatbestand:

- Der xxx, der Rechtsvorgänger des Klägers, beabsichtigte, im xxx eine weitere Talsperre, die xxx zu bauen. Durch notariellen Kaufvertrag vom 13. November 1984 - UR-Nr. xxx des Notars xxx in xxx - erwarb er vom Beklagten - wie es in der Präambel dieses Vertrages heißt - "im Rahmen des dazu notwendigen Grunderwerbs ... zur Vermeidung einer eventuellen Enteignung und zur Herbeiführung einer gütlichen Einigung" eine Vielzahl von Grundstücken, insbesondere das mit dem xxx bebaute Grundstück in xxx zu einem Kaufpreis von insgesamt 13.750.000,00 DM. § 4 Ziffer 5 dieses Vertrages lautet wie folgt:
- "(5) Der Erschienene zu 1. zahlt vom Tage der Übergabe ab an den xxx für die weitere Nutzung des Wohngebäudes xxx durch sich selbst und seine Angehörigen, die zunächst auf zwei Jahre befristet wird, ein monatliches Nutzungsentgelt von 750,-- DM (in Worten: siebenhundertfünfzig Deutsche Mark). Dieses Entgelt ist jeweils zum 1. eines jeden Monats im voraus auf das Konto des xxx
- Nr. xxx beim xxx zu entrichten. Der Erschienene zu 1. übernimmt für die Zeit der Nutzung alle anfallenden Kosten, die er als Eigentümer bisher zu tragen hatte, mit Ausnahme der Kosten für Grundsteuer und Feuerversicherung.
- Eine Untervermietung ist ausgeschlossen.
- Ein besonderer schriftlicher Mietvertrag wird nicht abgeschlossen.
- Der Erschienene zu 1. verpflichtet sich, Gebäude und Grundstück in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Der Erschienene zu 1. erkennt an, daß er den Grundbesitz nach Ablauf der vorgenannten Nutzungsfrist auf Verlangen des xxx zu räumen hat, ohne weitere Ansprüche geltend machen zu können."
- Wegen der weiteren Einzelheiten des Vertrages wird auf Bl. 63-80 d.A. verwiesen.
- Zum Bau der Talsperre kam es nicht.
- Xxx wurde in der Folgezeit von der Mutter und der Tante des Beklagten bewohnt. Der Beklagte erklärte mit Schreiben vom 09.02.1993 die Kündigung des "Miet-resp.-Nutzungsverhältnisses". Der Kläger erwiderte mit Schreiben vom 10.03.1993, daß wegen der Kündigungsfrist von neun Monaten das Mietverhältnis erst am 30. November 1993 ende. Unter dem 12. Juli 1993 teilte der Kläger mit, daß seine Mutter - die letzte Bewohnerin des xxx - am 6. Juli 1993 ausgezogen sei; das Nutzungsverhältnis sei durch Fortfall der Geschäftsgrundlage gegenstandslos geworden. Das Gebäude ist seitdem unbewohnt und

steht weitgehend leer; der überwiegende Teil der Einrichtung war abtransportiert worden.

Am 28.01.1994 kam es zu einer Unterredung an Ort und Stelle, an der neben dem Beklagten drei Mitarbeiter des Klägers teilnahmen. Der Beklagte übergab diesen einen Satz Schlüssel zum Gebäude. Wegen der Einzelheiten der Besprechung wird auf das Protokoll des Klägers vom 02.02.1994 (Bl. 37-39 d.A.) Bezug genommen. Zu einer Einigung insbesondere über das Entfernen der verbliebenen Gegenstände kam es nicht; der Beklagte weigerte sich, diese - darunter befanden sich Bretter, Regale, Tische, Werkzeuge, Öfen, Matratzen, Gardinen, Schränke und Gerumpel - abzuholen und stellte lediglich die Übernahme der durch das Entrümpeln entstehenden Kosten in Aussicht. Am 08.03.1994 erhielt der Kläger bei einem weiteren Treffen an Ort und Stelle die restlichen Schlüssel. Bereits im Februar hatte er die Heizung des Gebäudes reparieren lassen.

Mit seiner Klage vom 16. Juni 1994 hat der Kläger zunächst vom Beklagten die Räumung des xxx sowie die Zahlung einer Nutzungsentschädigung von 4.680,00 DM für die Monate von Dezember 1993 bis Mai 1994 (pro Monat 780,00 DM) verlangt. Mit Schriftsatz vom 07.09.1994 hat er sodann den Zahlungsantrag erweitert und insgesamt 249.516,50 DM verlangt. Neben der Nutzungsentschädigung von 4.680,00 DM hat er Kosten für das Fällen und Entsorgen von Fichten in Höhe von 7.245,00 DM, Ersatz der Kosten für die 'Beseitigung, von Frostschäden an Wasserleitungen des Gebäudes in Höhe von 1.082,50 DM und schließlich Schadensersatz für vom Beklagten nicht durchgeführte

"Schönheitsreparaturen" in Höhe von 236.509,00 DM begehrt; hinsichtlich der letztgenannten Position hat sich der Kläger auf ein von ihm eingeholtes Gutachten des Sachverständigen xxx in xxx gestützt.

Mit weiterem Schriftsatz vom 20.09.1994 hat der Kläger die Klage sodann nochmals erweitert, und zwar um 30.292,94 DM auf nunmehr 279.809,44 DM. Der Erhöhungsbetrag setzt sich zusammen aus den Kosten für den Sachverständigen xxx in Höhe von 18.622,53 DM, der Kosten für durchgeführte landschaftsgärtnerische Maßnahmen in Höhe von 8.092,67 DM, der Kosten für die Beseitigung von Frost- und Wasserschäden in Höhe von 198,99 DM und 258,75 DM und einer weiteren Nutzungsentschädigung für die Monate Juni bis September 1994 in Höhe von 3.120,00 DM. Mit Schriftsatz vom 21.02.1995 hat der Kläger die Klage letztmals erweitert, und zwar auf 283.709,44 DM. Er hat nunmehr eine weitere Nutzungsentschädigung für die Monate Oktober 1994 bis Februar 1995 geltend gemacht.

Der Kläger hat dazu vorgetragen, der Beklagte habe das Gebäude nicht vollständig geräumt und sei deshalb zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Monatsmiete verpflichtet.' Die übrigen geltend gemachten Kosten habe er zu tragen, weil er seiner sich aus dem Grundstückskaufvertrag ergebenden Pflicht, Gebäude und Grundstück ordnungsgemäß instand zu halten, nicht nachgekommen sei.

Der Kläger hat beantragt,

den Beklagten zu verurteilen,

1.

das Wohnhaus xxx zu räumen und geräumt an ihn herauszugeben;

2.

21

an ihn 283.709,44 DM nebst 4% Zinsen aus 4.680,00 DM seit Klagezustellung, aus weiteren 244.836,50 DM seit Zustellung des Schriftsatzes vom 07.09.1994, aus weiteren 30.292,94 DM seit Zustellung des Schriftsatzes vom 20.09.1994 und aus weiteren 3.900,00 DM seit Zustellung des Schriftsatzes vom 21.02.1995 zu zahlen.

Der Beklagte hat beantragt,

22

die Klage abzuweisen.

23

Der Beklagte hat die Auffassung vertreten, er habe das Gebäude vollständig geräumt; daß einige wenige wertlose Gegenstände zurückgeblieben seien, stehe dem nicht entgegen. Etwaige Schönheitsreparaturen hätten nicht ihm obliegen, sondern allenfalls dem Kläger als Eigentümer des Gebäudes. Da bei Abschluß des Grundstückskaufvertrages davon ausgegangen worden sei, daß das Gebäude alsbald abgerissen würde, könne § 4 Ziffer 5 des Grundstückskaufvertrages nur dahin ausgelegt werden, daß er die Maßnahmen zu treffen gehabt habe, die seiner Familie ein weiteres Wohnen auf dem Grundstück ermöglichen. Da der Sachverständige xxx von einer Erhaltung des xxx auf Dauer ausgegangen sei, sei sein Gutachten unbrauchbar. Auch die Beseitigung der Schäden an der Heizung und den Wasserleitungen, die gärtnerischen Maßnahmen und die Beseitigung der Fichten - falls überhaupt erforderlich - seien allein Sache der Klägerin gewesen, so daß er für die insoweit entstandenen Kosten ebenfalls nicht hafte.

24

Mit dem angefochtenen Urteil hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Ein Anspruch auf Räumung und Zahlung einer Nutzungsentschädigung bestehe nicht, weil zwischen den Vertragsparteien kein Mietvertrag, sondern eine Nutzungsvereinbarung eigener Art zustande gekommen sei und der Beklagte das Grundstück vollständig geräumt habe; jedenfalls sei der Kläger nach Treu und Glauben verpflichtet gewesen, die Entsorgung des verbliebenen Gerumpels selbst zu übernehmen. Die Kosten für das Fällen und Entsorgen der Fichten sei nicht erstattungsfähig, weil diese Arbeiten erst nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses durchgeführt worden seien. Entsprechendes gelte für die Beseitigung der Frost- und Wasserschäden. Auch ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für Schönheitsreparaturen bestehe nicht, denn der Beklagte habe nicht die Verpflichtung übernommen, für eine auf längere Dauer als wenige Jahre angelegte Erhaltung des Objekts Sorge zu tragen, geschweige denn eine umfassende Renovierung des Objekts durchzuführen. Aus diesem Grunde habe er auch nicht die Kosten des Privatgutachtens des Sachverständigen Busch zu übernehmen. Die Forderung- auf Ersatz der Kosten für landschaftsgärtnerische Arbeiten sei schließlich ebenfalls unbegründet, denn es sei nicht vorgetragen, in welchem Zustand sich die Außenanlagen bei der Übergabe zum 01.01.1985 befunden hätten; im übrigen schulde der Beklagte keinen optimalen Zustand der Außenanlagen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Entscheidungsgründe (Bl. 162-166 d.A.) Bezug genommen.

25

Gegen dieses Urteil wendet sich der Kläger mit der Berufung. Er wiederholt und vertieft sein erstinstanzliches Vorbringen und macht weiterhin geltend, der Beklagte habe das Gebäude keineswegs vollständig geräumt. Er - der Beklagte - habe umfassende Erhaltungs- und Instandsetzungspflichten gehabt, denen er nicht nachgekommen sei. Ein Abbruch des Gebäudes sei nämlich, schon bei Vertragsschluß nicht mehr als zwingend angesehen worden. Daß der Beklagte umfassende Erhaltungspflichten gehabt habe, folge auch daraus, daß diese Kosten bei der Bemessung des günstigen Mietzinses von monatlich 750,00 DM zu seinen Gunsten berücksichtigt worden seien.

26

Der Kläger beantragt,

27

28

unter Abänderung des angefochtenen Urteils nach seinen Schlußanträgen in erster Instanz zu erkennen.	
Der Beklagte beantragt,	29
die Berufung zurückzuweisen.	30
Er verteidigt das Urteil des Landgerichts und beruft sich bezüglich der vom Kläger verfolgten Ansprüche auf Kosten- bzw. Schadensersatz auf Verjährung.	31
Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die von ihnen gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.	32
<u>Entscheidungsgründe</u>	33
Die Berufung des Klägers ist zulässig, jedoch nur zu einem geringen Teil begründet.	34
I.	35
Der Kläger hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Räumung des Gebäudes xxx aus § 556 Abs. 1 BGB, daneben auch aus § 985 BGB. Zwischen den Parteien bestand - entgegen der Auffassung des Landgerichts - ein Mietverhältnis i.S.d. § 535 BGB. § 4 Ziffer 5 des Grundstückskaufvertrages vom 13.11.1984 stellt eine schuldrechtliche Vereinbarung über eine entgeltliche Gebrauchsüberlassung (eines Wohnhauses) dar, also einen Mietvertrag. Daß der Rechtsvorgänger des Klägers und der Beklagte den Begriff Nutzung und - statt Mietzins - Nutzungsentgelt verwandt haben, rechtfertigt nicht die Auffassung, sie hätten einen Vertrag eigener Art abschließen und die Anwendbarkeit der mietrechtlichen Vorschriften ausschließen wollen. Die Bestimmung, daß "ein besonderer schriftlicher Mietvertrag nicht abgeschlossen wird" (§ 4 Ziffer 5 Abs. 3 des Vertrages) weist gerade nicht darauf hin, daß kein Mietverhältnis zustande kommen sollte, sondern macht deutlich, daß die Parteien mit der in § 4 Ziffer 5 getroffenen Regelung eine ausreichende und abschließende Mietvereinbarung geschaffen hatten, die eine gesonderte Regelung - wohl auch' wegen der erwarteten kurzen Dauer der Vertragslaufzeit - überflüssig machte.	36
Das Mietverhältnis ist spätestens seit Ablauf des Monats November 1993 beendet. Jedenfalls mit Schreiben vom 09.02.1993 hat der Beklagte den Vertrag wirksam gekündigt; hiervon geht auch der Kläger ausweislich seines Schreibens vom 10.03.1993 aus.	37
Der Beklagte hat seine danach gem. § 556 Abs. 1. BGB bestehende Rückgabepflicht nicht erfüllt. Der Rückgabeanspruch des Vermieters umfaßt außer der Verschaffung der tatsächlichen Gewalt - die hier unzweifelhaft erfolgt ist - auch die Räumung. Überläßt der Mieter dem Vermieter zwar den Besitz, entfernt er aber seine in den Räumlichkeiten befindlichen Gegenstände nicht, so gibt er die Mietsache nicht zurück, sondern enthält sie dem Vermieter vor (BGHZ 104, 285, 289 = NJW 88, 2665; BGH NJW 94, 3232, 3234). Der Beklagte hat nur teilweise geräumt. Er hat ausweislich der mit Schriftsatz des Klägers vom 07.09.1994 vorgelegten Lichtbilder und der in der Anlage zum Gutachten des Sachverständigen xxx überreichten Lichtbilder - der dort erkennbare Zustand ist seitdem unstreitig nicht verändert worden - zwar einen Großteil der Einrichtungsgegenstände entfernt, jedoch vor allem im Keller und auf dem Dachboden, aber auch in etlichen anderen Räumen, eine Vielzahl von Einrichtungs- und Gebrauchsgegenständen sowie Gerumpel zurückgelassen; zum Abtransport wäre - auch insoweit unstreitig - die Verwendung eines Containers erforderlich. Daß der Beklagte auch das Grundstückszubehör an den Kläger	38

veräußert hat, Zubehörgegenstände also nicht entfernen durfte, ist hier ohne Belang, denn um Zubehörgegenstände handelt es sich bei den auf den Lichtbildern erkennbaren Sachen - von einigen Ausnahmen abgesehen - nicht. Da bei der Erfüllung der Rückgabepflicht Teilleistungen gem. § 266 BGB unzulässig sind, bedeutet eine nur teilweise vorgenommene Räumung, daß dem Vermieter die gesamte Mietsache vorenthalten wird. Etwas anderes kann im Einzelfall dann gelten, wenn etwa nur einzelne Gegenstände, wie z.B. geringfügiges Gerumpel, zurückgelassen werden (BGHZ 104, 285, 288; BGH NJW 94, 3232, 3234; Emmerich/Sonnenschein, § 556 BGB, Rdn. 15). Angesichts der Vielzahl der im Gebäude verbliebenen Gegenstände kann hier indes von einem solchen Ausnahmefall keine Rede sein.

II. 39

Der Kläger hat gegen den Beklagten desweiteren einen Anspruch auf 40
Nutzungsentschädigung gem. § 557 Abs. 1 S. 1 BGB in Höhe von 11.124,41 DM.

Der Beklagte hat das gemietete Gebäude nach Beendigung der Mietsache mit Ablauf des 41
Monats November 1993 - wie ausgeführt - entgegen § 556 Abs. 1 BGB nicht zurückgegeben. Daß er die Räumlichkeiten selbst nicht genutzt hat, ist dabei ohne Belang. Ob den Kläger an der nicht vollständigen Räumung deshalb, weil er die Gegenstände nicht selbst entfernt hat, ein (Mit-) Verschulden trifft, kann dahinstehen; § 557 Abs. 1 BGB ist kein Schadensersatzanspruch, sondern eine Art vertraglichen Erfüllungsanspruch, so daß § 254 BGB nicht anwendbar ist (vgl. BGHZ 104, 285, 288; Palandt/Putzo, § 557 BGB, Rdn. 7). Dem Anspruch des Klägers steht auch nicht deshalb, weil er nicht selbst geräumt hat, der Grundsatz von Treu und Glauben, § 242 BGB, entgegen. Er war schon deshalb nicht zur Selbstvornahme verpflichtet, weil zu erwarten war, daß bei der Durchsetzung der daraus entstehenden Zahlungsansprüche erhebliche Schwierigkeiten auftreten würden, wie dies bei der Geltendmachung berechtigter Zahlungsansprüche in der Vergangenheit mehrfach der Fall war.

Der Kläger kann somit für die 15 Monate von Dezember 1993 bis Februar 1995 den für das 42
Hauptgebäude vereinbarten Mietzins von monatlich 750,00 DM verlangen, also 11.250,00 DM. Soweit er monatlich weitere 30,00 DM für die Garage geltend macht, ist sein Anspruch hingegen nicht gerechtfertigt. Über die Garage ist im Juli 1985 ein gesonderter Mietvertrag geschlossen worden; die Rechtslage ist somit unabhängig von der des Hauptgebäudes zu beurteilen. Dafür, daß die Garage nicht geräumt worden ist, ist nichts dargelegt und auch nichts ersichtlich.

Von dem Betrag von 11.250,00 DM sind entsprechend der vom Kläger vorgenommenen 43
Verrechnung 125,59 DM abzuziehen; der Beklagte hatte insoweit einen Erstattungsanspruch aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1993.

Der Zinsanspruch ist in dem aus dem Tenor dieses Urteils ersichtlichen Umfang begründet; § 44
291 BGB. Die Klageschrift, mit der die Nutzungsentschädigung für die Monate Dezember 1993 bis Mai 1994 geltend gemacht worden ist, ist dem Beklagten am 11. Juli 1994 zugestellt worden, der Schriftsatz vom 20.09.1994, betreffend die Nutzungsentschädigung für Juli bis September 1994, ist im Termin vom 20. September 1994 übergeben worden, der Schriftsatz vom 21.02.1995, betreffend die Ansprüche für Oktober 1994 bis Februar 1995 ist nicht zugestellt worden, so daß insoweit ab mündlicher Verhandlung vom 17.03.1995 Zinsen verlangt werden können.

III. 45

Weitergehende Ansprüche hat der Kläger nicht.	46
1.	47
Er hat weder aus § 326 BGB noch aus einem anderen Rechtsgrund einen Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 236.509,00 DM wegen der Nichtdurchführung von Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsarbeiten. Dabei kann dahinstehen, ob die Voraussetzungen des § 326 Abs. 1 BGB angesichts des Umstands, daß es nicht nur an Fristsetzung und Ablehnungsandrohung fehlt, sondern der Beklagte nicht einmal zur Durchführung konkreter Arbeiten aufgefordert worden ist, überhaupt als erfüllt angesehen werden können. Offenbleiben kann auch, ob die Verpflichtung aus § 4 Ziffer 5 Abs. 1 S. 3 des Vertrages, Gebäude und Grundstück in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, dem Beklagten angesichts des seinerzeit erwarteten baldigen Abrisses des Gebäudes eine umfassende Instandhaltungs- und Renovierungspflicht auferlegte.	48
Etwaige Ansprüche des Klägers sind nämlich gem. § 558 Abs. 1 BGB verjährt.	49
Die Verjährung begann am 28. 01..1994. Die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters - dazu zählen auch Schadensersatzansprüche wegen unterlassener Schönheitsreparaturen (Palandt/Putzo, § 558 BGB, Rdn. 6) - beginnt nach § 558 Abs. 2 BGB in dem Augenblick, in dem er die Sache zurückerhält. Dies erfordert grundsätzlich eine Veränderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters; dieser soll durch die Ausübung der unmittelbaren Sachherrschaft in die Lage versetzt werden, sich ungestört ein umfassendes Bild von den Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache zu machen (BGH NJW 94, 1858, 1860; BGH NJW 91, 2416, 2418; Staudinger/Emmerich, § 558 BGB, Rdn. 39; Emmerich/Sonnenschein, § 558 BGB, Rdn. 7; Palandt/Putzo, § 558 BGB, Rdn. 11). Diese Voraussetzungen waren am 28.01.1994, als eine gemeinsame Begehung des Gebäudes stattgefunden hatte, erfüllt. Der Beklagte hatte einem Mitarbeiter des Klägers einen Satz Schlüssel übergeben; die Übergabe der Schlüssel ist jedenfalls dann, wenn - wie hier.- der Mietvertrag beendet und der Mieter ausgezogen ist, der entscheidende Zeitpunkt für den Verjährungsbeginn (Emmerich/Sonnenschein, § 558 BGB, Rdn. 7 a; Bub/Treier/Gramlich, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 2. Aufl., Kap. VI, Rdn. 41). Der Kläger hatte dadurch die ungehinderte Zutrittsmöglichkeit, von der er auch Gebrauch gemacht hat; er hat noch im Februar 1993 die Heizungsanlage überprüfen und reparieren lassen und hat zudem eine Bilddokumentation über den Zustand sämtlicher Räumlichkeiten gefertigt, und zwar - wie laut Protokoll vom 02.02.1994 zwischen den Parteien erörtert - zum Zwecke der Beweissicherung. Er war also ersichtlich in der Lage, sich vom Zustand des Gebäudes ungehindert ein eigenes Bild zu machen. Der Beklagte hingegen hatte seinen Besitz aufgegeben. Er selbst hatte xxx jedenfalls im hier maßgeblichen Zeitraum nicht bewohnt; seine Mutter als letzte Bewohnerin war vor etlichen Monaten ausgezogen. Das Gebäude war, wie ausgeführt, zwar nicht vollständig, aber doch weitgehend geräumt; von den zurückgelassenen Gegenständen wollte sich der Beklagte trennen. Daß er noch Schlüssel behalten hatte, führt nicht zur Annahme, er habe noch (Mit-) Besitz behalten, denn er wollte das Gebäude, was dem Kläger auch bekannt war, keinesfalls mehr benutzen (vgl. Palandt/Bassenge, § 854 BGB, Rdn. 6), ja nicht einmal mehr betreten, denn er lehnte es ab, die restliche Räumung selbst durchzuführen. Ohnehin ist die Übergabe sämtlicher Schlüssel nicht Voraussetzung für ein "Zurückerhalten" i.S.d. § 558 BGB (Bub/Treier/Gramlich a.a.O.; Emmerich/Sonnenschein, § 558 BGB, Rdn. 7 a; Staudinger/Emmerich, § 558 BGB, Rdn. 44).	50
Das "Zurückerhalten" i.S.d. § 558 BGB ist auch nicht mit der Erfüllung der, Rückgabepflicht gem. § 556 BGB gleichzusetzen.	51

Auch wenn der Mieter nicht' vollständig geräumt hat oder die Schlüssel noch nicht sämtlich zurückgegeben hat, ist in der Übergabe eines Teils der Schlüssel verbunden mit dem erkennbaren Willen des Mieters, den Besitz am Mietobjekt nicht mehr fortzusetzen, ein Zurückerhalten der Mietsache zu sehen (Bub/Treier/Gramlich, Kap. VI Rdn. 42). Insbesondere hinderten die zurückgelassenen Gegenstände - wie gerade das Gutachten zeigt - den Kläger in keiner Weise, die Räumlichkeiten zu untersuchen und vorhandene Schäden festzustellen.

Der Kläger hat den Anspruch erstmals mit Schriftsatz vom 07.09.1994, eingegangen bei Gericht am selben Tage und zugestellt am 19.09.1994, geltend gemacht; zu diesem Zeitpunkt war die Sechsmonatsfrist des § 558 BGB bereits abgelaufen. Eine Unterbrechung der Verjährung gem. § 209 BGB (i.V.m. §§ 270 Abs. 3, 253 ZPO) war nicht mehr möglich. 53

2. 54

Da der Kläger aus den vorstehenden Gründen keinen Schadensersatzanspruch hat, kann er auch die durch die Beauftragung des Sachverständigen xxx entstandenen Kosten in Höhe von 18.622,53 DM nicht vom Beklagten ersetzt verlangen; die Einholung des Sachverständigengutachtens diene nicht einer zweckentsprechenden Rechtsverfolgung. 55

3. 56

Der Anspruch auf Ersatz von Kosten in Höhe von insgesamt 4.996,99 DM, die zur Beseitigung von Frostschäden aufgewandt worden sind, ist ebenfalls nicht begründet. Auch dieser Anspruch ist gem. § 558 BGB verjährt. Der Frostschaden ist - nach Darstellung des Klägers - bereits im November 1993 aufgetreten. Die Verjährung begann folglich am 28.01.1994. Geltend gemacht worden ist ein Teil des Anspruchs mit Schriftsatz vom 07.09.1994, ein weiterer Teil erst mit Schriftsatz vom 20.09.1994, in jedem Fall also erst nach Ablauf der Verjährungsfrist. 57

Unbegründet ist auch der Anspruch auf Ersatz der Kosten für "landschaftsgärtnerische Maßnahmen" in Höhe von 8.092,67 DM. Es ist bereits nicht ersichtlich, ob es sich bei diesen im Mai und Juni 1994 ausgeführten Arbeiten um solche handelt, die erforderlich waren, weil das Grundstück während der Mietzeit nicht ordnungsgemäß gepflegt worden ist, oder um solche, die turnusmäßig in jedem Jahr zu erledigen waren. Im letzteren Fall bestand schon dem Grunde nach für den Beklagten keine Verpflichtung, diese Arbeiten durchzuführen oder durchführen zu lassen. Waren sie erforderlich wegen während der Mietzeit versäumter gärtnerischer Maßnahmen, so begann auch hier die Verjährung am 28.01.1994; da die Kosten erst mit Schriftsatz vom 20.09.1994 geltend gemacht worden sind, war folglich auch dieser Anspruch gem. § 558 BGB verjährt. 58

5. 59

Desweiteren besteht auch kein Anspruch des Klägers auf Ersatz der Kosten für die Beseitigung eines durch Frost eingetretenen Wasserschadens von 258,00 DM. Ist der Schaden erst nach Beendigung des Mietverhältnisses und Aufgabe des Besitzes durch den Beklagten, also nach dem 28. Januar 1994, aufgetreten, so hat der Kläger die Kosten schon dem Grunde nach selbst zu tragen. Ist der Schaden vorher verursacht worden, nämlich, wofür vieles spricht, bereits im November 1993, so kommt zwar eine Haftung des Beklagten auf Schadensersatz in Betracht. Der etwaige Anspruch ist indes aus den vorstehend genannten Gründen ebenfalls gem. § 558 BGB verjährt, denn auch diese Kosten sind erst im Schriftsatz vom 20.09.1994 geltend gemacht worden. 60

6.	61
Schließlich hat der Beklagte dem Kläger auch nicht die Kosten für das Fällen und Entsorgen der Fichten in Höhe von -7.245,00 DM zu ersetzen. Dabei kann dahinstehen, ob sich die vom Beklagten übernommene Verpflichtung, das Grundstück in ordnungsgemäßigem Zustand zu halten, auch auf das Grundstück bezog, auf dem die Fichten standen. In jedem Fall ist auch hier Verjährung nach § 558 BGB eingetreten.	62
IV.	63
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO.	64
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.	65
Die Festsetzung des Wertes der Beschwer erfolgt aus § 546 Abs. 2 S. 1 ZPO.	66