

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 310/95

Verkündet am:
20. November 1997
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 675, 666

Zur Hinweispflicht des Hausverwalters gegenüber den Eigentümern über Mängel des verwalteten Objekts, die auf grundlegenden Planungs- und Ausführungsfehlern bei der Errichtung des Bauwerks beruhen.

BGH, Urt. v. 20. November 1997 - III ZR 310/95 - KG Berlin
LG Berlin

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. November 1997 durch die Richter Dr. Wurm, Streck, Schlick, Dörr und die Richterin Ambrosius

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 27. Zivilsenats des Kammergerichts vom 13. Juli 1995 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger schlossen als eine Bauherrengemeinschaft, vertreten durch ihre Treuhänderin, am 30. Januar 1974 mit der D. Verwaltungs-Aktiengesellschaft, die in ihrer Eigenschaft als alleinige persönlich haftende Gesellschafterin der D. Verwaltungs-Aktiengesellschaft und Cie. T. KG handelte, einen Baubetreuungsvertrag für die Betreuung des Bauvorhabens B.-Straße 2 b und c. Nach dessen Fertigstellung übernahm die zum Firmenverbund der D. Verwaltungs-Aktiengesellschaft gehörende Beklagte die Hausverwaltung, die sie bis zum 30. September 1985 innehatte. Sie wurde im Jahr 1988 durch Verschmelzung Rechtsnachfolgerin der D. Verwaltungs-Aktiengesellschaft.

Beginnend mit dem Jahr 1979 gingen von Mietern der Wohnanlage zahlreiche Mängelanzeigen ein, die zu verschiedenen Beweissicherungsverfahren mit unterschiedlichen Beteiligten führten. In einem von der Beklagten namens der Kläger eingeleiteten Beweissicherungsverfahren gegen den bauleitenden Architekten und Bauhandwerker erstattete der Sachverständige Dr. K. im Jahr 1979 ein Gutachten. Die Sp. Ingenieurgesellschaft mbH, die an dem durchgeführten Ortstermin für die Beklagte teilgenommen hatte, stellte weitere Mängel fest und unterrichtete hiervon Rechtsanwalt Dr. Z., der von der Beklagten das Mandat erhalten hatte, die Kläger als Eigentümer der Wohnanlage zu vertreten. Zu diesen Mängeln gehörte auch eine Stockfleckenbildung, die auf einer konstruktionsbedingt unzureichenden Wärmedämmung der Betonteile beruhte. Weitere Gutachten aus den Jahren 1990 bis 1992 stellten ebenfalls



erhebliche wärmedämmtechnische Mängel fest, die auf fehlerhafte Planung und Bauausführung zurückgeführt wurden.

Die Kläger behaupten, sie seien erst durch ihre spätere Hausverwaltung von diesen Mängeln unterrichtet worden. Sie nehmen die Beklagte wegen deren Behebung im Zuge umfangreicher Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten in Höhe eines Betrages von 437.512,21 DM wegen unzureichender Baubetreuung und Verletzung von Hausverwalterpflichten auf Ersatz in Anspruch. Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 128.810,88 DM entsprochen. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen und die Klage auf Anschlußberufung der Beklagten abgewiesen. Mit ihrer Revision verfolgen die Kläger ihren ursprünglichen Antrag weiter.

Entscheidungsgründe

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

1. Das Berufungsgericht hat angenommen, daß Ansprüche der Kläger, soweit sie auf eine Verletzung des Baubetreuungsvertrages gestützt sind, fünf Jahre nach Abnahme der technischen und wirtschaftlichen Baubetreuungsleistungen, die es in dem Bezug des Bauwerks gesehen hat, verjährt sind. Diese Beurteilung, die sich in ihrem rechtlichen Ausgangspunkt auf das Urteil des VII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 30. Juni

1994 (BGHZ 126, 327, 330) bezieht, wird von der Revision nicht angegriffen; gegen sie bestehen auch insoweit, als das Berufungsgericht eine verjährungsunterbrechende Wirkung des Beweissicherungsverfahrens im Jahr 1979 mangels Beteiligung der Beklagten und wegen nicht rechtzeitiger Klageerhebung (§ 215 Abs. 2 BGB) verneint, keine rechtlichen Bedenken.

2. Das Berufungsgericht verneint auch eine Haftung der Beklagten aus dem Hausverwaltervertrag. Die Kläger hätten keine Pflichten aus diesem Vertrag behauptet, die die Beklagte verletzt habe. Die Beklagte sei nicht verpflichtet gewesen, ohne besondere Vollmacht oder Beauftragung außerhalb des Bereiches der mietrechtlichen Mängelfeststellung tätig zu werden. Eine Verletzung von Hausverwalterpflichten sei auch nicht für den von den Klägern geltend gemachten Ersatz ihrer Kosten für eine neue Wärmedämmung kausal.

Diese Beurteilung hält den Rügen der Revision nicht stand.

a) Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß der Hausverwaltervertrag, der zwischen den Parteien bis zum 30. September 1985 bestand, als ein Geschäftsbesorgungsvertrag anzusehen ist, der eine Dienstleistung zum Gegenstand hat, und daß sich der Pflichtenkreis nach diesem Vertrag grundsätzlich von demjenigen eines Baubetreuungsvertrages unterscheidet.

b) Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Kläger hätten keine Pflichten der Beklagten behauptet, aus deren Ver-

letzung sich der in Anspruch genommene Schadensersatz ergeben könnte, trifft in dieser Allgemeinheit jedoch nicht zu.

aa) Richtig ist allerdings, daß die Kläger den genauen Pflichtenumfang des Hausverwaltervertrags, der nach dem bisherigen Vortrag zwar schriftlich abgeschlossen, aber im Rechtsstreit nicht vorgelegt worden ist, nicht im einzelnen vorgetragen und belegt haben. Die Revision kann sich daher nicht mit Erfolg darauf berufen, die Beklagte sei aufgrund des Hausverwaltervertrags verpflichtet gewesen, Gewährleistungsansprüche gegen Bauhandwerker oder Architekten geltend zu machen. Daß die Beklagte namens der Kläger im Juni 1979 ein Beweissicherungsverfahren anhängig gemacht hatte, das sich im Anschluß an Beschwerden der Mieter gegen Bauhandwerker und Architekten richtete, besagt nicht ohne weiteres, daß die Beklagte auch zu einer gerichtlichen Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen verpflichtet gewesen wäre. Auf ihr diesbezügliches Bestreiten haben die Kläger in den Tatsacheninstanzen nichts Genaueres vorgetragen.

bb) Die Kläger haben jedoch bereits in der Klageschrift gerügt, daß die Beklagte sie im Jahr 1979, also zu einer Zeit, in der Gewährleistungsansprüche noch nicht verjährt waren, nicht darüber informiert habe, daß Mängel sichtbar geworden seien, die auf grundlegenden Planungs- und Ausführungsfehlern beruhten. Sie haben dies dahin näher substantiiert, daß im Zusammenhang mit dem 1979 durchgeführten Beweissicherungsverfahren, das sich im wesentlichen auf andere Mängel bezog, die von der Beklagten hinzugezogene Sp. Ingenieurgesellschaft mbH auf Stockflecken aufmerksam gemacht habe,

die auf nicht vorhandene bzw. unzureichende Wärmedämmung der Betonteile, die in einer falschen Konstruktion dieser Bauteile begründet sei, zurückzuführen seien und daß zu erwarten sei, daß dies für sämtliche Häuser zutreffe. Dieser Mangel stimmt inhaltlich mit den Beanstandungen überein, die weitere Sachverständige in den Jahren 1990 bis 1992 in zwei Rechtsstreiten der Mieter gegen die Kläger und in einem Beweissicherungsverfahren der Kläger gegen die Beklagte festgestellt haben und die von ihnen ausdrücklich als Planungs- und Ausführungsfehler bei der Herstellung der Wohnanlagen bezeichnet worden sind. Daraus ergibt sich, daß von Anfang an grundlegende Fehler der Wärmedämmung bestanden haben, die der Beklagten jedenfalls bereits Ende 1979 durch die Sp. Ingenieurgesellschaft mbH mit der Empfehlung zur Kenntnis gebracht worden sind, die Sicherung dieser Mängel im Rahmen eines Nachtrages oder Zusatzes zur Beweissicherung zu beantragen. Dieser Sachvortrag wird in der Klageschrift mit der Behauptung der Kläger verbunden, die Beklagte habe diese Informationen nicht an sie weitergegeben, so daß versäumt worden sei, damals die hierfür Verantwortlichen in noch unverjährter Zeit zur Rechenschaft zu ziehen.

Auch wenn der Inhalt des Hausverwaltervertrages nicht näher vorgetragen worden ist, ergibt sich aus ihm jedenfalls die Verpflichtung, den Auftraggeber von Mängeln solch grundlegender Art zu informieren (vgl. §§ 675, 666 BGB). Dies gilt in besonderem Maße, wenn die Auftraggeber, die zu einer Bauherrengemeinschaft miteinander verbunden waren, ihren Wohnsitz - wie hier - weit entfernt von dem verwalteten Objekt hatten. Ob die Kläger unterrichtet worden sind, ist streitig.

Die Kläger haben behauptet, sie seien hiervon erst durch ihre spätere Hausverwalterin unterrichtet worden, während die Beklagte eine Unterrichtung - wenn auch zum Teil nur mittelbar - bereits für das Jahr 1979 und für die nachfolgende Zeit behauptet. Tragfähige Feststellungen des Berufungsgerichts fehlen hierzu jedoch. Sie sind auch nicht entbehrlich. Die Erwägungen des Berufungsgerichts, eine Hausverwaltung sei nicht verpflichtet, den Auftraggeber von jedem Mangel zu unterrichten bzw. jede Mängelanzeige an ihn weiterzuleiten, treffen den hier in Rede stehenden Sachverhalt nicht. Dies gilt auch für die Ausführungen, wonach die Beklagte ausreichende Mängelbeseitigungsarbeiten durchgeführt habe. Zwar ist es richtig, daß das Gutachten eines Sachverständigen aus dem Jahr 1990 auf frühere Versuche hinweist, durch die Anordnung einer nachträglichen Dämmung auf den Stahlbetonstützen die Wärmebrückenwirkung abzumindern. Maßnahmen dieser Art werden aber bereits in der Aktennotiz der Sp. Ingenieurgesellschaft mbH vom 8. November 1979 angesprochen, so daß schon damals in Frage stand, ob die vorgenommenen Versuche einer Mängelbeseitigung wirklich ausreichten.

Den Vorwurf mangelnder rechtzeitiger Unterrichtung entkräften auch nicht die Überlegungen des Berufungsgerichts zur Einschaltung des Rechtsanwalts Dr. Z. und zur Abrechnung seiner Kosten und der Aufwendungen für Mängelbeseitigungsmaßnahmen. Insoweit handelt es sich lediglich um Umstände, die im Rahmen einer Beweiswürdigung nach Erhebung der angebotenen Beweise von Bedeutung sein können. Eine Kenntnis der Kläger läßt sich insbesondere nicht mit der Einschaltung des Rechtsanwalts Dr. Z. begründen. Zwar heißt es im Tatbestand des an-

gefochtenen Urteils, Dr. Z. habe die Kläger als Eigentümer der Wohnanlage vertreten, dies wird jedoch durch den Zusatz eingeschränkt, er habe das Mandat von der Beklagten erhalten. Die Art, wie sich das Berufungsgericht mit diesem Vorbringen auseinandersetzt, zeigt, daß es keineswegs von einer unmittelbaren Unterrichtung der Kläger durch den Anwalt ausgeht, sondern nur vermutet, daß die Kläger informiert worden seien oder sich jedenfalls nicht richtig um die Angelegenheit bemüht hätten. Dies genügt jedoch nicht, um den Klägern in entsprechender Anwendung des § 166 BGB von der Sp. Ingenieurgesellschaft mbH vermitteltes Wissen des Rechtsanwalts Dr. Z. zuzurechnen. Denn wenn die Beklagte dem Anwalt - wenn auch im Namen der Kläger - das Mandat erteilt hatte, kommt es im Verhältnis der Parteien zueinander nur darauf an, ob dieser den Klägern das Wissen weitergegeben hat, was grundsätzlich im Pflichtenkreis der Beklagten lag (§ 666 BGB). Nach den gegebenen Umständen konnte sie nicht davon ausgehen, daß Dr. Z. die Kläger über das Verfahren unterrichtete und daher eine Information durch sie entbehrlich war. Daß sie ihrer Unterrichtungspflicht nach § 666 BGB nachgekommen ist, hat die Beklagte zu beweisen (vgl. Senatsurteil vom 17. Dezember 1992 - III ZR 133/91 - NJW 1993, 1704, 1706).

cc) Nach allem haben die Kläger schlüssig vorgetragen, daß die Beklagte sie nicht auf ihr bekannte grundlegende Mängel hingewiesen habe. Danach kommt ein Anspruch der Kläger in Betracht, von der Beklagten so gestellt zu werden, als hätten sie berechnigte Gewährleistungsansprüche in unverjährter Zeit gegen die für die Mängel Verantwortlichen geltend machen können.

3. Das angefochtene Urteil stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO). Denn die von der Beklagten erhobene Verjährungseinrede greift hinsichtlich der Ansprüche, die auf die Verletzung des Hausverwaltervertrages gestützt werden und in der regelmäßigen Frist von dreißig Jahren verjähren (§ 195 BGB), nicht durch.

Wurm

Streck

Schlick

Dörr

Ambrosius