

85

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 32/66

URTEIL

Verkündet am

20. Juni 1968
Schorn, Justiz-
angestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Bundesrepublik D e u t s c h l a n d, handelnd
in Prozeßstandschaft für die Vereinigten Staaten von
Amerika und vertreten durch den Bundesminister der
Finanzen, dieser vertreten durch den Hessischen Mini-
ster der Finanzen, dieser vertreten durch die Ober-
finanzdirektion F [REDACTED],

Beklagte, Revisionsklägerin und Anschlußrevisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Berta K [REDACTED], geb. H [REDACTED], W [REDACTED],
B [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Revisionsbeklagte und Anschlußrevisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Juni 1968 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Hußla, Gähtgens und Keßler

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 25. November 1965 wird zurückgewiesen.

Auf die Anschlußrevision der Klägerin wird das genannte Urteil aufgehoben, soweit die Klage mit einem Betrage von 2 784,93 DM abgewiesen worden ist. Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von den Kosten des Revisionsrechtszuges trägt die Beklagte 7/8; im übrigen wird die Entscheidung über diese Kosten dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Hausgrundstückes in W [REDACTED], B [REDACTED] str. [REDACTED]. Das 1895 bebaute Grundstück war vom 14. April 1945 bis 14. September 1956 von der amerikanischen Besatzung beschlagnahmt. Die Klägerin er-

- 3 -

hielt Nutzungsentschädigung. Von dieser wurden bestimmte Teilbeträge für Instandsetzungskosten einbehalten.

Am 14. September 1956 fand eine Begehung des Grundstücks statt, um die während der Beschlagnahme entstandenen Schäden und den Zustand bei der Freigabe festzustellen.

Am 11. Dezember 1956 meldete die Klägerin zusammen mit ihrer Schwester, die damals noch Miteigentümerin des Grundstücks war, Ersatzansprüche für Gebäudeschäden in Höhe von insgesamt 33 624 DM beim Amt für Verteidigungslasten an. Später stellten die Eigentümerinnen fest, daß das Haus auch Schwammschäden erlitten hatte. Ersatzansprüche hierfür wurden von den damaligen Eigentümerinnen am 19. Juli 1957 anlässlich einer Nachbesichtigung dem Grunde nach geltend gemacht.

Durch Bescheid vom 6. März 1961 hat das Amt für Verteidigungslasten der Klägerin eine Gesamtentschädigung zuzüglich Auslagen und Zinsen von insgesamt 19 729,75 DM und durch Ergänzungsbescheid vom 16. März 1961 weitere 1 992,49 DM angeboten. Darin sind für die durch die Schwammschäden verursachten Reparaturen 3 569 DM enthalten. Die angebotenen Beträge von insgesamt 21 722,24 DM sind an die Klägerin gezahlt worden.

Mit ihrer am 4. Mai 1961 bei Gericht eingegangenen Klage hat die Klägerin eine weitere Entschädigung in Höhe von 7 953,43 DM verlangt.

Sie hat behauptet, der Schwammeschaden sei nicht voll entschädigt worden. Von dem Betrage von 8 482,43 DM, der

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile

Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

vom Sonderbauamt der Stadt W [REDACTED] in dem dem Entschädigungsbescheid vom 6. März 1961 zugrunde gelegten Gutachten als Ausgangssumme angenommen worden sei, seien 4 447,43 DM unberechtigt abgesetzt worden. Der Beklagten sei bei der Begehung am 14. September 1956 bekannt gewesen, daß das Haus von Schwamm befallen gewesen war, da schon während der Beschlagnahmezeit in Bad und Küche des Erdgeschosses Fußbodenreparaturen aus diesem Grunde vorgenommen worden seien. Diese Tatsache habe ihr die Beklagte verschwiegen, da sie mit dem allgemeinen Hinweis auf verdeckte Schäden an einer Stelle des Begehungprotokoll^{es} ihrer Aufklärungspflicht nicht genügt habe. Diese Behauptung hat die Beklagte nicht bestritten.

Ferner hat die Klägerin behauptet, ihr seien zu Unrecht für angeblich ersparte Außenunterhaltungsarbeiten 17 DM und für angebliche Wertverbesserungen insgesamt 3 489 DM abgezogen worden. Sie hat behauptet, wertverbessernde Arbeiten seien überhaupt nicht vorgenommen worden.

Die Klägerin hat dementsprechend beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an sie 7 953,43 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Sie hält die Absetzungen an den Rechnungen für berechtigt, die Arbeiten zur Schwambeseitigung betreffen, ebenso die für ersparte Außenunterhaltungsarbeiten und für Wertverbesserungen.

Das Landgericht hat die Beklagte verurteilt, 4 547,01 DM nebst Zinsen zu zahlen, und im übrigen die Klage abgewiesen.

Die Beklagte hat Berufung eingelegt mit dem Antrag, die Klage in Höhe des 250,80 DM übersteigenden Betrages abzuweisen. Mit ihrer Anschlußberufung hat die Klägerin beantragt, die Beklagte zu verurteilen, 7 666,12 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 15. Dezember 1956, weitere 2 734,46 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 12. November 1962 und zum Ausgleich der Wertminderung des Hauses durch Schwammbefall eine Ersatzleistung in angemessener, vom Gericht festzusetzender Höhe, mindestens aber 15 000 DM nebst 4 % Zinsen seit Zustellung des Antrages zu zahlen.

Bezüglich der im ersten Rechtszug geltend gemachten Posten haben die Parteien im wesentlichen ihr bisheriges Vorbringen wiederholt. Den weiteren Betrag von 2 734,46 DM hat die Klägerin damit begründet, daß sie einen unrechtmäßigen Abzug von 466 DM versehentlich nicht mit der Klage geltend gemacht habe und für Schwammanierungsarbeiten weitere Rechnungen im Gesamtbetrage von 2 268,46 DM angefallen seien.

Die Beklagte hält den Abzug des Betrages von 466 DM für berechtigt und ist der Ansicht, sie habe für die späteren Arbeiten zur Schwammbeseitigung nicht aufzukommen. Sie bestreitet, daß eine Wertminderung des Hauses eingetreten sei, und macht geltend, der Anspruch auf Ersatz dieses angeblichen Schadens sei nicht entsprechend den Vorschriften des Finanzvertrages rechtswirksam geltend gemacht worden.

Das Berufungsgericht hat der Klägerin auf die ursprünglich eingeklagten Posten 4 017,06 DM, für weitere Schwammbeseitigungsarbeiten 2 268,46 DM und als Ausgleich des merkantilen Minderwertes des Hauses 14 000 DM, jeweils

mit Zinsen, zugesprochen. Im übrigen hat es beide Berufungen zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision verfolgt die Beklagte ihren Abweisungsantrag weiter, soweit er in der Berufungsinstanz gestellt war. Die Klägerin bittet mit ihrer Anschlussrevision, die Beklagte zur Zahlung von weiteren 2 784,93 DM zu verurteilen.

Beide Parteien beantragen, das Rechtsmittel des Gegners zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

A.

Die Revision der Beklagten wendet sich erfolglos dagegen, daß das Berufungsgericht der Klägerin zum Ausgleich des durch Schwammbefall verursachten Minderwertes des Hauses den Betrag von 14 000 DM zugesprochen hat.

I.

Zu Unrecht bezweifelt sie, daß die Klägerin den Anspruch auf Ersatz dieses Schadens rechtswirksam nach den Bestimmungen des Finanzvertrages vom 26. Mai 1952 i.d.F. der Bekanntmachung vom 30. März 1955 (BGBl II 381) - im folgenden FV - angemeldet habe. Unstreitig haben die Eigentümerinnen des Hauses bei einer Nachbesichtigung am 19. Juli 1957 Ersatzansprüche für die Schwamm Schäden dem Grunde nach angemeldet. Diese Anmeldung lag einmal innerhalb

der 90-tägigen Anmeldefrist des Art. 8 Abs. 6 Satz 1 FV, weil der Schwammbefall erst an dem genannten Tage von dem zugezogenen Sachverständigen, dem Architekten D. C., festgestellt wurde. Sie lag aber auch innerhalb der Jahresfrist ab Freigabe, von deren Einhaltung nach Satz 2 aaO die Möglichkeit der Durchsetzung des Anspruchs abhängt. Allerdings haben die Eigentümerinnen innerhalb dieser Fristen vom Amt für Verteidigungslasten nicht ausdrücklich Ersatz des durch den Schwammbefall verursachten Minderwerts des Hauses, sondern nur den Ersatz der Kosten der Schwambeseitigungsmaßnahmen gefordert. Infolgedessen ist das Amt für Verteidigungslasten in seinen Bescheiden auch auf einen etwaigen Minderwert des Hauses nicht eingegangen. Dadurch war die Klägerin jedoch nicht gehindert, den Ersatz des Minderwertes im Rechtsstreit zu fordern. Wie auch die Revision nicht anzweifelt, ist die Klage zulässig. Sie konnte im Laufe des Rechtsstreits erweitert werden.

Im Zusammenhang mit der Frage, ob ein fristgemäß angemeldeter Ersatzanspruch auch noch nach Ablauf der 90-Tage-Frist erweitert oder erhöht werden kann, hat der erkennende Senat im Anschluß an seine Entscheidung in BGHZ 34, 230 in seinem Urteil vom 17. April 1961 - III ZR 34/60 - (insoweit in BGHZ 35, 95 nicht abgedruckt, jedoch in NJW 1961, 1529 und VersR 1961, 665) über den Sinn und Zweck des Art. 8 Abs. 6 FV folgendes ausgeführt:

"Die in Art. 8 Abs. 6 Satz 1 und 2 FV bestimmten Fristen sind im Interesse der Streitkräfte, die Schuldner der in Betracht kommenden Entschädigungen sind und für die die Bundesrepublik nur in Prozeß-

standschaft auftritt, geschaffen worden und sollen einer raschen Klärung der tatsächlichen Grundlagen der Schadensersatzansprüche dienen. Dem Interesse ist gedient, wenn die Streitkräfte und die Bundesrepublik auf Grund eines Begehrens nach Schadensersatz und einer mit ihm einhergehenden Unfallbeschreibung in die Lage versetzt werden, die nötigen Beweise zu sichern, den Unfall mit seiner geringeren oder größeren Schwere als die Grundlage der danach in Betracht zu ziehenden Schadensersatzansprüche alsbald, nach Möglichkeit ohne die Erschwernisse zu klären, wie sie ein im Bereich der Streitkräfte häufig in Rechnung zu setzender Wechsel im Stationierungsort oder im Personal mit sich bringen kann. Den nach Art. 8 Abs. 6 FV geschützten öffentlichen Belangen wird hinreichend Rechnung getragen, wenn die Streitkräfte und die Bundesrepublik sich auf Grund der Schadensmeldungen ein ungefähres Schadensbild machen und überschlagen können, welche Schadensleistungen sie voraussichtlich werden erbringen müssen. Im Verfolg dieser Auffassung ist es für ausreichend zu crachten, daß eine - fristgemäße - Anmeldung die Streitkräfte und die Bundesrepublik zu einer allgemeinen Überschau instandsetzt, welche Schäden von ihnen mit sachlichen Gründen verlangt werden könnten ohne Rücksicht darauf, inwieweit die Schäden bereits während der kurzen Fristen des Art. 8 Abs. 6 geltend gemacht werden, und ohne Rücksicht darauf, ob die Schäden als unselbständige Schadensposten eines einheitlichen Anspruchs oder als selbständige Teile eines Gesamtanspruchs zu werten sind. Diese Auslegung liegt um so näher, als Art. 8 Abs. 6 Satz 1 FV an das Verstreichenlassen der 90-tägigen Frist die für den Betroffenen folgenachwore und von ihm in aller Regel nicht gewollte Annahme knüpft, der Anspruchsberechtigte wolle auf alle Ansprüche, die er nicht fristgemäß angemeldet habe, verzichten."

Der Senat hat diese Rechtsprechung in weiteren Urteilen fortgeführt (Urteile vom 16. November 1961 - III ZR 142/60 = NJW 1962, 390; vom 18. Mai 1962 - III ZR 213/60, insoweit in LM § 26 BLG Nr. 1 nicht abgedruckt) und aus-

gesprochen, daß bei Ansprüchen aus Stationierungsschäden auch im Rechtsstreit noch die einzelnen Forderungen erhöht und weitere Schäden geltend gemacht werden können. Hiervon abzugehen besteht kein Anlaß.

Die Klägerin konnte daher, nachdem sie die Schwamm-schäden als solche rechtzeitig angemeldet hatte, auch noch den Anspruch auf den Ausgleich dieser Schäden dahin erweitern, daß sie nicht nur den Ersatz der Kosten der Schwammbeseitigungsarbeiten, sondern auch den Ersatz des trotz dieser Arbeiten verbleibenden Minderwerts fordern konnte.

II.

Das Ergebnis des Berufungsgerichts, der Schwammbe-fall habe zu einem merkantilen Minderwert des Hauses ge-führt, beruht nicht auf unrichtigen rechtlichen Erwägungen oder Verfahrensfehlern.

1. Grundlage des Anspruchs auf Entschädigung des Minder-werts ist § 27 Abs. 3 Satz 2 BLG aF (= § 26 Abs. 3 Satz 2 nF), wonach dann, wenn eine in Anspruch genommene Sache in beschädigtem oder verschlechtertem Zustand zurückgegeben worden ist, eine trotz sachgemäßer Instand-setzung verbleibende Wertminderung bei der Bemessung der Ersatzleistung zu berücksichtigen ist. Das Berufungs-gericht geht davon aus, daß das in der Kollerdecke unter der Küche festgestellte Auftreten des echten Hausschwammes, das nach dem Obergutachten Prof.Dr. Zy~~...~~ allein als Ur-sache eines merkantilen Minderwertes in Betracht kommt, in die Belegungszeit falle. Die Revision greift diese

96

Feststellung nicht an, meint aber, die Beklagte habe deshalb für die Folgen dieses Befalles nicht einzustehen, weil er auf die Feuchtigkeit des Kellers und der Küche zurückzuführen sei und deshalb auch eingetreten wäre, wenn das Haus nicht von der Besatzungsmacht in Anspruch genommen worden wäre. Das ergebe sich aus dem genannten Obergutachten, das die Behauptung der Beklagten stütze, der Hausschwammschaden an der Holzbalkendecke über dem Keller und die Fäulnisschäden an den Balkenköpfen seien nur auf die den modernen technischen Erkenntnissen nicht entsprechende Bauweise des Hauses und nicht auf dessen Inanspruchnahme durch die US-Streitkräfte zurückzuführen. Allerdings wäre die Beklagte nicht zur Ersatzleistung verpflichtet, wenn der Schaden auch ohne die Beschlagnahme des Hauses entstanden wäre (§ 33 Abs. 3 BLG a.F. = § 32 Abs. 3 n.F.). Es ist auch richtig, daß das Berufungsgericht bei der Prüfung der Frage, ob der Schwammbefall als Belegungsschaden anzusehen ist, lediglich die Ausführungen des Sachverständigen L. C., nicht aber die des Sachverständigen Prof. Dr. Zy. erörtert hat, auf die sich die Beklagte berufen hatte. Indessen hat dieser Sachverständige lediglich dargelegt, wie sich der Hausschwamm entwickelt habe, nämlich auf Grund der Feuchtigkeit des Kellers und der Küche, die die Holzbalken der Kellerdecke durchfeuchtet haben müsse. Dem Gutachten läßt sich jedoch nicht entnehmen, daß bereits die mit dem Betrieb einer Küche unvermeidbar verbundene Feuchtigkeitseentwicklung die Schwammbildung verursacht haben könne, sondern es spricht von der Möglichkeit häufiger und sorgloser Benässung des Küchenfußbodens. Es entsprach daher

sachgemäßer Beweiswürdigung, wenn das Berufungsgericht nicht zu der Feststellung gelangte, daß der echte Hausschwamm, der in dem 1895 erbauten Hause nach jahrelanger Belegung durch die amerikanischen Streitkräfte auftrat, auch ohne diese Belegung aufgetreten wäre. Es liegt auch kein Verfahrensfehler darin, daß das Berufungsgericht sich mit dem Gutachten Prof. Dr. Zy in diesem Zusammenhang nicht befaßt hat. Es mußte nicht auf jede Einzelheit des Parteivortrages und der Beweisaufnahme eingehen, die ihm mit Recht nicht erheblich erschien.

2. Dem Berufungsgericht ist auch darin zu folgen, daß es zu Lasten der Beklagten geht, wenn ihre Behauptung, die Klägerin habe es verschäumt, den Schaden abzuwenden oder zu mindern, sich nicht erweisen läßt. Das folgt bereits aus dem allgemeinen Grundsatz, daß einwendungsbegründende Tatsachen von demjenigen zu beweisen sind, der die Einwendung, hier nach § 33 Abs. 2 a.F. = § 32 Abs. 2 n.F. BLG iVm § 254 BGB erhebt. Allerdings kann das Gericht, was die Ursächlichkeit des Verhaltens des Ersatzberechtigten und den Grad seiner Mitverantwortlichkeit angeht, seine Feststellungen nach § 287 ZPO in freierer Weise als nach der Regel des § 286 ZPO und ohne Rücksicht auf die Beweislast treffen. Soweit sich aber auch bei Anwendung des § 287 ZPO eine Mitverantwortlichkeit des Ersatzberechtigten nicht feststellen läßt, geht dies zu Lasten des Ersatzverpflichteten. Das Berufungsgericht spricht zwar nicht von der Anwendung des § 287 ZPO, es hat jedoch eingehend dargelegt, daß und warum es ein Verschäumnis der Klägerin hinsichtlich ihrer Pflicht, den Schaden zu vermeiden oder zu

vermindern, nicht für gegeben hält. Diese Ausführungen lassen keinen Rechtsfehler erkennen; insbesondere fehlt jeder Anhaltspunkt dafür, daß das Berufungsgericht die Bestimmung des § 287 ZPO übersehen habe und bei ihrer Anwendung zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre. Aus dem Umstand, daß im Begehungsprotokoll vom 13. Oktober 1956 von der Möglichkeit verdeckter Schäden die Rede war, mußte das Berufungsgericht ein Versäumnis der Klägerin hinsichtlich der Schwammfeststellung und -beseitigung keineswegs herleiten. Ebensowenig kann die Revision etwas mit dem Vortrag erreichen, die Klägerin sei durch einen Architekten beraten gewesen, so daß ihr dessen Verschulden nach § 278 BGB zuzurechnen sei. Es bedarf keiner Prüfung, ob die Klägerin für ein Versäumnis des von ihr zugezogenen Architekten einzustehen hätte. Es ist nämlich nicht dargetan, daß den von der Klägerin zugezogenen Architekten ein Verschulden treffe. Die Schäden festzustellen war im übrigen entgogen der Ansicht der Revision nicht nur Sache der Klägerin, sondern auch der Behörde. Denn es ist der Zweck des früher im Finanzvertrag und jetzt im NATO-Truppenstatut und dessen Nebengesetzen vorgesehenen Verwaltungsverfahrens, die Belegungsschäden festzustellen und nach Möglichkeit im Einvernehmen mit den Betroffenen zu bereinigen. Es kann auch keine Verletzung der Schadensminderungspflicht daraus hergeleitet werden, daß die Arbeiten zur Schwammbeseitigung nicht in einem Zuge vorgenommen worden sind. Denn die Behauptung der Klägerin ist zum mindesten nicht widerlegt, daß die einzelnen Schwammschäden erst nach und nach festgestellt worden seien und sie die Beseitigungsarbeiten entsprechend den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln vorgenommen habe;

insoweit erhebt die Revision auch nur allgemeine Angriffe, bringt aber keine Rügen, daß bestimmte Einzeltatsachen übersehen worden seien.

3. Ebenfalls ohne Erfolg wendet sich die Revision dagegen, daß das Berufungsgericht, dem Obergutachten des Sachverständigen Prof. Dr. Zy~~...~~ folgend, dem zu ersetzenden Minderwert des Hauses mit 14 000 DM angesetzt hat. Der Sachverständige hat ausgeführt, bei Befall mit echtem Hausschwamm seien für die Feststellung des Minderwertes zwei Faktoren zu berücksichtigen, nämlich einmal die bei einem Wiederauftreten des Schwammes erforderlichen Reparaturkosten und darüber hinaus die subjektive Minderbewertung, die darauf beruhe, daß man geneigt sei, der Zuverlässigkeit durchgeführter oder durchzuführender Sanierungsmaßnahmen zu misstrauen. Der Sachverständige hat das Risiko möglicherweise später notwendig werden-der Reparaturkosten mit 8 000 DM, die zusätzliche subjektive Minderbewertung mit 6 000 DM angesetzt. Der Revision kann nicht gefolgt werden, wenn sie meint, mehr als der Betrag von 8 000 DM für Arbeiten zur Schwamm-beseitigung habe nicht zugesprochen werden dürfen. Eine Minderung des Verkehrswertes kann auch bestehen bleiben, wenn die wertmindernden Schäden in technisch einwand-freier Weise beseitigt sind. Das gilt vor allem dann, wenn im Verkehr befürchtet wird, die Schäden könnten sich doch irgendwie nachteilig auswirken, und deshalb Sachen, bei denen solche Schäden aufgetreten waren, niedriger bewertet werden als unbeschädigt gebliebene, selbst wenn im Einzelfall die Befürchtung eines Folge-schadens in Wahrheit unbegründet ist. Das ist in der Rechtsprechung insbesondere für Kraftfahrzeuge anerkannt,

die durch einen Unfall beschädigt waren (BGHZ 27, 181; 35, 396), aber auch für Häuser, die an Schwammbefall gelitten haben. Sowohl der Befall mit echtem Hausschwamm wie der mit Trockenfäule stellt regelmäßig einen für den Käuferentschluß maßgeblichen Mangel dar (BGH LM § 463 BGB Nr. 8 mit Nachweisen). Bereits dann, wenn bei einem Hausbau schlechtes Material verwendet wurde, kann das zu einer über den technischen Minderwert hinausgehenden Minderung des Verkehrswertes führen (BGHZ 9, 98). Noch mehr trifft das für Schwammbefall zu, der geeignet ist, auch einwandfreies Material in kurzer Zeit zu zerstören. Die Maßnahmen, die zur Schwammbeseitigung in vorliegendem Fall vorgenommen worden sind, schließen nach dem Sachverständigen Prof. Dr. Zy... die Möglichkeit nicht aus, daß der neben verbreitet aufgetretenen, anderen weniger gefährlichen Pilzarten an einer ungünstigen Stelle (Decke zwischen Keller und Erdgeschoßküche) festgestellte echte Hausschwamm nicht völlig ausgemerzt worden ist, sondern daß unentdeckte Schwammreste zurückgeblieben sein und zu einer neuen Ausbreitung des Pilzes führen können. Die Revision bezweifelt zu Unrecht, daß das Berufungsgericht auf Grund dieser Feststellung des Sachverständigen zur Annahme eines merkantilen Minderwerts des Hauses habe gelangen können. Sie meint, eine solche reine Möglichkeit reiche nicht aus, es müsse mindestens eine große Wahrscheinlichkeit im Sinne des § 287 ZPO bestehen. Dabei verkennt sie, daß es hier nicht um die verfahrensrechtliche Feststellung einer Tatsache geht, nämlich nicht darum, ob

der Schwamm wieder auftreten wird oder nicht, sondern um die Frage, welchen Einfluß auf die Preisbildung im geschäftlichen Verkehr die Tatsache hat, daß in einem Hause echter Schwamm aufgetreten war und die Möglichkeit nicht auszuschließen ist, daß er wieder auftritt. Wie bereits das Reichsgericht betont hat (RGZ 85, 252), kommt es entscheidend darauf an, ob die Verkehrsan-schauung mit der Wiederkehr des Schwammes rechnet; bereits der Verdacht, daß das Haus von neuem befallen werden könne, muß als ein den Verkaufswert des Hauses erheblich mindernder Fehler angesehen werden. Daß hier dieser Verdacht ausgeräumt sei, macht die Revision selbst nicht geltend.

Sie führt an, die Beklagte habe unter Beweis gestellt, daß es heute möglich sei, den Schwamm völlig zu beseitigen. Das angeführte Gutachten Zy. liegt später, es sollte sich zur Frage des merkantilen Minderwertes und zu den Angaben des früher tätigen Sachverständigen L.-C. äußern, die sich u.a. mit der Entstehungsursache des Schwammbefalls befassen. Der Sachverständige hat ausgeführt, daß es in älteren Gebäuden oft schwierig sei, die zur Beseitigung des echten Hausschwammes erforderlichen Maßnahmen durchzuführen und daß hier trotz Sanierung die Möglichkeit bestehe, daß nicht erkannte und deshalb übriggebliebene Schwammreste zu einer neuen Ausbreitung führen. Dem Beweisanttritt war damit Genüge getan. Ein Verfahrensfehler liegt nicht vor.

Danach erweist sich die Revision als unbegründet, soweit sie sich gegen die Zuerkennung einer Entschädigung

von 14 000 DM zum Ausgleich des merkantilen Minderwertes des Hauses richtet.

III.

1. Die Revision bemängelt weiter, das Berufungsgericht habe für Instandsetzungsarbeiten die Beträge von 128,40 DM und 256,08 DM zu Unrecht zuerkannt. Dabei handelt es sich um sogenannte Doppelarbeiten des Malermeisters V [REDACTED] die nach dem Vortrag der Klägerin infolge der Maßnahmen zur Schwammbeseitigung nochmals vorgenommen werden mußten, während die Beklagte der Ansicht ist, die Klägerin habe die Kosten der Mehrarbeiten selbst zu tragen, weil die Schwammbeseitigung nicht unverzüglich vorgenommen worden sei. Die Revision begründet ihre Rüge nicht näher. Die Ausführungen des Berufungsgerichts, durch die die genannten Beträge zuerkannt werden, lassen keinen Rechtsfehler erkennen. Das gilt auch, soweit das Berufungsgericht eine Verantwortlichkeit der Klägerin an der späten Erkennung und Beseitigung der Schwamm Schäden nicht für begründet hält, wie bereits dargelegt ist. Die Revisionsangriffe wegen der Posten von 128,40 DM und 256,08 DM müssen daher erfolglos bleiben.

2. Zwischen Küche und Keller ist wegen des Schwammbefalls statt der zerstörten Holzdecke mit Holzfußboden eine Betondecke mit Fliesen angebracht worden. Landgericht und Berufungsgericht haben die Mehrkosten der neuen Decke als nicht erstattungsfähig angesehen, weil insoweit eine auszugleichende Werterhöhung eingetreten sei. Das Berufungsgericht hat die Mehrkosten, die für die Betondecke

aufgewendet wurden, gegenüber den Kosten, die für eine Holzdecke aufzuwenden gewesen wären, mit 3 921,32 DM errechnet. Die Revision sagt ohne nähere Begründung, dieser Betrag hätte unter dem Gesichtspunkt der Vorteilsausgleichung ganz von der Forderung der Klägerin abgesetzt werden müssen. Die Rüge ist unbegründet. Der genannte Betrag ist in voller Höhe aberkannt oder zu Lasten der Klägerin verrechnet worden, nämlich durch das Landgericht in Höhe von 5 491,71 DM ./ 2 372,20 DM = 3 119,51 DM und vom Oberlandesgericht weiter in Höhe von 801,81 DM, also zusammen in Höhe von 3 921,32 DM.

IV.

Das Berufungsgericht hat es abgelehnt, auf die Forderung der Klägerin einen Betrag von 3 489 DM als Ausgleich für Vorteile anzurechnen, die der Klägerin nach dem Vortrag der Beklagten aus Arbeiten erwachsen sein sollen, die die Besatzungsmacht am Dach und am Außenanstrich des Gebäudes hat vornehmen lassen. Es stellt darauf ab, daß von der Nutzungsentschädigung bestimmte Beträge für Instandsetzungsarbeiten einbehalten worden und diese Arbeiten damit abgegolten seien, also nicht mehr Gegenstand einer Vorteilsausgleichung sein könnten. Das entspricht der Rechtsprechung des erkennenden Senats (BGH LM § 26 BLG Nr. 1). Gründe, die im vorliegenden Falle eine abweichende Beurteilung rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich. Das Gutachten des Sachverständigen L. - C., auf das die Revision sich beruft, ist vom Berufungsgericht nicht übersehen worden. Es beachtet die Einbehaltung von Teilen der Nutzungsentschädigung

94

nicht und das Berufungsgericht ist den Rechtsausführungen des Gutachters daher mit gutem Grunde nicht beigetreten.

Damit erweist sich die Revision der Beklagten in vollem Umfang als unbegründet.

B.

Die Anschlußrevision der Klägerin rügt, das Berufungsgericht habe den der Klägerin angelasteten Unterschiedsbetrag zwischen den Kosten der Betondecke und einer Holzdecke (vgl. oben A. III, 2) irrtümlich mit 3 921,32 DM statt richtig mit 1 136,39 DM, also um 2 784,93 DM zu hoch angesetzt. Die Kosten der Betondecke hätten nämlich nicht, wie auf Grund der Rechnung des Baugeschäfts Spitz angenommen, 5 491,71 DM, sondern nur 2 706,78 DM und die des Fliesenbelags 801,81 DM, zusammen also 3 508,59 DM betragen, die der Holzdecke mit Holzfußboden nur 2 372,20 DM, also 1 136,39 DM weniger. Der Anschlußrevision ist einzuräumen, daß die Rechnung des Baugeschäfts Spitz Posten für Schwambeseitigungsarbeiten enthält und daß die Sachverständigen Ki- und L-C die Kosten der Betondecke mit 2 709,01 DM und 2 706,78 DM, also übereinstimmend weit unterhalb des vom Berufungsgericht angenommenen Betrages, angesetzt haben. Das Revisionsgericht kann die Möglichkeit daher nicht ausschließen, daß wesentlicher Tatsachenvortrag unberücksichtigt geblieben und daß das Berufungsgericht dadurch zu unrichtigen Ergebnissen gelangt ist. Auf die Anschlußrevision muß das Berufungs-urteil deshalb aufgehoben werden, soweit die Klägerin mit einem Betrage von 2 784,93 DM abgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung muß die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Von den Kosten des Revisionsrechtszuges hat die Beklagte 7/8 zu tragen, im übrigen bleibt die Entscheidung über diese Kosten dem Berufungsgericht vorbehalten (§§ 97, 92 ZPO).

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Hußla

Gährtgens

Kesler