

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IVa ZR 305/80

URTEIL

Verkündet am

17. Februar 1982
Hellmann,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in Sachen

der Handelsstätte K[REDACTED] G[REDACTED]gesellschaft mbH,
M[REDACTED]straße [REDACTED], B[REDACTED], vertreten durch den Geschäfts-
führer Josef R[REDACTED], E[REDACTED]straße [REDACTED], M[REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dres. [REDACTED]
und [REDACTED] -

g e g e n

den Steuerberater Konstantin B[REDACTED], B[REDACTED]platz [REDACTED],
B[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der IV a - Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Februar 1982 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Hoegen und die Richter Rottmüller, Dehner, Rassow und Dr. Zopfs

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 20. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 26. Juni 1980 insoweit aufgehoben, als die Beklagte zur Zahlung von mehr als 13.034,92 DM nebst 4% Zinsen seit dem 3. Oktober 1978 verurteilt worden ist.

In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger war von der Beklagten mit der Verwaltung mehrerer Hausgrundstücke in B■■■■ beauftragt worden. Er klagt sein Hausverwalterhonorar ein. Seinen Anspruch hat er ursprünglich mit 35.466,33 DM beziffert und später auf 35.341,45 DM ermäßigt. Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 28.206,50 DM nebst 4% Zinsen seit dem 3. Oktober 1978 verurteilt und im übrigen die Klage abge-

- 3 -

wiesen. Das Kammergericht hat durch ein Teilurteil die Berufung der Beklagten insoweit zurückgewiesen, als die Beklagte zur Zahlung von 23.094,70 DM nebst 4% Zinsen seit dem 3. Oktober 1978 verurteilt worden war. Hiergegen hat die Beklagte Revision eingelegt.

In der Revisionsinstanz streiten die Parteien nur noch darüber, ob die Beklagte gegenüber dem Honoraranspruch des Klägers mit einer Schadensersatzforderung von 10.059,78 DM aufrechnen kann. Zur Begründung dieses Gegenanspruchs hat die Beklagte vorgetragen: Der Kläger habe im Hause S. D. einen Müllberg von 163,2 cbm entstehen lassen, dessen Urheber sich nicht mehr hätten feststellen lassen und dessen Abtransport 10.059,78 DM gekostet habe. Der Müll sei vor Beginn der Zwangsverwaltung im Jahre 1977 vor dem Dienstantritt der Hauswirtsfrau B. im Jahre 1975 bereits vorhanden gewesen, nicht dagegen bei der Übernahme der Hausverwaltung durch den Kläger im Jahre 1969.

Der Kläger hat hierauf erwidert:

Für die Mülldeponie in dem Haus S. D. sei er nicht verantwortlich. Da der Keller teilweise nicht beleuchtet sei, habe es nicht verhindert werden können, daß die Mieter teilweise ihren Sperrmüll im Keller abgestellt hätten. Er habe durch den früheren Mieter T. im Februar 1977 eine Kellerentrümpelung durchführen und eine zusätzliche Kellertür einbauen lassen, um weitere Müllablagerungen zu verhindern. Ferner habe er 3 cbm Müll durch die Müllabfuhr abfahren und am 1. April 1977 zwei weitere Mülltonnen aufstellen lassen. Bei Beginn der Zwangsver-



waltung sei der Kellergang vollständig sauber gewesen. Sollten tatsächlich 163,2 cbm abgefahren worden sein, so sei darauf hinzuweisen, daß sich im Keller des Hauses S. [REDACTED] D. [REDACTED] zwei Räume mit einem Rauminhalt von 75 cbm befänden. In diesen Räumen hätten sich aus der Zeit des Vorbesitzers alte Herde und Möbel befunden, die dann auf Grund einer Hausbesichtigung der Baupolizei entfernt worden seien. Nur hierauf könne sich die Erklärung der der deutschen Sprache nur begrenzt mächtigen Hauswartsfrau beziehen. Die Differenzmenge aus der Rechnung der Transportfirma H. [REDACTED] und den genannten 75 cbm könne nur aus der Zeit der Zwangsverwaltung stammen.

Beide Vorinstanzen haben die zur Aufrechnung gestellte Forderung für unbegründet gehalten. Hiergegen wendet sich die Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht verneint einen Schadensersatzanspruch der Beklagten mit folgenden Erwägungen: Die Beklagte habe nicht einmal ausreichend behauptet, daß der Kläger die müll- bzw. schuttabladenden Mieter feststellen konnte oder hätte feststellen können. Wenn die Ablader aber unbekannt waren, hätte der Verwalter den Müll zu Lasten der Beklagten abfahren lassen müssen. Daß die Müllabfuhr später teurer geworden sei,

als sie dann gewesen wäre, wenn der Kläger den Müll früher hätte abfahren lassen, behauptete die Beklagte nicht. Abgesehen davon hätte sich auch die Beklagte gegebenenfalls selbst im Interesse der Schadensminderung darum bemühen müssen, die Müll- bzw. Schuttablader festzustellen, um sie zur Beseitigung heranzuziehen oder sie gegebenenfalls schadensersatzpflichtig zu machen. Daß sie insoweit auch nur einen Versuch unternommen habe, habe sie selbst nicht vorgetragen.

Diese Ausführungen beruhen auf einer unrichtigen Auffassung über den Umfang der Pflichten eines Hausverwalters. Die Aufgabe des Klägers beschränkte sich nicht darauf, die Namen der schuttabladenden Mieter festzustellen und sie zur Beseitigung des von ihnen abgelagerten Mülls anzuhalten. Er hatte vielmehr, nachdem einmal solche unerlaubten Müllablagerungen stattgefunden hatten, dafür Sorge zu tragen, daß sich ein solcher Vorgang nicht wiederholt. Er räumt selbst ein, daß er von einem bestimmten Zeitpunkt an von den Müllablagerungen gewußt habe; er behauptet auch, daß er Maßnahmen getroffen habe, um eine Fortsetzung dieses Verhaltens der Mieter zu unterbinden. Der Tatrichter hatte also einmal zu prüfen, ob der Kläger bei der gebotenen Aufmerksamkeit die Schuttablagerungen nicht zu einem früheren Zeitpunkt hätte erkennen können, zum anderen, ob die Maßnahmen, die er nach Erlangung der Kenntnis getroffen hat, ausreichend waren. Der Umfang des Müllbergs ist - darauf weist die Revision mit Recht hin - ein Indiz dafür, daß es der Kläger in der einen oder an-

deren Richtung an der gebotenen Sorgfalt hat mangeln lassen. Unter diesen Gesichtspunkten hat das Berufungsgericht das Parteivorbringen nicht erörtert. Die Sache muß daher zurückverwiesen werden. Das Revisionsgericht kann die erforderliche Prüfung nicht vornehmen, zumal es für die Entscheidung möglicherweise auf die örtlichen Verhältnisse in B[REDACTED] und in einem bestimmten B[REDACTED] Stadtteil ankommen kann. Sollte sich ergeben, daß der Kläger seine Pflichten als Hausverwalter schuldhaft verletzt hat, so wird das Berufungsgericht nach § 287 ZPO zu beurteilen haben, inwieweit anderenfalls der Beklagten die Transportkosten von 10.059,78 DM erspart geblieben wären.

Unzutreffend ist die Ansicht des Berufungsgerichts, die Beklagte hätte sich im Interesse einer Schadensminderung selbst darum bemühen müssen, die schuttabladenden Mieter zu ermitteln und zum Schadensersatz heranzuziehen. Der Sinn eines Hausverwaltervertrages besteht gerade darin, den Hauseigentümer von Verwaltungsaufgaben zu entlasten. Der Hausverwalter kann es daher der Eigentümerin in der Regel nicht zum Vorwurf machen, daß diese bestimmte, in den Aufgabenbereich des Verwalters fallende Maßnahmen nicht getroffen habe. Das gilt freilich nicht für die Zeit nach der Beendigung des Vertragsverhältnisses zwischen

den Parteien. Es fehlt jedoch bisher jeder Anhaltspunkt dafür, daß in diesem Zeitpunkt noch eine Feststellung der schadensersatzpflichtigen Mieter möglich gewesen wäre. Im übrigen ist für eine Verletzung der Schadensminderungspflicht, wie überhaupt für den Einwand aus § 254 BGB, der Schädiger darlegungs- und beweispflichtig.

Dr. Hoegen

Rottmüller

Dehner

Rassow

Dr. Zopfs