BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IX ZR 419/00

Verkündet am:
23. Juni 2005
Bürk
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

ZVG §§ 152, 154; ZPO § 286 G

a) Der Zwangsverwalter muß die Gefahr für das seiner Obhut anvertraute Eigentum durch Feststellungen vor Ort aufklären, wenn er nach erhaltenen Hinweisen mit der Möglichkeit zu rechnen hat, daß ein Mieter durch seinen vertragswidrigen Gebrauch der Wohnung den Schuldner nicht unwesentlich schädigt.

b) Versäumt der Zwangsverwalter die für ein wirksames Eingreifen gegen eine Wohnungsverwahrlosung erforderlichen Feststellungen, trifft ihn die Beweislast, daß der bei Aufhebung der Zwangsverwaltung bestehende Verwahrlosungsschaden an der Mietwohnung nicht auf seinem Unterlassen beruht.

BGH, Urteil vom 23. Juni 2005 - IX ZR 419/00 - KG Berlin
LG Berlin

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Juni 2005 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Fischer, die Richter Raebel, Vill, Cierniak und die Richterin Lohmann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 21. Zivilsenats des Kammergerichts vom 19. September 2000 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte war vom 9. Juni 1993 bis zum 30. April 1997 Zwangsverwalter einer vermieteten Wohnung in Berlin, die der Klägerin gehörte. Der Mieter W. verstarb am 8. Februar 1997. Nach seinem Tode präsentierte sich die Wohnung in einem völlig verwahrlosten Zustand, den die Klägerin im März 1998 durch Desinfektion, Reinigung, Entrümpelung und Renovierung beheben ließ. Ihre Gesamtaufwendungen hierfür in Höhe von 67.178 DM verlangt sie von dem Beklagten mit der Begründung ersetzt, daß er seiner Erhaltungspflicht als Zwangsverwalter nicht nachgekommen sei.

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Anlaß der Vorwürfe sind die Beschwerdeschreiben des Wohnungseigentumsverwalters vom 4. August 1994, vom 29. Dezember 1994, vom 26. Mai/ 19. Juni 1995 und vom 16. September 1996. Das Schreiben vom 4. August 1994 verwies auf Beschwerden aus dem Haus gegen die Geruchsbelästigung, welche von dem Hund des Mieters ausgehe, und bat um Abhilfe. Der Beklagte mahnte den Mieter auf die Anzeige hin schriftlich ab. Das Schreiben vom 29. Dezember 1994 beanstandete, daß nach Beschwerden anderer Hausbewohner "Dreck und Gestank" aus der zwangsverwalteten Wohnung in den Aufgang dringe, und bezog sich auf das ältere Schreiben in gleicher Angelegenheit. Der Beklagte mahnte daraufhin den Mieter mit Schreiben vom 19. Januar 1995 abermals ab und drohte Räumungsklage an. In dem Schreiben vom 26. Mai/19. Juni 1995 wies die Wohnungseigentumsverwaltung darauf hin, daß W. die von ihm gemietete Wohnung "offensichtlich überhaupt nicht pflegt und nicht aufräumt und schon gar nicht säubert und auch den Müll teilweise nicht entsorgt, so daß in großem Umfang aus der Wohnung unangenehme Gerüche, um nicht zu sagen, Gestank ins Treppenhaus dringt ...". Auf diese nochmalige Bitte um Abhilfe unternahm der Beklagte nichts mehr.

Die Klägerin hat behauptet, es habe noch weitere Beanstandungen der Wohnungseigentumsverwaltung aus den gleichen Gründen gegenüber dem Beklagten gegeben. Dem ist der Beklagte entgegengetreten.

Die Klage ist in den Tatsacheninstanzen erfolglos geblieben. Mit der angenommenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klageziel weiter. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet. Nach dem festgestellten Sachverhältnis ist der Rechtsstreit noch nicht zur Endentscheidung reif.

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, es fehle schon an hinreichenden Anhaltspunkten dafür, daß der Schaden bei pflichtmäßigem Verhalten des Beklagten ab Juni 1995 vermieden oder in bestimmtem Umfang verringert worden wäre. Die Revision rügt dagegen, daß die Untätigkeit des Beklagten schuldhaft auch die Aufklärung des Sachverhaltes vereitelt habe, so daß zugunsten der Klägerin eine Umkehr der Beweislast stattfinden müsse. Pflicht des Beklagten sei es angesichts der wiederholten Anzeigen der Hausverwaltung gewesen, sich durch Inaugenscheinnahme der zwangsverwalteten Wohnung von den Zuständen zu überzeugen. Soweit das Berufungsgericht darauf abgestellt habe, daß ein Teil der Schadensentwicklung schon vor dem Mai/Juni 1995 eingetreten gewesen sein könne, sei im übrigen nach § 287 ZPO jedenfalls ein Mindestschaden zu schätzen gewesen.

II.

Die Rügen der Revision greifen durch. Das Berufungsgericht hat die Voraussetzungen eines Anspruchs der Klägerin gegen den Beklagten nach § 154 Satz 1, § 152 Abs. 1 ZVG wegen schuldhafter Verletzung der Erhaltungspflicht des Zwangsverwalters unter Mißachtung der maßgeblichen Be-

weisgrundsätze verneint. Die Erhaltungspflicht des Zwangsverwalters gebot dem Beklagten hier, zur Eindämmung weiterer Verwahrlosung der Wohnung wirksame Schritte zu ergreifen. Das hat der Beklagte nicht in ausreichender Weise getan.

1. Das Berufungsgericht hat die Auffassung vertreten, daß der Beklagte auf die Mitteilungen der Wohnungseigentumsverwaltung vom 4. August und 29. Dezember 1994 durch seine Schreiben an den Mieter ausreichend reagiert habe. Das trifft nur teilweise zu. Zuzustimmen ist dem Berufungsgericht darin, daß der Beklagte nicht schon auf das Schreiben vom 4. August 1994 eine örtliche Kontrolle des Zustandes der zwangsverwalteten Wohnung hätte vornehmen müssen. Solche Feststellungen waren noch nicht geboten, weil das Schreiben vom 4. August 1994 nur von der Geruchsbelästigung durch den Hund des Mieters sprach. Die schriftliche Abmahnung des Mieters durch den Beklagten genügte nach dieser Störungsmeldung jedenfalls zunächst noch, selbst wenn der Mieter auf das Schreiben gegenüber dem Beklagten nicht geantwortet hatte. Denn der Beklagte durfte gleichwohl am Anfang erwarten, daß der Mieter auf die Beanstandung hin für eine bessere Hundehaltung sorgen werde.

Das Berufungsgericht hat allerdings auch für das Schreiben der Hausverwaltung vom 29. Dezember 1994 angenommen, daß der Beklagte hierauf noch ausreichend reagiert habe. Es hat den Beklagten erst auf die neuerliche Belästigungsanzeige vom 26. Mai/19. Juni 1995 hin für verpflichtet gehalten, den Beschwerden "nachzugehen" und je nach Umständen weiter tätig zu werden. Schon im Januar 1995 reichte jedoch die vom Berufungsgericht gebilligte abermalige Abmahnung des Mieters unter Androhung der Kündigung nicht

mehr aus. Hier war nicht nur die ordnungsmäßige Hundehaltung durch den Mieter in Frage gestellt, sondern es ergab sich bereits der Anfangsverdacht, daß der Mieter durch sein allgemeines Verhalten von der Wohnung einen vertragswidrigen Gebrauch (§ 550 BGB a.F.) machte und seine Obhutspflicht zur pfleglichen Behandlung der Mietsache verletzte. Der Zwangsverwalter, welcher die Eigentumssubstanz der Mietwohnung auch im Interesse des Eigentümers erhalten muß (§ 152 Abs. 1 ZVG), genügt seiner Schutzpflicht nur dann, wenn er bei einem entsprechenden Verdacht die Gefahr für das verwaltete Eigentum unverzüglich aufklärt und erforderliche Maßnahmen der Gefahrenabwehr trifft. Er kann sich dabei für die notwendige Sachaufklärung nach § 1 Abs. 2 ZwVerwVO (§ 1 Abs. 3 Satz 4 ZwVwV) auch einer geeigneten Hilfsperson bedienen. Da der Zwangsverwalter den Eigentümer nach den § 150 Abs. 2, § 148 Abs. 2 ZVG aus der Verwaltung und dem mittelbaren Besitz der vermieteten Wohnung verdrängt, muß er sich mit der verkehrsüblichen Sorgfalt eines Verwalters fremden Vermögens gegenüber dem Mieter für die unversehrte Erhaltung der Wohnung einsetzen (vgl. BGHZ 24, 393, 395 f). Die Revision verlangt nach diesem objektiven Sorgfaltsmaßstab mit Recht, daß der Beklagte schon im Januar 1995 vor Ort Feststellungen über einen möglichen Kündigungs- und Räumungsgrund gegen den Mieter hätte treffen müssen. Dies hat der Beklagte versäumt. Erhärtete sich vor Ort der Verdacht vertragswidrigen Mietgebrauchs, konnten auch Feststellungen für ein Vorgehen im einstweiligen Rechtsschutz (§§ 935, 940 ZPO) geboten sein.

Erst recht bestanden starke Verdachtsanzeichen für Vertrags- und Eigentumsverletzungen des Mieters nach der Anzeige vom 26. Mai/19. Juni 1995. Hier wurde von der Wohnungseigentumsverwaltung erstmals die Beobachtung mitgeteilt, der Mieter entsorge teilweise den Müll nicht. Das ließ so-

gar eine psychische Erkrankung des Mieters befürchten; denn das Horten von Müll ist dabei ein häufiges Anfangssymptom. Dagegen mußte der Beklagte - wenn notwendig - zum Schutz des verwalteten Eigentums auf vorsorgende Hilfen hinwirken oder eine Unterbringung des Mieters nach dem Berliner Gesetz für psychisch Kranke vom 8. März 1985 (GVBl. S. 86) bei dem zuständigen Bezirksamt anregen.

2. Die (weitere) Verwahrlosung der zwangsverwalteten Wohnung bis zum Tod des Mieters wäre vermieden worden, wenn der Beklagte den Mieter hätte zwangsweise räumen, die Wohnung nach einer behördlichen Unterbringung des Mieters hätte in Besitz nehmen oder auf anderem Weg den vertragsmäßigen Gebrauch der Mietsache hätte durchsetzen können. Ob sich diese Möglichkeiten früher oder später ergeben hätten, wenn der Beklagte den Sachverhalt im Januar 1995 aufgeklärt hätte, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Für das Revisionsverfahren kann diese Möglichkeit daher nicht ausgeschlossen werden.

3. Grundsätzlich trifft die Klägerin im Rahmen des § 287 ZPO die Beweislast für die haftungsausfüllende Kausalität. Dieses Beweismaß hat das Berufungsgericht nicht verkannt, jedoch die beweisrechtlichen Folgen übersehen, die sich aus dem Verhalten des Beklagten ergeben.

a) Beweiserleichterungen aufgrund Beweisvereitelung, auf welche die Revision abstellt, kommen hier nicht in Betracht, soweit sie voraussetzen, daß der Beklagte ein bereits eingetretenes Schadensereignis durch nachträgliches Handeln oder Unterlassen verdunkelt hat, obwohl ihm die spätere Notwendigkeit des Beweises bereits erkennbar sein mußte (vgl. zu dieser Fallgruppe

BGH, Urt. v. 15. November 1984 - IX ZR 157/83, NJW 1986, 59, 60 f unter II. 2. b; v. 17. Juni 1997 - X ZR 119/94, WM 1998, 204, 206 unter I. 4. b; v. 27. September 2001 - IX ZR 281/00, WM 2001, 2450, 2452). Denn die Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen gegen den Mieter oder seinen Nachlaß ist nicht an mangelnden Feststellungen des Beklagten gescheitert, sondern an der Dürftigkeit des Vermögens (Nachlasses).

b) Die Schadensursächlichkeit seines pflichtwidrigen Unterlassens muß ein Schädiger grundsätzlich aber auch dann ausräumen, wenn er eine Feststellungspflicht verletzt hat, die den Geschädigten gerade vor den eingetretenen Schadensfolgen schützen sollte. Diese Fallgruppe der Beweisvereitelung liegt hier vor. Die Revision bezieht sich insoweit zu Recht auf die Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Unterlassung der Trinkwasseruntersuchung, die den Zweck hatte, die Grenzwertüberschreitung von Schadstoffen festzustellen. Tritt eine solche schadstoffbedingte Schädigung ein, muß sich der Untersuchungspflichtige davon entlasten, daß die unterlassene Untersuchung die Grenzwertüberschreitung und damit die konkrete Schädigungsgefahr an den Tag gebracht hätte (BGH, Urt. v. 25. Januar 1983 - VI ZR 24/82, NJW 1983, 2935, 2936 f unter II. 2. b, cc). Ebenso hat der VI. Zivilsenat bei der Verletzung der ärztlichen Befundsicherungspflicht entschieden (vgl. BGHZ 99, 391, 396 f; BGH, Urt. v. 21. November 1995 - VI ZR 341/94, NJW 1996, 779, 780), die den Patienten davor schützen sollte, als im späteren Prozeß insoweit belastete Partei den Ursachenverlauf zwischen dem nicht erhobenen Befund, der unterlassenen Behandlung und dem Körperschaden nicht nachweisen zu können. Im Streitfall hat der beklagte Zwangsverwalter eine entsprechende Feststellungspflicht verletzt. Diese soll den Eigentümer davor schützen, nicht beweisen zu können, daß unterlassene Erhaltungsmaßnahmen gegen einen Mieter für Ver-

wahrlosungsschäden der Eigentumssubstanz ursächlich waren. Daher haftet der Beklagte, wenn sich nicht mehr aufklären läßt, ob der eingetretene Schaden vermieden worden wäre, wenn er rechtzeitig in der gebotenen Weise tätig geworden wäre.

III.

Für die weitere tatrichterliche Aufklärung und die erneute Entscheidung in der Sache selbst wird das Berufungsgericht folgendes zu beachten haben:

1. Vermag der Beklagte zu beweisen, daß die unterlassene Aufklärung des Zustandes der zwangsverwalteten Wohnung im Januar und Juni 1995 nicht für einschneidendere Maßnahmen gegen den Mieter, insbesondere für eine Räumungsklage, Zwangsräumung oder eine Unterbringung wegen psychischer Erkrankung, Anlaß geboten hätten oder solche Zwangsmaßnahmen nicht hätten durchgesetzt werden können, so wird die Klage weiterhin abzuweisen sein.

Zugunsten der Klägerin ergibt sich vorläufig keine weitere Haftungsgrundlage aus dem Schreiben der Wohnungseigentumsverwaltung vom 16. September 1996. Der Beklagte mußte auf dieses Schreiben nicht weiter reagieren, weil der Sachverhalt, die Entsetzung des Mieters durch Einbau neuer Schlösser, inzwischen überholt war. Der Mieter hatte die neuen Schlüssel bereits am 11. September 1996 vom Polizeirevier abgeholt. Die "unangenehmen" Gerüche aus der Wohnung - auch vorher schon - werden in dem Schreiben nur beiläufig erwähnt. Die Telefonnotiz, daß die Wohnung "total verdreckt" sei, ist nach bisherigem Sachstand an den Beklagten so nicht weitergegeben

worden. Der Mieter verhielt sich danach auch unauffällig; sein Schreiben vom 26. Oktober 1996 zu den Guthaben der Heizkostenabrechnungen 1994/95 deutete nicht auf eine fortschreitende psychische Erkrankung mit Verwahrlosungstendenzen und Abstumpfung in den rechtlichen und persönlichen Angelegenheiten hin.

Mögliche weitere Beanstandungen der Wohnungseigentumsverwaltung gegenüber dem Beklagten sind bisher nicht belegt. Die Klägerin hat ihr pauschales Vorbringen insoweit zwar unter Beweis gestellt. Dies ist jedoch nach dem Bestreiten des Beklagten ergänzungsbedürftig und mangels näherer Ausführungen unsubstantiiert.

2. Gelingt dem Beklagten die Entlastung von der Schadensursächlichkeit seiner Versäumnisse nach dem 29. Dezember 1994 und nach dem 26. Mai/
19. Juni 1995 nicht, so wird das Berufungsgericht für die Klägerin nach § 287 ZPO einen Mindestschaden zu schätzen haben (vgl. BGHZ 91, 243, 257; BGH, Urt. v. 14. Dezember 1995 - III ZR 5/95, Juris Rn. 23 a.E.; v. 28. Februar 1996 - XII ZR 186/94, WM 1996, 1270, 1272 unter 2. a). Hierbei wird das Berufungsgericht zu prüfen haben, ob der wesentliche Schaden, der von der Klägerin geltend gemacht wird, möglicherweise erst nach Beendigung der Zwangsverwaltung eingetreten ist. Beweisschwierigkeiten über den Umfang der weiteren Verwahrlosungsschäden nach diesem Zeitpunkt gehen zu Lasten der Klägerin. Der Klägerin oblag nach Aufhebung der Zwangsverwaltung am 30. April 1997 im eigenen Interesse die Beweissicherung über den Zustand der nach dem Tod des Mieters verwaisten Wohnung. Der Beklagte hatte immerhin den Renovierungsaufwand bei Abschluß der Zwangsverwaltung bereits auf 30.000 DM

geschätzt. Die Klägerin muß solche Schäden selbst tragen, die sie nach Aufhebung der Zwangsverwaltung bei zumutbarer Beschleunigung eigener Maßnahmen noch hätte verhindern können. Die Klägerin hat solche Schäden zwar verneint; sie wird dafür nach § 287 ZPO aber auch Beweis zu erbringen haben.

Der von der Klägerin ihrer Schadensberechnung zugrunde gelegte Gesamtaufwand der Wohnungsrenovierung im März 1998 berücksichtigt ferner nicht, daß die zwangsverwaltete Wohnung durch den Gebrauch des Mieters bereits in einem mehr oder weniger großen Umfang abgenutzt war. Ein entsprechender Abzug neu für alt wird daher bei der Schätzung eines Mindestschadens durch das Berufungsgericht gleichfalls zu berücksichtigen sein.

Fischer Raebel Vill

Cierniak Lohmann