

Verkündet
am 14. Dezember 1964
Klett, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der S t ä d t i s c h e n S p a r k a s s e in M [REDACTED],
Anstalt des öffentlichen Rechts, in M [REDACTED], Sp [REDACTED]-
straße [REDACTED], gesetzlich vertreten durch den Vorsitzenden des
Verwaltungsrats Oberbürgermeister Dr.H.J. V [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die Witwe Franziska V [REDACTED] in M [REDACTED],
N [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 14. Dezember 1964 unter Mitwir-
kung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel,
Dr. Mezger und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München
vom 22. November 1962 wird auf ihre Kosten zurück-
gewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die beklagte Sparkasse war Eigentümerin eines Grundstücks in M[REDACTED], auf dem sich früher ein unter dem Namen "S[REDACTED]-[REDACTED]" betriebenes Hotel befand. Durch notariellen Vertrag vom 29. April 1957 verkaufte die Beklagte das Grundstück an die Klägerin zum Preise von 1 663 947,96 DM. Die Klägerin wollte das Hotel weiterbetreiben.

Während nach Nr. II des Kaufvertrages das Grundstück "mit allen Rechten, Bestandteilen und Zugehörungen" an die Klägerin verkauft wurde, vereinbarten die Parteien unter IV folgendes:

"Die Käuferin verpflichtet sich, gleichzeitig mit dem Kauf des Grundbesitzes auch das gesamte sparkasseneigene Inventar im Anwesen "Hotel S[REDACTED]" zum derzeitigen Wert von 36 052,04 DM ... zu übernehmen. Der Kaufpreis hierfür wurde gleichzeitig mit der Anzahlung von 363 947,96 DM auf den Kaufpreis für den Vertragsgrundbesitz bezahlt.

Die mitverkauften Inventargegenstände sind in einem gesonderten Verzeichnis aufgeführt."

Bei dem genannten Verzeichnis handelt es sich um ein von der Klägerin im Jahre 1950 im Benehmen mit dem damaligen Pächter aufgestelltes "Verzeichnis des sparkasseneigenen Inventars im Hotel S[REDACTED]". Die Beklagte hatte nämlich Teile des Hotelinventars und Teile der sanitären Einrichtungen selbst beschafft und darüber dieses Verzeichnis angefertigt. Auf S. 2 bis 38 sind darin die in den Hotelräumen befindlichen Inventarstücke aufgezählt. Auf Seite 39 des Verzeichnisses heißt es unter der Überschrift "sanitäre Einrichtungen":

"Außer den bereits in den einzelnen Räumen aufgeführten Einrichtungsgegenständen sind vorhanden: ... (Es werden Gegenstände wie Closets, Waschbecken, Waschtische, Ausgüsse, Einbauwannen, Wannengriffe, Badetuchhalter und Handtuchhalter aufgeführt)."

Die Klägerin geriet alsbald mit der Zahlung der vereinbarten Raten in Verzug. Die Beklagte trat deshalb in einem notariellen Vertrag vom 16. April 1958 vom Kaufvertrag zurück. Die Klägerin erkannte den Rücktritt als wirksam an. Hinsichtlich des Inventars wurde folgendes vereinbart:

"I.

Die Kaufvereinbarung bezüglich der zum Preise von DM 36 052,04 gekauften und bezahlten Inventargegenstände (Ziff. IV des eingangs erwähnten Kaufvertrags) bleibt bestehen."

Die Beklagte verkaufte das Grundstück am selben Tage an die Firma F. [REDACTED] & Co., die in dem Gebäude ein Bekleidungs- haus einrichten wollte. Als die Klägerin bei der Entfernung des Inventars im Begriff war, auch die in dem Inventarverzeichnis Seite 39 aufgeführten Einrichtungsgegenstände an sich zu nehmen, und einige Stücke bereits weggebracht hatte, verweigerte die Firma F. [REDACTED] die Entnahme der weiteren Gegenstände.

Die Klägerin schätzt den Wert der sanitären Einrichtungsgegenstände, die sie nicht hat entfernen können, auf mehr als 7 000 DM. Sie verlangt mit der Klage die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung eines Teilbetrages von 7 000 DM nebst Zinsen.

Die Beklagte ist der Auffassung, die auf Seite 39 des Verzeichnisses aufgeführten Einrichtungsgegenstände seien wesentliche Bestandteile des Grundstücks und stellten daher kein Inventar dar. Sie trägt vor, die auf Seite 2 bis 38 verzeichneten beweglichen Sachen habe sie auf einem besonderen Inventarkonto geführt, auf dem das gesamte sparkasseneigene Inventar des Hotels mit einem Einkaufspreis von über 175 000 DM verzeichnet worden sei. Infolge Abschreibungen habe das Inventar im Jahre 1958 noch mit 36 052,04 DM zu Buch gestanden. So habe sich der Kaufpreis für das Inventar errechnet.



Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht hat den Klageanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Zurückweisung der Berufung. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

A.

Die Revision macht geltend, ein Grundurteil hätte nicht ergehen dürfen. Die Klägerin habe nämlich eine Reihe der auf S. 39 verzeichneten Gegenstände an sich genommen. Das Berufungsgericht hätte daher, um ein Grundurteil erlassen zu können, hinsichtlich jedes einzelnen Gegenstandes feststellen müssen, daß der Klägerin ein Anspruch auf Schadensersatz zustehe. Dem kann nicht gefolgt werden. Bei den Werten der einzelnen Sachen handelt es sich um unselbständige Rechnungsposten eines einheitlichen Ersatzanspruches. Die Feststellung, ob einige der sanitären Einrichtungsgegenstände in den Besitz der Klägerin gelangt sind, kann ebenso wie die Klärung der Frage, wie hoch der Wert der von der Klägerin nicht erlangten Sachen ist, dem Betragsverfahren überlassen werden.

B.

I. Das Berufungsgericht führt aus, auf Seite 39 enthalte das Inventarverzeichnis wesentliche Bestandteile des Hotelgrundstücks. Die Beklagte habe aber, wie die Aufnahme dieser Einrichtungsgegenstände in das Verzeichnis zeige, auch wesentliche Bestandteile als Inventar verstanden. Sie habe dieses Verzeichnis der Klägerin übergeben, die unter "Inventar" zum mindesten im Rahmen der zwischen den Parteien begründeten Rechtsbeziehungen all das verstanden habe, was

in dem Inventarverzeichnis aufgeführt sei. Demnach sei der gesonderte Verkauf aller in dem Inventarverzeichnis aufgeführten Gegenstände zum Preise von 36 052,04 DM der übereinstimmend erklärte Wille beider Parteien gewesen. Daran ändere es nichts, daß der die Beklagte bei Abschluß des Kaufvertrages vertretende Beamte den Inhalt des Inventarverzeichnisses nicht gekannt habe. Durch den Rücktrittsvertrag vom 16. April 1958, in dessen Nr. I auf Nr. IV des Kaufvertrages und damit wiederum auf das Inventarverzeichnis verwiesen werde, habe sich an dieser Rechtslage nichts geändert. In einem Kaufvertrage über wesentliche Bestandteile eines Grundstückes liege zugleich die Verpflichtung des Verkäufers, diese Bestandteile abzubauen oder abbauen zu lassen und sie so zu beweglichen Sachen zu machen. Da die Beklagte nach dem Verkauf des Grundstücks an einen Dritten nicht mehr die Herausgabe der auf Seite 39 des Inventarverzeichnisses aufgeführten Gegenstände an die Klägerin erreichen könne, habe sie ihre Verpflichtung, der Klägerin das Eigentum an diesen Gegenständen zu vermitteln, verletzt.

II. Die Angriffe der Revision gegen diese Darlegungen können keinen Erfolg haben.

1. Die Revision wendet sich einmal gegen die Auslegung des Berufungsgerichts, daß die Vereinbarung der Nr. IV des Kaufvertrages vom 29. April 1957 sich auch auf die in S. 39 des Verzeichnisses aufgeführten Einrichtungsgegenstände bezogen habe.

a) Die Revision glaubt, das Berufungsgericht habe sich nicht mit der Aussage des Zeugen Oberinspektor St., der für die Beklagte die Vorverhandlungen geführt hatte, auseinandergesetzt. Dieser habe bekundet, der Klägerin sei gesagt worden, daß auf dem Konto nur das bewegliche Inventar geführt worden sei. Ihr sei erklärt worden, warum gerade der auf den Pfennig ausgerechnete Betrag von 36.052,04 DM gefordert werde. Bei dieser Gelegenheit sei betont von "beweglichem Inventar" gesprochen worden.

Diese Rüge ist nicht begründet. Das Berufungsgericht führt aus, die Behauptung der Beklagten, der - unbestritten tauben - Klägerin sei klar gemacht worden, unter Inventar sei nur die bewegliche Einrichtung zu verstehen, sei unbewiesen geblieben. Danach hat das Berufungsgericht die Bekundung des Zeugen Steidel offenbar nicht für ausreichend gehalten. Das kommt auch in der weiteren Wendung zum Ausdruck, es sei nicht ersichtlich, warum die Beklagte, deren Beamte nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme den Inhalt des Inventarverzeichnisses nicht gekannt und insbesondere nicht gewußt hätten, daß in ihm auch wesentliche Bestandteile verzeichnet waren, die Klägerin auf den Unterschied zwischen beweglichem Inventar und wesentlichen Bestandteilen hätte hinweisen sollen.

b) Im übrigen ist zu den allgemeinen Rügen der Revision, der Hinweis auf das Inventarverzeichnis könne bei der gebotenen Auslegung nach objektiven Gesichtspunkten nur die Bedeutung gehabt haben, daß darunter die beweglichen Gegenstände der einzelnen Räume zu verstehen seien, auf folgendes hinzuweisen: Die Begriffe des Inventars und der beweglichen Sache sind schwankend. Das Gesetz kennt in den §§ 90 ff BGB überhaupt nicht den Begriff des Inventars. Im allgemeinen mag zwar unter dem Zubehör der §§ 97, 98 BGB das Inventar zu verstehen sein, so daß Bestandteile, seien sie wesentliche im Sinne des § 94 Abs. 2 BGB, seien sie unwesentliche, nicht Inventarstücke sind. Die Abgrenzung zwischen Zubehör und Bestandteilen ist aber jedenfalls den Rechtsunkundigen wenig geläufig. Daß eine bewegliche Sache schon dann, wie die Rechtsprechung annimmt, zu einem wesentlichen Bestandteil und damit zu einer unbeweglichen Sache wird, wenn sie in ein Gebäude so eingefügt wird, daß sie ihm seine typische Eigenart verleiht, ist weiten Kreisen unbekannt. Auch im juristischen Schrifttum wird hervorgehoben, Heizungs- und Beleuchtungsanlagen, Badeeinrichtungen und

Herde in großen Gasthöfen könnten je nach der Lage des Einzelfalles wesentliche oder einfache Bestandteile, Zubehör oder selbständige Sachen sein (Soergel/Siebert BGB 9. Aufl. § 94 Nr. 21). Selbst die Klägerin hat im Inventarverzeichnis keine scharfe Trennung vorgenommen. So werden von ihr zum Beispiel als Inventar die Neon-Beleuchtungsanlagen am Hoteleingang auf S. 35 des Verzeichnisses und der Gasbackofen in der Konditorei auf S. 37 aufgezählt, obwohl sie sehr wohl wesentliche Bestandteile des Gebäudes sein könnten, während umgekehrt leicht abzulösende Gegenstände wie Handtuchhalter wesentliche Bestandteile und damit unbewegliche Sachen sein sollen. Die tatsächliche Feststellung, die Klägerin habe unter "Inventar" alle Gegenstände verstanden und verstehen dürfen, die in dem Inventarverzeichnis aufgeführt waren, hat das Berufungsgericht somit getroffen, ohne daß eine Verletzung von Auslegungsgrundsätzen ersichtlich wäre.

c) Die Revision meint ferner, das Berufungsgericht habe übersehen, daß es bei Abschluß des Kaufvertrages vom 29. April 1957 für die Parteien unerheblich gewesen sei, was man unter Inventar zu verstehen habe. Von dem Gesamtkaufpreis von 1 700 000 DM habe eine Anzahlung von 400 000 DM geleistet werden sollen, die in die beiden Beträge von 363 947,96 DM und 36 052,04 DM aufgeteilt worden sei. Die Teilung habe dem Bestehen der Beklagten gedient, den Wert des angeschafften Inventars aus den Büchern zu entfernen, weil sie beim Verkauf von beweglichen Gütern Umsatzsteuer zahlen mußte.

Daß die Klägerin das von der Beklagten geführte Inventarkonto, das mit einem Buchwert von 36 052,04 DM für die darin aufgezeichneten Gegenstände abschloß, gekannt hat, behauptet die Beklagte selbst nicht. Mit Recht hat daher das Berufungsgericht angenommen, es könne auf sich beruhen, ob die Klägerin oder die Beklagte oder beide Parteien die

Anregung zur Ausscheidung des "Inventars" gegeben und welche Gründe sie dazu bewogen hätten. Es handele sich nur um Beweggründe, nicht aber um Erklärungen, die zum Vertragsbestandteil geworden seien.

Richtig ist allerdings, daß es bei Abschluß des Kaufvertrages für die Klägerin gleichgültig war, ob sie Einrichtungsgegenstände als Bestandteile des Grundstücks oder als bewegliche Sachen nach IV des Vertrages erwarb. Die Revision übersieht aber, daß es für die Klageforderung in erster Linie darauf ankommt, welche Gegenstände nach Nr. I des Rücktrittsvertrages vom 16. April 1958 von der Aufhebung des Kaufvertrages ausgeschlossen wurden. Hierfür kommt es entscheidend darauf an, welche Inventargegenstände unter diese Nr. I fallen. Wenn die Revision geltend macht, das Berufungsgericht habe nicht berücksichtigt, daß die Klägerin nicht behauptet habe, sie habe das Inventarverzeichnis durchgesehen, so geht das fehl. Einmal stellt das Berufungsgericht ausdrücklich fest, die Beklagte habe der Klägerin das Inventarverzeichnis übergeben, die Klägerin habe unter Inventar alles verstanden, was in dem Verzeichnis aufgeführt war. Das soll ersichtlich bedeuten, die Klägerin habe sich mit dem Inhalt des Inventarverzeichnisses vertraut gemacht. Darüberhinaus hat der Zeuge A [REDACTED], der als Verwandter des verstorbenen Ehemannes der Klägerin diese bei den Verhandlungen über die Rücktrittsvereinbarung beraten hatte, folgendes bekundet: Als der Vertrag mit der Klägerin zustande kam, wonach die Klägerin das Inventar für den Preis von etwa 36 000 DM behalten mußte, habe er sich gedacht, daß man das Inventar, das in der Inventarliste aufzeichnet war, um diesen Betrag etwa schon losbringen werde. Er sei auch überzeugt gewesen, daß die Firma B [REDACTED] alle in der Inventarliste aufgeführten Gegenstände der Klägerin geben werde, weil sie ja das Gebäude für ihre Zwecke ganz anders gestalten mußte. Diese Aussage hat die Beklagte nicht

angegriffen. Das Berufungsgericht brauchte daher nicht zu erwägen, ob die Klägerin die Inventarliste etwa nicht eingesehen hatte. Daß für die Klägerin von wesentlicher Bedeutung war, welche Gegenstände sie behalten durfte, ergibt sich auch daraus, daß die Vereinbarung der Nr. I des Vertrages vom 16. April 1958 ein Teil der beiderseitigen Abreden über die Rückerstattung der bereits erbrachten Leistungen bildete. Es liegt daher sehr nahe, daß die Klägerin und ihr Berater sich Gedanken darüber gemacht haben, welchen Erlös sie ihrerseits aus den der Klägerin verbleibenden Einrichtungsgegenständen erzielen könnten.

2. Die weiteren Angriffe der Revision richten sich gegen die Auslegung des Vertrages vom 16. April 1958.

a) Die Revision meint, da ein Notar den Rücktrittsvertrag entworfen habe, sei anzunehmen, daß er erkannt habe, die Parteien seien des Willens, nur hinsichtlich des beweglichen Inventars den Kaufvertrag bestehen zu lassen. Andernfalls hätte der Notar sich einer Amtspflichtverletzung schuldig gemacht. Daß das Berufungsgericht diese Erwägung nicht angestellt hat, stellt einen Rechtsfehler nicht dar. In den Tatsacheninstanzen ist nichts dafür vorgetragen worden, daß dem beurkundenden Notar das Inventarverzeichnis vorlag und daß er sich Gedanken darüber gemacht haben könnte, ob das Inventarverzeichnis auch Gegenstände enthielt, die durch Einführung in das Hotelgebäude wesentliche Bestandteile geworden waren. Es liegen auch keinerlei Anhaltspunkte dafür vor, daß die Parteien dem Notar gegenüber den Willen zum Ausdruck gebracht haben, unter den Inventargegenständen der Nr. I des Rücktrittsvertrages seien nur bewegliche Sachen im Rechtssinne zu verstehen.

b) Daß die Klägerin dieses Willens gewesen sei, will die Revision dem Schreiben des Beraters der Klägerin A. [REDACTED] vom 31. Juli 1958 entnehmen, das die Klägerin mit unter-

geschrieben hat. Die Revision glaubt jedoch zu Unrecht, dieses Schreiben stehe mit der Auslegung des Berufungsgerichts in Widerspruch. Es lautet auszugsweise wie folgt:

"Ich gebe zu, daß Ihnen bei dem Verkauf des Inventars an mich bzw. Frau Fanny V [REDACTED] (Klägerin), ein Irrtum unterlaufen ist.

Sie werden aber selbst einsehen, daß diese Auswirkung nicht wir, d.h. Frau V [REDACTED], sondern Sie selbst zu tragen haben ..."

Davon, daß die Klägerin in dem Schreiben etwa zugibt, sie selbst habe unter den Inventargegenständen nur die auf den Seiten 2 - 38, nicht aber die auf S. 39 aufgeführten Sachen verstanden, kann keine Rede sei. Die Klägerin räumt lediglich ein, daß der Beklagten ein Irrtum unterlaufen sei, und zieht daraus den Schluß, der Vertrag sei trotzdem so zustandegekommen, wie sie ihn auffasse. Das ist insofern auch zutreffend, als die Beklagte, wenn sie über den Inhalt ihrer Willenserklärung im Irrtum gewesen ist, sie hätte nach § 119 BGB anfechten müssen, um den Vertrag zu vernichten. Eine Anfechtungserklärung ist aber von der Beklagten nicht abgegeben worden.

c) Damit ist auch der weiteren Rüge der Boden entzogen, das Berufungsgericht habe außer acht gelassen, daß der Klägerin bei Abschluß des Vertrages vom 16. April 1958 der Irrtum der Beklagten bekannt gewesen sei. Eine solche Kenntnis ergibt sich aus dem Schreiben vom 31. Juli 1958 keineswegs. Es liegt daher weder der Fall vor, daß bei Abschluß des Rücktrittsvertrages beide Parteien eine falsche Bezeichnung gewählt haben, sich aber über das in Wahrheit Gewollte einig gewesen sind (sog. falsa demonstratio), noch handelt die Klägerin arglistig, wie die Revision glaubt, wenn sie die Beklagte am Vertrage festhält.

3. Fälschlich glaubt die Revision auch, der Beklagten sei, falls sie verpflichtet wäre, der Klägerin das Eigen-

tum auch an den auf Seite 39 des Inventarverzeichnisses aufgeführten Gegenständen zu verschaffen, diese Leistung nicht unmöglich geworden. Sie könne höchstens zu der ursprünglich verschuldeten Leistung, nämlich zur Verschaffung der Sachen, verurteilt werden. Die Beklagte war zur Herausgabe bestimmter Gegenstände, nicht etwa zur Leistung einer Gattungssache verpflichtet. Diese Gegenstände sind unstreitig in das Eigentum der Firma F [REDACTED] & Co. übergegangen. Die Beklagte hat nicht vorgetragen, daß sie bereit und in der Lage sei, sie zurückzuerwerben. Unter diesen Umständen liegt, wie das Berufungsgericht mit Recht annimmt, ein dauerndes Unvermögen zur Leistung vor.

III. Die Revision war daher zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Gelhaar Artl Dr. Dorschel Dr. Mezger Mormann