

2035 022

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 31/67

URTEIL

Verkündet am

17. April 1969

Horn,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Gemeinnützigen Wohnbau-Gesellschaft S. [REDACTED] werk mbH, K. [REDACTED]
Kaiser-W. [REDACTED]-Ring [REDACTED], vertreten durch ihren Geschäftsführer
Kaufmann Ernst G. [REDACTED], K. [REDACTED]-L. [REDACTED], Kl. [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagten, Widerklägerin, Beru-
fungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die A. [REDACTED] & Co. OHG, vertreten durch die geschäftsführenden
Gesellschafter Kaufmann Robert Kr. [REDACTED] und Kaufmann Werner
Sc. [REDACTED] R. [REDACTED], O. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägerin, Widerbeklagte, Beru-
fungsbeklagte und Revisionsbeklagte.

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. April 1969 unter Mitwirkung der Bundesrichter Rietschel, Erbel, Hubert Meyer, Dr. Vogt und Schmidt

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 21. November 1966 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte errichtete auf ihrem Grundstück in D[REDACTED]-St[REDACTED], N[REDACTED]straße, ein Wohnhaus, um die fertigen Wohnungen als Wohnungseigentum zu verkaufen. Die Bauleitung lag in den Händen des der Beklagten als Streithelfer beigetretenen Architekten Dipl. Ing. H[REDACTED].

Am 10. Oktober 1960 beauftragte die Beklagte die Klägerin, große Teile der Fassaden mit unglasierten Klinkerriemchen und glasierten Spaltplatten zu versehen. Nachdem die Platten angebracht waren, ließ die Klägerin durch einen Subunternehmer in den Monaten Januar bis März 1961 die Ausfugungsarbeiten vornehmen.

- 3 -

Schon bald danach traten Feuchtigkeitsschäden an dem Gebäude und in einigen Wohnungen auf. Der bauleitende Architekt wies am 15. Mai 1961 die Klägerin auf Mängel bei den Verfugungsarbeiten hin und verlangte deren Beseitigung. Die Klägerin kam dieser Aufforderung nicht nach. Die Beklagte beauftragte die Firmen D[REDACTED] und Hi[REDACTED] & J[REDACTED] GmbH, die Mängel zu beseitigen.

Nach Fertigstellung des Wohnhauses verkaufte im Jahre 1962 die Beklagte die Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an den einzelnen Wohnungen.

Die Klägerin verlangte mit der Klage die Bezahlung eines restlichen Werklohnes von 17.391,48 DM.

Die Beklagte beantragte die Abweisung der Klage und verlangte mit der Widerklage die Zahlung von 2.537,66 DM, da insoweit ihre Gegenansprüche - insbesondere Schadensersatzansprüche, die sie wegen der mangelhaften Arbeiten der Klägerin geltend machte, - die Klageforderung überstiegen.

Außerdem beantragte sie mit der Widerklage festzustellen, daß die Klägerin verpflichtet sei, ihr jeden künftigen Schaden zu ersetzen, der sich aus der fehlenden Wasserdichtigkeit der von der Klägerin vorlegten Wandplatten an der Fassade des Objekts D[REDACTED]-St[REDACTED], (ca. 1050 qm) N[REDACTED]straße 1, ergibt.

Das Landgericht hat Klage und Widerklage abgewiesen.



Die Berufung der Beklagten richtete sich allein gegen die Abweisung ihrer Feststellungswiderklage. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihre Feststellungswiderklage weiter.

Die Klägerin bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

1.) Das Berufungsgericht führt aus, es sei zwar künftig mit der Notwendigkeit neuer Abdichtungsmaßnahmen zu rechnen, deren Kosten sich als Schaden desjenigen darstellten, der zu deren Vornahme verpflichtet sei. Diese Verpflichtung treffe aber nicht die Beklagte. Daher habe sie keinen Anspruch auf die begehrte Feststellung.

Gegen diese Auffassung wendet sich die Revision. Sie ist nicht begründet.

2.) Die Beklagte ist unstreitig nicht mehr Eigentümer des Grundstücks. Sie hat dieses 1962 an die Wohnungseigentümer übertragen. Am 16. Februar 1962 fand eine gemeinsame Begehung des Wohnhauses durch einen Vertreter der Beklagten und Vertreter der Wohnungseigentümer statt. Dabei wurden verschiedene Mängel festgestellt und in ei-

ner Aufstellung im einzelnen aufgeführt. Hinter den einzelnen Mängelfeststellungen wurde jeweils vermerkt "Mängel sind beseitigt (a)" oder "Mängelbeseitigung zugesagt (b)". Auf Seite 3 dieser Aufstellung findet sich unter der Überschrift "Außenanlagen" die Mängelfeststellung "Außenwände wasserdurchlässig". In einer Übernahmeerklärung vom gleichen Tage verpflichtete sich die Beklagte, die in der Aufstellung angeführten Restarbeiten ausführen bzw. die festgestellten Mängel beseitigen zu lassen. Es heißt in der Übernahmeerklärung weiter:

"Es wird im übrigen auf den abgeschlossenen Vorvertrag bzw. Kaufanwärtervertrag verwiesen, wonach die Verkäuferin die ihr vertraglich zustehenden Garantieleistungsansprüche gegen die ausführenden Unternehmer und Handwerker an die Erwerber abtritt. Diese Abtretung wird hiernit ausgesprochen. Der Erwerber nimmt sie an. Künftig evtl. noch auftretende Mängel können daher durch den Erwerber nur gegenüber dem verantwortlichen Handwerker bzw. Unternehmer geltend gemacht werden".

In den notariellen Kaufverträgen mit den Erwerbern des Wohnungseigentums heißt es in § 3 u.a.:

"Die Erwerberin erklärt, daß ihr - die Beschaffenheit - der Baulichkeiten bekannt ist. Sie übernimmt das Wohnungseigentum in seinem derzeitigen Zustand.

Die in der Aufstellung zur Übernahmeerklärung vom 16. Februar 1962 unter (b) aufgeführten Restarbeiten und Mängel am Gemeinschaftseigentum werden bis spätestens 30. April 1963 durch das Wohnungsunternehmen behoben. Im übrigen wird wegen der Abtretung der Garantieleistungsansprüche gegen die ausführenden Unternehmer auf den vorletzten Absatz der erwähnten Übernahmeerklärung verwiesen. Eine Abschrift dieser Übernahmeerklärung nebst der Aufstellung wird als Anlage zu dieser Urkunde

genommen.

Darüber hinaus übernimmt das Wohnungsunternehmen weder Gewähr für ---- Beschaffenheit der Wohnung und der Baulichkeiten im übrigen, noch sichert es besondere Eigenschaften zu."

3.) Das Berufungsgericht führt aus, Schäden aus unzulänglicher Isolierung könnten der Beklagten nur entstehen, wenn sie bei dem Verkauf gegenüber den Wohnungseigentümern die Verpflichtung übernommen hätte, für die Wasserdichtigkeit der Fassaden auch in Zukunft einzustehen. Eine solche Verpflichtungsübernahme verneint es.

a) Die Revision meint, ob die Beklagte noch Eigentümerin des Grundstückes sei, sei für das Verhältnis der Parteien des Rechtsstreits ohne Belang, denn die Beklagte habe die Klägerin unstreitig damit beauftragt gehabt, die Außenarbeiten vorzunehmen. Aus diesem vertraglichen Schuldverhältnis hafte die Klägerin.

Letzteres ist zwar richtig. Für den Feststellungsanspruch der Beklagten ist aber von entscheidender Bedeutung, ob ihr durch die behauptete Wasserdurchlässigkeit der Fassaden in Zukunft noch ein Schaden entstehen kann.

b) Es kommt also darauf an, ob die Wohnungseigentümer sie insoweit in Anspruch nehmen können, d.h. ob sie diesen gegenüber rechtlich verpflichtet ist, in der Zukunft auftretende Feuchtigkeitsschäden auf ihre Kosten beseitigen zu lassen. Es kann entgegen der Meinung der Revision nicht darauf abgestellt werden, ob die Wohnungseigentümer die Beklagte nunmehr tatsächlich in Anspruch

nehmen oder ob sie sich von ihnen in Anspruch nehmen läßt. Schon aus diesem Grunde geht die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe sich nicht mit den Schreiben des Beauftragten der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. dessen Rechtsanwälten vom 18. März, 15. April und 8. Juli 1966 auseinandergesetzt, fehl. Darauf weist die Revisionserwiderung zutreffend hin.

4.) Es war Sache des Tatrichters, die Erklärungen der Beklagten und der Wohnungseigentümer in den zu I 2 genannten Vereinbarungen auszulegen. Das Revisionsgericht kann diese Auslegung nur auf Verfahrensverstöße, Denkfehler oder Verletzung anerkannter Auslegungsregeln prüfen. Zu Recht geht das Berufungsgericht von dem objektiven Erklärungswort dieser Urkunden aus. Welche Bedeutung die Beklagte und nach ihrem Vortrag die Wohnungseigentümer nunmehr ihren Erklärungen beimessen, ist demgegenüber ohne Belang. Die Auslegung, die das Berufungsgericht vorgenommen hat, ist durchaus möglich, insbesondere auch mit dem Wortlaut der in den Urkunden niedergelegten Erklärungen vereinbar. Sie bindet daher das Revisionsgericht. Die Revision will ihre eigene Auslegung an die Stelle der tatrichterlichen setzen. Das ist unzulässig.

a) Das Berufungsgericht stellt fest, auf die in der Übernahmeerklärung unter der Überschrift "Außenanlagen" enthaltene Angabe "Außenwände wasserdurchlässig" beziehe sich die Bemerkung (a). Es hat dies entgegen der Meinung der Revision nicht unentschieden gelassen. Diese Feststellung vermochte es zwar nicht allein aus der Urkunde (Übernahmeerklärung) zu treffen. Es schließt

das aber aus den Erklärungen, die am 11. Februar 1962 bei der Ortsbesichtigung im Beweissicherungsverfahren 21 H 29/61 des AG Düsseldorf abgegeben worden sind. Es führt dazu aus, der Sachverständige Wolfenter habe in seinem Gutachten auf Grund dieser Ortsbesichtigung festgestellt, daß zu dieser Zeit die Ausbesserungs- und Dichtungsarbeiten durch die Firma De [REDACTED] bis auf wenige Restarbeiten nach den Erklärungen des Architekten Hebestreit schon ausgeführt waren und daß irgendwelche Mängel an dem keramischen Material, dem Fugenmaterial und der Ausführungsart nicht festzustellen seien und auch nicht mehr geltend gemacht würden. Das Berufungsgericht gewinnt daraus die Überzeugung, daß die Beklagte und die Wohnungseigentümer bei der Übergabeverhandlung am 16. Februar 1962 den Mangel "Außenwände wasserdurchlässig" als beseitigt im Sinne der Bemerkung (a) bis auf die Restarbeiten angesehen haben. Es stellt weiter fest, daß die Wohnungseigentümer mit dieser Art der Mängelbeseitigung einverstanden waren (BU 17). Die noch offenstehenden Restarbeiten der Firma De [REDACTED] sind ausgeführt worden.

Hinzu kommt noch folgendes:

Die Bemerkung (b) lautet:
"Mängelbeseitigung lt. Bestätigung von Herrn H [REDACTED] durch die in Frage kommenden Unternehmer zugesagt, jedoch ohne terminliche Bindung, da die Arbeiten z.Tl. von der Witterung abhängen." Für die Fassaden trifft das schon deshalb nicht zu, weil die Klägerin gerade ihre Verpflichtung zur Mängelbeseitigung bestritten hatte und so von dem Architekten auch keine Bestätigung

vorliegen konnte.

b) Den Wohnungseigentümern sind die der Beklagten vertraglich zustehenden Garantieleistungsansprüche wegen künftig noch auftretender Mängel gegen die ausführenden Unternehmer und Handwerker in § 3 der Kaufverträge abgetreten worden. Nur noch sie könnten daher solche gegenüber der Klägerin geltend machen. Dafür, daß insoweit eine Rückabtretung an die Beklagte stattgefunden hat, ergibt sich aus den Feststellungen des Berufungsgerichts kein Anhaltspunkt.

5.) Das Berufungsgericht führt aus, die Beklagte könne ihren Feststellungsanspruch auch nicht aus dem rechtlichen Gesichtspunkt der Schadensliquidation im Drittinteresse, aus einer Ermächtigung der Wohnungseigentümer oder aus dem Gesichtspunkt eines Vertrages zu Gunsten Dritter herleiten, denn in allen diesen Fällen könne die Beklagte die Feststellung eines Schadensersatzanspruches nur zu Gunsten der Wohnungseigentümer verlangen. Das habe sie aber nicht getan, obwohl sie schon in erster Instanz auf diese Möglichkeit hingewiesen worden sei. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

6.) Auf die vom Berufungsgericht zur Begründung seiner Auffassung, die Wohnungseigentümer könnten die Beklagte nicht mehr in Anspruch nehmen, weiter angestellten Hilferwägungen (BU 13 - 18) kommt es nicht an. Es bedarf daher auch keines Eingehens auf die insoweit erhobenen Rügen der Revision.

- 10 -

Nach alledem ist die Revision der Beklagten als unbegründet zurückzuweisen.

Die Beklagte hat nach § 97 ZPO die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Rietschel

Erbel

Meyer

Vogt

Schmidt