

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 238/82

URTEIL

Verkündet am:
3. Juli 1984
Walz
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Franz K [REDACTED], L [REDACTED] Straße [REDACTED], P [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Paul M [REDACTED] KG, J [REDACTED] Straße [REDACTED], G [REDACTED],
vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin
Anneliese M [REDACTED],

2. Wilhelm M [REDACTED], D [REDACTED] Straße [REDACTED], G [REDACTED]

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Juli 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Steffen und die Richter Scheffen, Dr. Ankermann, Dr. Lepa und Bischoff für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 21. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 7. Juni 1982 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Fabrikant M. erwarb 1962 das Grundstück W.-Straße in G. und betrieb darauf eine Metallgießerei. In einem neu errichteten Anbau ließ er oberirdisch einen 20.000 l fassenden Öltank unterbringen. Mitte 1966 verkaufte er sein Unternehmen an den Zweitbeklagten, dem er gleichzeitig das Grundstück mit den darauf befindlichen Gebäuden vermietete; die Übergabe erfolgte am 1.7.1966. Der Zweitbeklagte führte den Betrieb unter der bisherigen Firma fort. Sie wurde zum 1.1.1973 in eine KG, die Erstbeklagte, umgewandelt, die in die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag eintrat. Zum 30.6.1976 kündigte sie das Mietverhältnis mit M. Inzwischen hatte der Kläger durch notariellen Vertrag vom 5.2.1976 das Grundstück von M. gekauft; es wurde ihm zum

1.7.1976 übergeben. Er vereinbarte mit der Erstbeklagten, die sich zu Mietzahlungen und zu einer pauschalen Zahlung für erforderliche Instandsetzungsarbeiten verpflichtete, die Räumung des Grundstücks zum 31.10.1976. Mit Vertrag vom 22.10.1976 vermietete der Kläger das Grundstück an die I.-GmbH. Bei Umbauarbeiten an der Südwest-Ecke des Gebäudes in unmittelbarer Nähe des Tankraums stellte man am 10.12.1976 fest, daß sich in einer ausgehobenen Grube in etwa 2 m Tiefe Öl ansammelte. In der Folgezeit mußten 2.569 l Öl abgepumpt werden. Der Kläger gab das Grundstück noch vor Umschreibung an seinen Verkäufer M. zurück, nachdem dieser den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt hatte.

Mit seiner Klage hat der Kläger zunächst Feststellung der Verpflichtung der Beklagten zum Ersatz aller Schäden verlangt, die ihm infolge des im Boden des Grundstücks aufgefundenen Öls entstanden sind. Er behauptet, das Öl sei in der Zeit zwischen dem 1.7.1966 und 31.10.1976 von der Heizölanlage aus in das Erdreich gelangt, wofür die Beklagten verantwortlich seien.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Mit seiner Berufung ist der Kläger hinsichtlich eines mit 202.974,77 DM bezifferten Teils seines Schadens von der Feststellungs- zur Leistungsklage übergegangen. Die weitergehende Feststellungsklage hat er in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht für erledigt erklärt; die Beklagten haben der Erledigung widersprochen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Mit seiner Revision verfolgt dieser seine Klagansprüche im Rahmen der letzten Berufungsanträge weiter.



Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht erwägt eine Schadensersatzpflicht der Beklagten wegen Verletzung des dinglichen Anwartschaftsrechts des Klägers auf das Grundstück oder wegen schuldhafter Verletzung des Mietvertrages zwischen M. und den Beklagten. Es vermag sich aber aufgrund der Zeugenaussagen und der von ihm eingeholten Sachverständigengutachten weder davon zu überzeugen, daß Heizöl an der Stelle ausgetreten ist, an der es am 10.12.1976 gefunden worden ist, noch davon, daß das Heizöl dort nicht länger als 10 Jahre, also schon vor der Mietzeit der Beklagten, im Erdreich gelagert hat. Es meint, der Kläger könne sich für beide Sachverhalte auch nicht auf den Beweis des ersten Anscheins berufen.

II.

Die dagegen gerichteten Revisionsangriffe sind begründet und führen zur Aufhebung und Zurückverweisung der Sache.

1. Der Tatsachenvortrag des Klägers ist, wovon auch das Berufungsgericht ausgeht, geeignet, die geltend gemachten Schadensersatzansprüche gegen die Beklagten jedenfalls unter dem rechtlichen Gesichtspunkt der Verletzung ihrer Mieterpflichten (§§ 536, 548 BGB) zu begründen. Zwar ist der Kläger entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht in den Mietvertrag zwischen den Beklagten und M. nach § 571 BGB eingetreten, weil es zur Umschreibung des Eigentums am Mietgrundstück im Grundbuch auf den Kläger nicht gekommen ist. Dieser hat sich jedoch auf § 4 Abs. 1 des notariellen Kaufvertrages vom 5. Februar 1976 beru-

fen, durch den ihm M. "sämtliche Ansprüche aus dem Mietvertrag, insbesondere Schadensersatzansprüche und Ansprüche auf Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache" abgetreten hat. Diese Abtretung ist konkret genug; sie läßt ausreichend erkennen, welche etwaigen Ansprüche gegen Dritte gemeint sind. Nach den bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts ist ferner davon auszugehen, daß der Rücktritt des Klägers vom Kaufvertrag und dessen Rückabwicklung die Abtretung der Ersatzforderungen aus dem Mietvertrag nicht berührt haben. Eine ausdrückliche Rückabtretung behaupten auch die Beklagten nicht. Die Aufhebung des Grundstückskaufvertrages allein umfaßt nicht selbstverständlich und automatisch die Abtretungsvereinbarung. Es kann im Gegenteil gute Gründe dafür geben, daß der Kläger im Einverständnis mit M. die ihm abgetretenen Ersatzansprüche aus dem früheren Mietverhältnis behielt, weil er wegen etwaiger Mängel des Mietobjektes Ansprüchen seines Mieters ausgesetzt sein konnte, etwa weil er für die Beseitigung des hier in Rede stehenden Ölschadens aufzukommen hatte. Für eine mit der Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages verbundene Rückabtretung der Ansprüche aus dem Mietverhältnis müßten deshalb besondere Anhaltspunkte bestehen, die jedenfalls bisher nicht ersichtlich sind. Für die Revisionsinstanz ist nach alldem von der fortbestehenden Aktivlegitimation des Klägers auszugehen.

Wenn die Beklagten während ihrer Mietzeit das Auslaufen einer großen Menge Öl und die dadurch verursachten Schäden verschuldet haben sind sie dem Kläger zum Schadensersatz verpflichtet. Denn dann hätten sie ihre Verpflichtung als Mieter verletzt, die Mietsache, also das Grundstück, die vermieteten Gebäude und die darin befindlichen Gegenstände, zu denen der Tankraum und der Heizöltank gehörten, in dem vertragsmäßigen Zustand zu erhalten (§ 536 BGB; s.a. Ziff. II Nr. 5 des Mietvertrages vom 16. Mai 1966 zwischen M. und dem Zweitbeklagten) und die Mietsache nicht über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus zu verändern oder zu verschlechtern (§ 548 BGB).

In diesem Falle würde sich, wie der Kläger mit Recht geltend gemacht hat, seine Darlegungs- und Beweislast deswegen verkürzen, weil das Auslaufen von Öl aus dem Tank zunächst den Schluß rechtfertigen würde, daß die Beklagten ihnen obliegende Sorgfaltspflichten verletzt haben, und weil die Schadensursache alsdann aus einem Gefahrenkreis hervorgegangen wäre, für den sie verantwortlich wären. Ihnen oblag nämlich die pflegliche Behandlung der Mietsache, und diese unterlag ihrer tatsächlichen Einwirkung, während die Kontrollmöglichkeiten des M. mindestens stark beschränkt waren (vgl. BGH Urt. v. 14. Juni 1976 - III ZR 81/74 - VersR 1976, 1084, 1085 m.w.N.). Das bedeutet, daß es bei solcher Fallgestaltung Sache der Beklagten wäre, darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, daß sie während ihrer Mietzeit alle Maßnahmen getroffen haben, die zur Vermeidung des Ölaustritts erforderlich waren, und daß etwaige Pflichtverletzungen von ihnen nicht schuldhaft begangen worden sind oder daß diese für den eingetretenen Schaden nicht ursächlich waren.

2. Mit Recht hat das Berufungsgericht auch angenommen, daß dem Anspruch des Klägers nicht die Abfindungsklausel in der Vereinbarung zwischen dem Kläger und der Erstbeklagten vom 22. Juni 1976 entgegensteht. Diese Klausel lautet:

"Mit Bezahlung des Mietzinses und des Abfindungsbetrages sind sämtliche Ansprüche der Parteien, welcher Art auch immer, abgegolten."

Offensichtlich legt das Berufungsgericht das als Abfindungsvergleich aus, der auch solche Schadensersatzansprüche umfaßt, die den Parteien nicht bekannt waren und von ihnen nicht vorhergesehen worden sind. Ob es dabei, was aus dem angefochtenen Urteil nicht hervorgeht, alle Umstände des Falles zutreffend gewürdigt hat, kann dahinstehen. Selbst vom Standpunkt des Berufungsgerichts aus ist es jedenfalls zutreffend, daß die Berufung der Beklagten auf einen auch den noch hier streitigen Schaden umfassenden Abfindungsvergleich eine unzulässige Rechtsausübung darstellen würde. Denn nach den insoweit unangegriffenen Feststellungen haben die Parteien bei Abschluß des Vertrages die Möglichkeit eines Ölschadens von so großem Ausmaß auf dem Grundstück nicht in Betracht gezogen. Die Einbeziehung auch dieses Schadens in die Abfindungsvereinbarung würde ein krasses und unzumutbares Mißverhältnis zwischen Schaden und Abfindungssumme ergeben (vgl. Senatsurteil vom 30. Mai 1967 - VI ZR 205/65 - VersR 1967, 804, 805 m.w.N.; Steffen in BGB - RGRK, 12. Aufl., § 779 Rdn. 33). Dabei ist zunächst einmal für die Revisionsinstanz in tatsächlicher Hinsicht davon auszugehen, daß sich allein die Kosten der Sanierung des Grundstücks in der Größenordnung von 70.000 DM bewegen. Es liegt auf der Hand, daß demgegenüber die vereinbarte Abfindungssumme von 15.000 DM, die nur den Parteien bekannte Ansprüche aus dem Mietverhältnis auf Instandsetzung von kleineren Schäden betraf, die wahre Verschlechterung des Mietgegenstandes, für die die Beklagten einzustehen hätten, bei weitem nicht ausgleichen konnte. Es wäre für den Kläger, selbst wenn er ein solches Risiko vergleichsweise übernommen hätte, eine außergewöhnliche Härte, wenn er unter diesen Umständen an dem Vergleich festgehalten würde. Der Einwand der Beklagten, das Risiko sei für den Kläger überschaubar gewesen, weil sich Spuren von Ölschäden an den Wänden des Tankraumes befanden, greift demgegenüber nicht durch.

Das Berufungsgericht weist mit Recht darauf hin, daß deswegen auf den Austritt einer Menge von 2.500 l Öl in das Erdreich des Grundstücks und das dadurch verursachte Ausmaß des Ölschadens nicht geschlossen zu werden brauchte, und daß der Kläger ein solches Risiko deshalb ohne Verschulden nicht in Betracht gezogen hat.

3. Nach dem zuvor Gesagten ist mithin entscheidend, ob die Verseuchung des Grundstücks durch das Öl während der Mietzeit der Beklagten eingetreten und aus ihrem "Gefahrenkreis" hervorgegangen ist. Soweit das Berufungsgericht sich davon in tatsächlicher Hinsicht nicht hat überzeugen können, hat es die Grundsätze für den Beweis des ersten Anscheins verkannt und verfahrensfehlerhaft erheblichen Tatsachenvortrag und Beweisangebote des Klägers übergangen (§ 286 ZPO).

a) Der festgestellte Sachverhalt spricht nach der Lebenserfahrung dafür, daß das am 10. Dezember 1976 gefundene Öl aus dem Tankraum des Mietgrundstücks und aus dem dort aufgestellten 20.000 l - Heizöltank stammte. Wichtigstes Indiz dafür ist der örtliche Zusammenhang. Das Öl ist in der Nähe des Gebäudes im Erdreich versickert. Eine andere Quelle im Bereich des Grundstücks für das vorgefundene Öl ist nicht ersichtlich. Die Tatsache, daß sich das Öl im Erdreich offensichtlich ausgebreitet hat, deutet nicht auf einen anderen Ursachenzusammenhang hin. Für die Darstellung des Klägers spricht hingegen, daß die Wände des Tankraums Spuren von Ölschäden zeigten. Es gibt andererseits keinen Anhaltspunkt dafür, daß das Öl von anderen Grundstücken zugeflossen ist; der Sachverständige St. hat das - insoweit unwidersprochen - sogar ausgeschlossen. Werden also, wie im Streitfall, etwa 2.500 l Heizöl dort gefunden und abgepumpt, wo ganz in der Nähe auf einem gewerblich genutzten Grundstück ein 20.000 l fassender Heizöltank gestanden hat, der jahrelang benutzt worden ist, und werden zusätzlich in dem Tankraum erhebliche Ölspuren an den Wänden gefunden,

die auf den Austritt von Öl in diesem räumlichen Bereich und im größeren Ausmaß hindeuten, dann ist dem ersten Anschein nach davon auszugehen, daß das Öl von dem Grundstück, und zwar von der auf ihm stehenden Tankanlage stammt, auf dem es dann entdeckt wird.

Demgegenüber haben die Beklagten bisher keinen Sachverhalt dargelegt, geschweige denn bewiesen, der darauf hindeuten könnte, daß das auf dem Grundstück gefundene Öl etwa im Strom des Grundwassers unterirdisch zugeflossen sein könnte oder daß es aus einem anderen Grunde nicht aus dem Anbau mit dem Heizöltank stammt. Das aber wäre erforderlich, um den für den Kläger sprechenden Beweis des ersten Anscheins dafür, daß der Ölschaden im Zusammenhang mit dem Betrieb des Heizöltankes auf dem gemieteten Grundstück steht, zu erschüttern.

b) Weitere Voraussetzung für einen Erfolg der Klage ist allerdings die Feststellung, daß das Öl während der Mietzeit der Beklagten ausgetreten und versickert ist. Das Berufungsgericht hat den Kläger auch insoweit als beweisfällig angesehen, weil seiner Ansicht nach eine einigermaßen sichere Altersbestimmung des Öls nach den von ihm eingeholten Gutachten nicht mehr möglich ist. Das erschöpft den Klagevortrag des Klägers indessen nicht.

aa) Der Kläger hat zusätzlich vorgetragen, die Verfärbungen der Wände in dem Tankraum deuteten zwingend auf größere Ölunfälle hin; solche Verfärbungen seien vor dem 1. Juli 1966, der Inbesitznahme des Grundstücks durch den Zweitbeklagten, noch nicht vorhanden gewesen. Könnte das festgestellt werden, so spräche ein solcher Sachverhalt in der Tat zwingend dafür, daß der eigentliche Schaden während der Mietzeit der Beklagten entstanden ist; denn daß das Öl erst nach der Räumung des Grundstücks durch die Beklagten am 1. November 1976 auf das Grundstück gelangt ist, schließt das sachverständig beratene

Berufungsgericht aus. Es ist auf diesen Gesichtspunkt nicht eingegangen, obwohl der als Zeuge vernommene frühere Betriebsinhaber und Grundstückseigentümer M. den entsprechenden Vortrag des Klägers eindeutig bestätigt hat und von den weiter als Zeugen vernommenen Arbeitern, die seinerzeit bei M. beschäftigt gewesen waren, sich jedenfalls keiner an solche Verfärbungen der Wände hat erinnern können. Die Nichtberücksichtigung dieses erheblichen Tatsachenvortrages stellt einen Verfahrensfehler dar, auf dem das angefochtene Urteil beruhen kann.

bb) Das Berufungsgericht hat weiteres tatsächliches Vorbringen des Klägers, das hierzu von Bedeutung ist, unrichtig gewürdigt. Der Kläger hat im Laufe des Rechtsstreites die Behauptung der Beklagten, die Heizölanlage sei im Jahre 1969 genehmigt worden, aufgegriffen und hat seinerseits unter Beweisantritt behauptet, die Anlage sei damals genehmigt und auch abgenommen worden; damals habe die Behörde noch keine Schäden an den Mauern bemerkt (s. Bl. 310, 321 und 508 f.d.A.). Die Meinung des Berufungsgerichts, die Einholung einer Auskunft bei der Baubehörde sei entbehrlich, weil der Vortrag der Beklagten, eine Abnahme des Tankraums durch die zuständigen Behörden habe niemals stattgefunden, unwidersprochen geblieben sei, ist deshalb in dieser Form jedenfalls unrichtig. Vielmehr handelt es sich um eine weitere, für die Feststellung des Zeitpunkts des Ölschadens erhebliche Behauptung mit Beweisantritt des Klägers, auf die das Berufungsgericht unter Verletzung verfahrensrechtlicher Grundsätze nicht eingegangen ist.

cc) Schließlich hat der Kläger behauptet und unter Sachverständigenbeweis gestellt, vor dem Sommer 1966 eingesickertes Öl wäre bis zu seiner Entdeckung im Dezember 1976 längst mit dem Grundwasser abgeflossen gewesen. Auch das war für die Feststellung des Zeitpunktes, in dem der Schaden eingetreten ist, von Bedeutung, und auch insoweit hat

das Berufungsgericht die angebotenen Beweise fehlerhaft nicht erhoben. Die beiläufige Bemerkung der Sachverständigen de J. anlässlich ihrer mündlichen Befragung vor dem Berufungsgericht, ohne genaue Kenntnis der Bodenverhältnisse lasse sich die Bewegung des Öls im Erdreich nicht feststellen, bezieht sich nur auf eine Ölbewegung von dem sogenannten Brunnen 1 zum Brunnen 2. Zu der vom Kläger angesprochenen Frage hat sich die Sachverständige nicht geäußert.

4. Nach allem kann das angefochtene Urteil nicht bestehen bleiben. Das Berufungsgericht wird den Sachverhalt nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen weiter aufzuklären und sodann erneut über die Ersatzansprüche des Klägers sowie die Erledigung der Feststellungsklage zu entscheiden haben.

Dr. Steffen

Dr. Lepa

Scheffen

Bischoff

Dr. Ankermann