

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 31/79

URTEIL

Verkündet am

14. März 1980

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma M [REDACTED] Mü [REDACTED] Automobil-Handel H [REDACTED] GmbH & Co. KG,
vertreten durch die Haberl & Co. GmbH, diese vertreten durch
den Geschäftsführer Dr. Egon Ma [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED],
Mü [REDACTED] [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Kaufmann Peter K [REDACTED], N [REDACTED] Straße [REDACTED], Mü [REDACTED] [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. März 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 13. Dezember 1978 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger nimmt als Käufer eines Hausgrundstücks die Beklagte auf Ersatz eines Gebäudewasserschadens aufgrund folgenden Sachverhalts in Anspruch:

Die Beklagte verkaufte am 1. August 1975 ein bebautes, 9 269 qm großes Hausgrundstück in der Gemarkung Man[REDACTED] an den Kläger. Das Grundstück war zu jener Zeit vermietet. Nr. VI des Vertrags enthält zur Übergabe des Grundstücks folgende Bestimmung:

- 3 -

"Die Übergabe des verkauften Anwesens samt Gefahrübergang erfolgt mit Wirkung vom Tage der vollständigen Räumung des verkauften Grundbesitzes durch den derzeitigen Mieter.

...

Das verkaufte Anwesen ist derzeit vermietet. Das Mietverhältnis ist zum 31. Oktober 1975 gekündigt."

Nach Nr. XVIII, 9 haftet die Beklagte dafür, daß mit der Räumung des Anwesens die durch den Mieter errichteten Pferdeställe und der auf dem Grundstück vorhandene Komposthaufen beseitigt werden.

Nach Räumung und Auszug des Mieters sollte das Anwesen samt Schlüssel aufgrund einer Vereinbarung der Parteien in Gegenwart des abgezogenen Mieters am 12. November 1975 übergeben werden. Zu diesem Termin erschien der Kläger nicht. Streitig ist, ob Angestellte des Klägers dem namens der Beklagten anrufenden Architekten Grundler damals fernmündlich das Erscheinen eines Vertreters des Klägers in Aussicht gestellt und Grundler mitgeteilt haben, daß der Kläger wegen Urlaubs nicht vor dem 1. Dezember 1975 das Grundstück übernehmen könne. In dem vereinbarten Termin übernahm G. als Vertreter der Beklagten vom Mieter die Schlüssel des Anwesens. Dieser erklärte ihm, daß der Öltank für die Heizung leer sei. Während eines Kälteeinbruchs Ende November 1975 fror Wasser in den Leitungen des ungeheizten Anwesens ein. Dies führte zu Rohrbrüchen mit erheblichen Wasserschäden. Die Parteien streiten, ob am 12. November 1975 die Voraussetzungen der Übergabe im Sinn der Nr. VI des Vertrages vorgelegen haben. Unstreitig befanden sich zu diesem Zeitpunkt noch einzelne Haushaltsgegenstände im Anwesen; der Pferdestall, der Hühnerstall und der Komposthaufen sowie Unrat waren noch nicht entfernt.

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



Der Kläger begehrt Schadensersatz in Höhe von 148 890,30 DM und die Feststellung, daß die Beklagte allen weiteren durch den Wasseraustritt entstehenden Schaden zu ersetzen habe.

Das Landgericht hat durch Teilurteil den Zahlungsanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Die Berufung blieb ohne Erfolg.

Die Beklagte verfolgt mit der Revision ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts kommt es auf den Vortrag der Beklagten über Verhandlungen mit dem Kläger oder seinen Angestellten bezüglich des Termins vom 12. November 1975 sowie weiter darauf, ob das Anwesen zu dem genannten Termin im Sinne der Nr. VI des Kaufvertrags geräumt war, nicht entscheidend an. Sollte die letztgenannte Voraussetzung ("vollständige Räumung") nicht gegeben gewesen sein, gingen nämlich, so führt das Berufungsgericht aus, die Beschädigungen ohnedies zu Lasten der Beklagten. Sollte sie aber vorgelegen haben und damit die Gefahr auf den Kläger übergegangen sein, so hatte die Beklagte jedenfalls aus positiver Vertragsverletzung. Ihr habe nämlich die Pflicht obgelegen, den Kaufgegenstand vor Schaden zu bewahren. Sie hätte deshalb - um so mehr wegen der Gefahr eines Kälte-

einbruches - im besonderen für die Entleerung der wasserführenden Rohrleitungen oder aber für die Beheizung sorgen müssen, mindestens aber dem Kläger, dem das Fehlen dieser Vorbeugungsmaßnahmen nicht bekannt gewesen sei, auf die damit verbundene Gefahr hinweisen müssen. Nach dem Beweisergebnis habe der Vertreter der Beklagten, der Zeuge G. aufgrund von Ferngesprächen mit den Angestellten des Klägers auch nicht annehmen können, die tatsächliche Gewalt über das Anwesen werde in aller Kürze auf den Kläger übergehen und dieser selbst werde also das Haus gegen Frostschäden schützen können; er habe vielmehr gewußt, daß von dem Kläger keine nähere Vorsorge für das Anwesen zu erwarten sei.

II.

1. Diese Auffassung greift die Revision ohne Erfolg an

Zwar ist für die Revisionsinstanz zugunsten der Beklagten zu unterstellen, daß das Kaufgrundstück aufgrund der vertraglichen Vereinbarung schon vor der Schädigung als übergeben galt, die Gefahr für eine zufällige Verschlechterung also auf den Kläger übergegangen war. Der Übergang der Gefahr bedeutet, daß, wenn das Haus ohne schuldhaftes Vertragsverletzung der einen oder anderen Partei einen Schaden erlitten hätte, der Kaufanspruch nicht berührt worden wäre. Dies schließt aber unter den besonderen hier obwaltenden Umständen eine Obhutspflicht oder mindestens eine Benachrichtigungspflicht der Verkäuferin trotz des vertraglich vereinbarten Übergangs nicht aus. Sie hat nämlich am 12. November 1975 vom früheren Mieter den unmittelbaren Besitz in Kenntnis der Übernahme von übernommen, daß der Kläger die tatsächliche Sachherrschaft

entgegen der vertraglich fingierten Übergabe nicht ergriff, wie es augenscheinlich durch die Übernahme der Schlüssel zum Ausdruck kam. Ihr war angesichts der Stilllegung der Heizung mangels Heizöls und der aufrechterhaltenden Füllung der Wasserleitungen in dieser Jahreszeit die unmittelbare Gefährdung des Hauses offenkundig. Unter diesen Umständen erwuchs ihr trotz der vertraglichen Fiktion der Übergabe des verkauften Anwesens mit ihrer Übernahme der tatsächlichen Sachherrschaft - wozu sie nach dem Vertrag nicht verpflichtet war - aus dem Kaufvertrag die Nebenverpflichtung, einer unmittelbar drohenden Schädigung vorzubeugen. Jedenfalls mußte die Beklagte den Kläger auf die hier gegebene konkrete Gefährdung des Gebäudes hinweisen.

2. Nicht beigetreten werden kann jedoch der weiteren rechtlichen Würdigung des Berufungsgerichts, es fehlten Umstände, die ein Mitverschulden des Klägers begründeten, insbesondere könne nicht festgestellt werden, daß der Kläger konkreten Anlaß gehabt habe, mit einer Schädigung, wie sie hier eingetreten ist, zu rechnen.

Galt - wie hier zu unterstellen ist - die Übergabe kraft vertraglicher Abrede als vollzogen, mußte der Kläger sich, was seine Obliegenheit gegen sich selbst anbelangt, folgerichtig der Verkäuferin gegenüber so behandeln lassen, als habe er die tatsächliche Sachherrschaft ergriffen. Anderenfalls hätte er sich, wie die Revision insoweit zutreffend hervorhebt, im Verhältnis zu der Verkäuferin den Folgen der vertraglichen Vereinbarung kurzerhand solange entziehen können, als er das Anwesen nach Räumung tatsächlich nicht in Besitz nahm. Er hätte sich auch ohne besonderen Hinweis auf die Gefährdung, die hier konkret durch die Ein-

stellung der Heizung bei vollen Wasserleitungen vorlag, im Hinblick auf die fingierte Übergabe unabhängig von der Ergreifung der tatsächlichen Sachherrschaft ebenfalls um den Zustand des Hauses kümmern müssen.

Somit haben - auf dem Boden der oben bezeichneten Unterstellung - beide Parteien durch Verletzung vertraglicher Pflichten den Schaden schuldhaft herbeigeführt, dessen Ersatz der Kläger in voller Höhe von der Beklagten verlangt. Der Schaden ist, wenn die Voraussetzungen der Nr. VI des Kaufvertrages erfüllt waren, was durch Auslegung des Vertrages unter Berücksichtigung des weiteren Sachvortrags der Beklagten über bestimmte Änderungen hinsichtlich der Beseitigung der Pferdeställe und des Komposthaufens zu ermitteln sein wird, nach § 254 BGB aufzuteilen.

III.

Das angefochtene Urteil war sonach aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hill

Offterdinger

Richter am
Bundesgerichtshof
Prof. Dr. Hagen
ist beurlaubt und
kann deshalb nicht
unterschreiben.

Hill

Linden

Vogt