

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

XII ZR 124/90

URTEIL

Verkündet am:
29. Januar 1992
Küpferle
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Stefan W [REDACTED],
2. Dr. Herbert M [REDACTED],

handelnd in ungeteilter Erbengemeinschaft, F [REDACTED]straße 93,
H [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

gegen

S [REDACTED] M [REDACTED] mbH, vertreten durch die
Geschäftsführer Manfred C [REDACTED] und Heinz T [REDACTED],
Ü [REDACTED]ring 13, H [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Januar 1992 durch den Vorsitzenden Richter Lohmann und die Richter Dr. Krohn, Dr. Zysk, Nonnenkamp und Dr. Knauber

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Hamburg vom 16. Mai 1990 aufgehoben, soweit die Klage in Höhe von mehr als 1.190 DM abgewiesen worden ist. Die weitergehende Revision wird als unzulässig verworfen.

Im Umfang der Aufhebung wird der Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger waren Verpächter, die Beklagte Pächterin eines mit einer Tankstelle bebauten Grundstücks in Hamburg. Durch Vereinbarung vom 22. Mai/12. Juni 1987 hoben die Par-

- 3 -

teilen den im Jahre 1978 abgeschlossenen Pachtvertrag zum 30. Juni 1987 auf. Nr. 2 dieser Vereinbarung lautet:

Die dem Verpächter gehörenden und auf dem Pachtgrundstück eingelagerten Behälter, und zwar
1 Tank 20 cbm geteilt (12/8)
1 Tank 20 cbm ungeteilt
1 Tank 1 cbm ungeteilt
1 Tank 5 cbm ungeteilt
werden vom Pächter auf dessen Kosten durch eine von ihm beauftragte Fachfirma unbrauchbar gemacht und eingeschlämmt.

In Nr. 4 verpflichtete sich die Beklagte, zur Abgeltung aller Forderungen an die Kläger einen einmaligen Betrag in Höhe von 24.000 DM zuzüglich Umsatzsteuer zu zahlen. In Nr. 7 heißt es:

Mit der Erfüllung dieser Vereinbarung sind sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche aus dem Pachtvertrag und dessen Beendigung wechselseitig abgegolten.

...

Als Termin zur Übergabe des Pachtobjekts wurde der 1. Juli 1987 bestimmt.

Im Verlauf eines Umbauvorhabens auf dem Pachtgrundstück wurde den Klägern unter dem 10. Juni 1987 eine Abbruchgenehmigung für die Tankstelle u.a. mit der Auflage erteilt, alle zur Tankstelle gehörenden Treibstoff-Öltanks auszubauen und vor Wiederverfüllung der Gruben die Grubensohlen bei der Umweltbehörde zur Prüfung auf Baugrundverschmutzungen anzumelden. Um von dieser Auflage entbunden zu werden, veranlaßten die Kläger eine Bodenuntersuchung durch einen Sachverständigen. Dieser stellte fest, daß der Boden unter

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



und neben den Tanks sehr stark durch Mineralölprodukte verunreinigt sei und deshalb ausgetauscht werden müsse, was ohne Ausbau der Behälter nicht möglich sei. Die Kläger ließen die erforderlichen Arbeiten durchführen. Sie verlangen von der Beklagten Ersatz der ihnen dadurch entstandenen Kosten in Höhe von 97.088,10 DM nebst Zinsen.

Das Landgericht hat die Beklagte durch Teilurteil vom 11. Juli 1989 verurteilt, an die Kläger als Gesamtgläubiger 8.500 DM nebst Zinsen für das Entfernen der Tanks zu bezahlen. In Höhe eines Betrages von 66.000 DM hat es die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kläger ist erfolglos geblieben. Mit ihrer Revision verfolgen sie den abgewiesenen Teil ihres Zahlungsbegehrens weiter. Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, daß der Betrag von 66.000 DM, wegen dessen die Klage abgewiesen worden ist, sich wie folgt zusammensetzt:

1. Ausbaggern, Abfahren und Deponierung des verunreinigten Bodens: 6.996 DM + 48.272,40 DM, beides nebst 14% MwSt = 7.737,58 DM,

davon 92,617%, mithin	58.354,25 DM
2. Sachverständigenkosten	6.455,75 DM
3. Mehrwertsteuer auf die zugesprochenen	
8.500 DM	<u>1.190,00 DM</u>
	66.000,00 DM

Diese Bestimmung des abgewiesenen und damit in die Revisionsinstanz gelangten Teils der Klageforderung hat die Revision nicht gerügt. Sie ist daher vom Senat zugrunde zu legen.

II. Das Berufungsgericht hat einen Anspruch der Kläger auf Ersatz der ihnen für den Bodenaustausch entstandenen Kosten verneint, weil sich aus der Vereinbarung der Parteien keine Verpflichtung der Beklagten ergebe, das ölverseuchte Erdreich zu beseitigen oder die Kosten dafür zu tragen. Im Hinblick auf Nr. 4 und 7 der Vereinbarung sei von einem Gewährleistungsausschluß zugunsten der Beklagten auszugehen. Diese habe, soweit hier von Interesse, ausschließlich noch die Tanks unbrauchbar machen und einzuschlämmen, das Grundstück zum 1. Juli 1987 zurückgeben und 24.000 DM zahlen sollen. Darüber hinausgehende Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag und dessen Abwicklung, beispielsweise die Pflicht zum Schadensersatz wegen Beschädigung der Pachtsache, hätten sie nicht mehr treffen sollen. Der Haftungsausschluß werde nicht dadurch berührt, daß die Beklagte die von ihr übernommene Verpflichtung, die Tanks unbrauchbar zu machen und einzuschlämmen, nicht erfüllt habe. Es sei auch nicht Geschäftsgrundlage der Vereinbarung, daß das Pachtgrundstück nicht ölverschmutzt sei; der Par-

teivortrag ergebe dafür nichts, so daß sich die Frage einer Anpassung der Vereinbarung nicht stelle.

Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Die Revision macht geltend, das Berufungsgericht habe bei richtiger Auslegung zum Ergebnis kommen müssen, daß die Beklagte nach Nr. 2 der Vereinbarung verpflichtet gewesen sei, nicht nur die Tanks, sondern auch das ölverseuchte Erdreich zu beseitigen. Sie sieht einen Rechtsfehler des Berufungsgerichts darin, daß es zu Unrecht von einem nicht bestrittenen Vortrag der Beklagten ausgegangen sei. Deren Vortrag, unter "unbrauchbar machen" sei zu verstehen, daß die Domschächte der Tanks bis auf 40 cm unter Straßenniveau abzubrechen und dann anschließend mit Erdreich zu verfüllen und die Behälter einzuschlämmen waren, wobei einschlämmen bedeute, daß die Tanks im Erdreich verbleiben und dort mit Schlamm verfüllt werden sollten, sei vielmehr von den Klägern bestritten worden. Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts sei auch die weitere Behauptung der Beklagten bestritten worden, es sei nicht Sinn und Zweck der Vereinbarung gewesen, die Tanks zu beseitigen. Das Oberlandesgericht habe sich nur an den Wortlaut der Vereinbarung gehalten, nicht aber ihren rechtlich maßgebenden Sinn ermittelt. Dieser könne bei interessengerechter Auslegung nur so verstanden werden, daß die Beklagte ein unter Beachtung der behördlichen Auflagen und gesetzlichen Vorschriften von den Tanks entsorgtes Grundstück zurückzugeben hatte, wobei es dahingestellt bleiben könne, ob die Tanks im Erdreich verbleiben durften oder auszubauen waren.

Mit dieser Rüge zeigt die Revision keinen Rechtsfehler des Oberlandesgerichts bei der Auslegung der Vereinbarung auf. Denn auf die gerügte Würdigung des Parteivortrags durch das Berufungsgericht kommt es nicht an. Für die Frage, ob sich aus der Vereinbarung eine Verpflichtung der Beklagten ergibt, die Kosten des Bodenaustausches zu tragen, ist unerheblich, in welcher Weise die Tanks unbrauchbar gemacht werden sollten. Es kann deshalb auf sich beruhen, ob die Kläger den in Rede stehenden Sachvortrag der Beklagten bestritten haben. Soweit es um die Beseitigung der Ölverschmutzung geht, ist die Auslegung des Oberlandesgerichts rechtlich nicht zu beanstanden. Sie ist mit dem Wortlaut des Vertrages vereinbar und verstößt nicht gegen Auslegungsregeln, Erfahrungssätze oder Denkgesetze. Die Revision rügt insoweit auch nicht, daß das Oberlandesgericht wesentliche Umstände nicht beachtet habe. Seine Auslegung der Vereinbarung ist deshalb für das Revisionsgericht bindend.

2. Als Grundlage des geltend gemachten Schadensersatzanspruchs kommt die Verletzung vertraglicher Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag durch die Beklagte in Betracht. Ein Pächter ist zur schonenden und sorgfältigen Behandlung der Pachtsache verpflichtet. Schäden, die auf einer schuldhaften Verletzung der Obhuts- und Sorgfaltspflicht beruhen, hat er unter dem Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung zu ersetzen. Hierbei hat er nach § 278 BGB das Verschulden von Personen zu vertreten, die auf seine Veranlassung mit der Pachtsache in Berührung kommen (vgl. Wolf/Eckert, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts 6. Aufl. Rdn. 188). Gehen die vom Berufungsgericht festgestellten Bodenverunreinigungen durch Mineralöl-

produkte auf schuldhaftes Verhalten von Bediensteten der Beklagten oder von ihr beauftragter Personen zurück, so ist sie zum Schadensersatz verpflichtet.

Das Berufungsgericht hat keine Feststellungen zur Behauptung der Kläger getroffen, die Bodenverunreinigungen seien im Verantwortungsbereich der Beklagten entstanden. Daher ist für die Revisionsinstanz davon auszugehen, daß die Beklagte nach dem Pachtvertrag die Ölverschmutzung zu vertreten hat.

3. Der Erfolg der Revision hängt daher davon ab, ob dem Schadensersatzanspruch der Kläger ein vertraglicher Haftungsausschluß entgegensteht. Das Berufungsgericht hat den Bestimmungen in Nr. 4 und 7 der Vereinbarung vom 22. Mai/12. Juni 1987 einen "Gewährleistungsausschluß" entnommen, der die Haftung der Beklagten für Beschädigungen der Pacht-sache, also auch für Bodenverunreinigungen des Pachtgrund-stücks, umfasse. Diese Auslegung wird von der Revision nicht angegriffen; Rechtsfehler sind insoweit auch nicht ersichtlich. Die Auslegung ist deshalb für das Revisionsge-richt bindend.

a) Die Revision beanstandet jedoch, das Oberlandesge-richt habe rechtsfehlerhaft nicht beachtet, daß der Haf-tungsausschluß nach Nr. 7 erst "mit der Erfüllung dieser Vereinbarung" habe eintreten sollen. Da die Beklagte ihrer Verpflichtung, die Tanks unbrauchbar zu machen und einzu-schlänmen, nicht nachgekommen sei, sei er daher nicht wirk-sam geworden.

Diese Rüge greift nicht durch. Die von der Revision vertretene Auslegung, die Wirksamkeit des Haftungsausschlusses hänge davon ab, daß die Beklagte die von ihr übernommene Verpflichtung zum Unbrauchbarmachen und Einschlämmen der Tanks erfüllt habe, ist nicht die einzig mögliche. Die Vertragsbestimmung kann - schon ihrem Wortlaut nach - mit dem Berufungsgericht dahin verstanden werden, daß die Beklagte keine weiteren als die von ihr in der Vereinbarung übernommenen Verpflichtungen treffen sollen. Es besteht auch kein Grund zu der Annahme, daß das Berufungsgericht den Wortlaut der Bestimmung nicht gewürdigt hat. Es hat sie im Tatbestand seines Urteils nahezu wörtlich ("mit Erfüllung der Vereinbarung") wiedergegeben und sich in den Entscheidungsgründen ausdrücklich mit der Frage auseinandergesetzt, ob der Haftungsausschluß dadurch "tangiert" wird, daß die Beklagte ihre Verpflichtung zum Unbrauchbarmachen und Einschlämmen der Tanks nicht erfüllt hat. Die Auslegung des Berufungsgerichts, die auch sonst rechtlich nicht zu beanstanden ist, ist im übrigen nicht nur möglich, sondern auch naheliegend. Es wäre schwer verständlich, wenn die Beklagte sich auf eine Vereinbarung eingelassen hätte, nach der sie womöglich höchst kostspieligen Verpflichtungen, wie hier zur Beseitigung einer Ölverschmutzung des Erdreichs, ausgesetzt blieb, nur weil sie der Verpflichtung zum Unbrauchbarmachen und Einschlämmen der Tanks, was keinen besonders hohen Aufwand erforderte, nicht nachkam.

b) Hingegen kann der Ansicht des Berufungsgerichts nicht gefolgt werden, die Frage einer Anpassung der Vereinbarung stelle sich nicht, weil sich aus dem Parteivortrag nicht ergebe, daß das Fehlen von Bodenverunreinigungen Ge-

schäftsgrundlage gewesen sei. Auch wenn das der Fall ist, besteht Anlaß zu der Prüfung, ob die Beklagte sich auf den in Nr. 7 der Vereinbarung bestimmten Haftungsausschluß berufen kann, nachdem sich durch das behördlich verlangte Gutachten nachträglich eine sehr starke Bodenverunreinigung durch Mineralölprodukte herausgestellt hat, die einen kostspieligen Bodenaustausch erforderlich gemacht hat. Sie verstößt damit gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB), wenn die Äquivalenz der beiderseitigen Leistungen hierdurch so erheblich gestört worden ist, daß es für die Kläger nach den gesamten Umständen des Falles eine ungewöhnliche Härte bedeutet (BGH, Urteil vom 28. Februar 1961 - VI ZR 95/60 - LM § 779 BGB Nr. 16; Urteil vom 19. Juni 1990 - VI ZR 255/89 - NJW 1991, 1535 m.w.N.).

Bei der Anwendung dieser für Abfindungsvergleiche entwickelten Rechtsprechung ist im vorliegenden Fall obendrein zu beachten, daß die Vereinbarung vom 22. Mai/12. Juni 1987 unabhängig von den damaligen Vorstellungen der Parteien ersichtlich nicht auf die Regelung eines Schadensfalles zugeschnitten ist, wie er nachträglich durch das Gutachten zutage getreten ist. Mit dem Unbrauchbarmachen und Einschlämen der - dann im Boden verbleibenden - Tanks, wozu die Beklagte sich in Nr. 2 der Vereinbarung verpflichtet hat, war es nur getan, wenn der Zustand des Bodens keine weiteren Entsorgungsmaßnahmen erforderlich machte. War er hingegen durch Mineralöl verunreinigt, mußte angesichts der allgemein bekannten Gefahr für das Grundwasser darüber hinaus damit gerechnet werden, daß die Tanks entfernt werden mußten. Die von der Beklagten übernommene Verpflichtung setzte mithin notwendig voraus, daß das Erdreich unter und neben

den Tanks nicht in einer Weise durch versickertes Mineralöl verunreinigt war, die eine Sanierung des Grundstücks erforderlich machte. Da diese Voraussetzung sich als nicht gegeben herausgestellt hat, liegt es angesichts der erheblichen Kosten des zur Sanierung erforderlichen Bodenaustauschs besonders nahe, daß die Beklagte sich einer Vertragspflicht zum Ersatz dieses Schadens nicht durch Berufung auf den vereinbarten Haftungsausschluß entziehen kann.

Anders wäre es, wenn der Haftungsausschluß auch einen derartigen Schaden hätte umfassen sollen. Ein dahingehender Wille der Parteien ist indessen nicht festgestellt. Insbesondere ist weder festgestellt noch auch nur behauptet, daß das Risiko von Bodenverunreinigungen durch versickertes Mineralöl bei der Festsetzung des Abgeltungsbetrages von 24.000 DM berücksichtigt worden ist.

Da das Berufungsgericht die Sache unter diesem rechtlichen Gesichtspunkt nicht geprüft hat, kann das Urteil, soweit es in zulässiger Weise angefochten ist (vgl. unten III), mit der bisherigen Begründung nicht bestehenbleiben. Da es sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig darstellt (§ 563 ZPO), ist es insoweit aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

III. Ohne Erfolg bleibt die Revision hinsichtlich eines Teilbetrages von 1.190 DM, den die Kläger für Mehrwertsteuer aus dem für die Beseitigung der Tanks aufgewendeten Betrag von 8.500 DM geltend machen. Diesen Anspruch hat das Landgericht abgewiesen, weil die Kläger zum Vorsteuerabzug berechtigt seien. Mit der Zurückweisung der Berufung hat

das Oberlandesgericht die Klageabweisung auch insoweit bestätigt. Es hätte deshalb einer eigenen Sachrüge bedurft, wenn die Kläger auch die Aberkennung der Mehrwertsteuer aus den Kosten für die Beseitigung der Tanks angreifen wollten (vgl. Zöllner/Schneider, ZPO 17. Aufl. § 554 Rdn. 12). Bei dem Anspruch auf Erstattung der Mehrwertsteuer aus dem Betrag von 8.500 DM handelt es sich um einen selbständigen Anspruch, der nicht davon abhängt, ob der Anspruch der Kläger auf Erstattung der Kosten für den Bodenaustausch begründet ist. Da eine entsprechende Sachrüge fehlt, ist die Revision insoweit unzulässig.

Lohmann

Krohn

Zysk

Nonnenkamp

Knauber