



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 68/01

Verkündet am:
18. Januar 2002
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Januar 2002 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Lemke und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 5. Zivilsenats - Einzelrichter - des Kammergerichts in Berlin vom 19. Dezember 2000 aufgehoben.

Die Berufungen der Beklagten und des Streithelfers gegen das Urteil der 23. Zivilkammer des Landgerichts Berlin vom 22. Februar 1999 werden auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 17. Juni 1993 erwarben die Beklagten in Gesellschaft bürgerlichen Rechts von der Klägerin, vertreten durch die damalige T., ein in Berlin gelegenes und von der B. verwaltetes Grundstück. Zur Sicherstellung der Zahlung des Kaufpreises von 2.450.000 DM verpflichteten sich die Beklagten, dem Urkundsnotar innerhalb von drei Wochen

nach Vertragsschluß eine Bankbürgschaft zugunsten der T. zu übergeben. § 5 Nr. 1 des Vertrags lautet:

"Der Besitz des Kaufgrundstückes sowie Nutzungen und Lasten, Gefahren und Abgaben und die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Streupflicht gehen am 01.07.1993, nicht jedoch vor Abgabe der Bankbürgschaft, auf den Käufer über."

Laut Übernahme-/Übergabe-Protokoll vom 13. Juni 1994 wurden den Beklagten die Schlüssel zu dem Objekt am 7. Juni 1993 übergeben.

Die Bankbürgschaft ging am 29. November 1993 bei dem Urkundsnotar ein.

Die Beklagte zu 2 schied am 25. Februar 1997 aus der Gesellschaft bürgerlichen Rechts aus. Ein anderer Gesellschafter trat ihr bei.

Mit Schreiben vom 1. Juli 1997 forderte die B. die Gesellschaft bürgerlichen Rechts auf, nicht umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten für die Zeit vom 1. Dezember 1993 bis zum 13. Juni 1994 in Höhe von 79.929,82 DM zu zahlen. Der Beklagte zu 1 und der andere Gesellschafter schlugen der B. mit Schreiben vom 28. Oktober 1997 als Kompromiß die Zahlung von 70.000 DM vor; ferner baten sie um Ratenzahlungen von 5.000 DM pro Monat. Die B. teilte ihnen mit Schreiben vom 26. November 1997 mit, daß die TL. mit der Zahlung von 70.000 DM einverstanden sei, die monatlichen Raten jedoch mindestens 7.000 DM betragen müßten. Eine Ratenzahlungsvereinbarung kam daraufhin nicht zustande; Zahlungen erfolgten keine.

Die Klägerin verlangt von den Beklagten die Zahlung von 70.000 DM nebst Zinsen. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Dagegen richtet sich die Revision der Klägerin, mit der sie die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erstrebt. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht verneint einen Anspruch der Klägerin aus dem Kaufvertrag. In § 5 sei nicht geregelt, wer die Lasten zwischen dem vereinbarten Übergabetermin und der tatsächlichen Übergabe tragen solle.

Das hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

II.

1. Das Berufungsgericht berücksichtigt bei seiner Sicht nicht den Umstand, daß den Käufern bereits am 7. Juni 1993 die Schlüssel zu dem Objekt übergeben worden waren. Dies ergibt sich aus dem Inhalt des Übernahme-/Übergabe-Protokolls vom 13. Juni 1994, dessen Richtigkeit von keiner Partei in Zweifel gezogen wird. Mit der Schlüsselübergabe erlangten die Käufer die tatsächliche Sachherrschaft über den Kaufgegenstand unbeschadet dessen, daß die B. Schlüssel für die Hallen und die Trafostation einbehalten hatte. Das

geschah nämlich nur für Havariefälle und nicht, um das Objekt nutzen zu können. Somit erhielten die Käufer wenigstens den Mitbesitz (vgl. BGH, Urt. v. 10. Januar 1979, VIII ZR 302/77, NJW 1979, 714, 715). Das reicht für den Besitzübergang im Sinne des § 5 Nr. 1 des Kaufvertrags aus.

Damit gingen die Lasten mit der Übergabe der Bankbürgschaft am 29. November 1993 auf die Käufer über. Das entsprach auch dem Willen der Beteiligten. Zwar ist auf Seite 1 des Übernahme-/Übergabe-Protokolls vom 13. Juni 1994 als Tag des wirtschaftlichen Übergangs der 1. Juli 1993 vermerkt; auf Seite 5 des Protokolls ist festgehalten, daß der Käufer die Kosten für Heizung, Strom und Wasser sowie Grundsteuer ab dem 1. Juli 1993 trägt. Dementsprechend hat die B. zunächst eine Betriebs- und Verwaltungskostenabrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 1993 bis zum 12. Juni 1994 erstellt. Diese hat sie aber später auf den Zeitraum vom 1. Dezember 1993 bis zum 12. Juni 1994 korrigiert und somit die Zeit vor Abgabe der Bankbürgschaft nicht mehr zur Berechnung der Lasten herangezogen. Von der Verpflichtung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts zur Zahlung dieser abgerechneten Kosten ist der Beklagte zu 1 in dem Schreiben vom 28. Oktober 1997 ausgegangen. Auch die Beklagte zu 2 war sich ihrer Zahlungspflicht für diesen Zeitraum bewußt. Das ergibt sich aus der im Zusammenhang mit ihrem Ausscheiden aus der Gesellschaft bürgerlichen Rechts getroffenen Regelung, eine Rückstellung in Höhe von ca. 85.000 DM für "Strom und Heizung etc. der vorherigen Hausverwaltung" auf einem Festgeldkonto mit gemeinsamer Unterschriftenregelung zu belassen, bis einwandfrei sichergestellt ist, daß sie nicht mehr zur Zahlung dieser Verbindlichkeiten herangezogen werden kann. Die vom Berufungsgericht beantwortete Auslegungsfrage stellt sich somit gar nicht.

2. Demnach hat die Klägerin einen vertraglichen Anspruch auf Zahlung von 70.000 DM. Sie ist aktiv legitimiert. Als Verkäuferin stehen ihr die sich unmittelbar aus dem Vertrag ergebenden Ansprüche zu. Das gilt unbeschadet des Umstands, daß die Verwaltung des Grundstücks durch die B. und sämtliche das Grundstück betreffende Zahlungen über ein Konto der TL. erfolgten.

3. Beide Beklagte müssen die von der Klägerin geltend gemachten Kosten als Gesamtschuldner zahlen.

a) Die Passivlegitimation des Beklagten zu 1 steht nicht in Frage. Aber auch die Beklagte zu 2 ist zur Erfüllung der Klageforderung verpflichtet; ihr Ausscheiden aus der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die das Grundstück erworben hat, beseitigt ihre Haftung nicht.

Die Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts haften kraft Gesetzes für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft auch persönlich und mit ihrem Privatvermögen (BGHZ 142, 315, 318; BGH, Urt. v. 29. Januar 2001, II ZR 331/00, WM 2001, 408, 414 [zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen]). Danach begründete die in dem Kaufvertrag vereinbarte Verpflichtung der Erwerber zur Lastentragung ab dem vereinbarten Übergabetag die persönliche Haftung der Beklagten zu 2. Sie besteht trotz des späteren Ausscheidens aus der Gesellschaft fort, da die Verbindlichkeit vorher begründet wurde (§ 736 Abs. 2 BGB i.V.m. § 160 Abs. 1 HGB). Auch ist die Frist des § 160 Abs. 1 HGB gewahrt; die streitbefangenen Betriebs- und Verwaltungskosten wurden nämlich vor dem Ausscheiden der Beklagten zu 2 fällig und innerhalb von fünf Jahren danach gerichtlich geltend gemacht. Schließlich gibt es keine Anhalts-

punkte dafür, daß die Klägerin die Beklagte zu 2 aus der Haftung entlassen hat.

b) Der Anspruch ist auch nicht verjährt. Die Klägerin gehört nicht zu den in § 196 Abs. 1 Nr. 1 und 7 BGB (a.F.) genannten Personen, so daß hier die regelmäßige Verjährungsfrist von 30 Jahren (§ 195 BGB a.F.) eingreift.

c) Gegen die Höhe der Klageforderung haben die Beklagten keine Einwände erhoben.

Die Kostenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO.

Wenzel

Tropf

Krüger

Lemke

Gaier