

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 123

Zur Anfechtbarkeit der Anerkennung einer Schuld wegen widerrechtlicher Drohung, wenn der Schuldner den vom Gläubiger geforderten Betrag "unter Vorbehalt" gezahlt hat.

BGH, Urteil v. 6. Mai 1982 - VII ZR 208/81 - OLG Koblenz
LG Koblenz

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 208/81

URTEIL

Verkündet am
6. Mai 1982
Henco,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma N [REDACTED] W [REDACTED] - und B [REDACTED] gesell-
schaft mbH & Co. KG, vertreten durch die W [REDACTED] -
und B [REDACTED] gesellschaft in K [REDACTED], diese vertreten
durch den Geschäftsführer Kaufmann Rolf B [REDACTED],
E [REDACTED] [REDACTED], K [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

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

gegen

die Eheleute Lothar und Catherine Sch [REDACTED], D [REDACTED] [REDACTED],
M [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

11

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 6. Mai 1982 durch
den Vorsitzenden Richter Dr. Girisch sowie die Richter
Doerry, Bliesener, Obenhaus und Dr. Walchshöfer

für Recht erkannt:

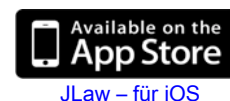
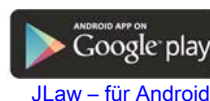
Die Revision der Beklagten gegen
das Urteil des 3. Zivilsenats des
Oberlandesgerichts Koblenz vom
16. Juni 1981 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten der
Revision zu tragen.

Von Rechts wegen



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos [\(mobile App\)](#)
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile



Tatbestand:

Die Kläger erwarben mit notariellem Vertrag vom 28. Mai 1976 von der Beklagten ein Teilgrundstück mit einem von der Beklagten zu errichtenden Einfamilienhaus. Über den Preis und etwaige Mehrkosten wurde in dem Vertrag folgendes vereinbart:

" III.

Mitverkauft ist das ... zu errichtende Einfamilienhaus, ... gemäß den dieser Urkunde als Anlagen beigefügten Bauplänen und der beigefügten Baubeschreibung. Die Verkäuferin darf von den in der Baubeschreibung näher festgelegten Ausführungen abweichen, wenn die Abweichungen ... durch Auflagen der zuständigen Behörden bedingt, angeordnet bzw. genehmigt sind. Soweit durch behördliche Auflagen nachweislich Mehrkosten entstehen, haben diese die Käufer zu tragen.

...

V.

... Die Käufer sind verpflichtet, alle durch Sonderwünsche entstehenden Kosten und Lasten einschließlich anteiliger Architekten-, Betreuungs- und Verwaltungskosten zu tragen. Solche Mehrkosten müssen von den Käufern auf Verlangen sofort und vor Ausführung der Sonderwünsche bezahlt werden.

VII.

1. Der Kaufpreis für das gesamte Kaufobjekt beträgt 317.000,-- Deutsche Mark. ...

2. In den von den Käufern nach der vorstehenden Ziffer 1. zu erbringenden Zahlungen sind alle für das Bauvorhaben anfallenden Erschließungskosten enthalten. Unter Erschließungskosten sind zu verstehen: die im Bundesbaugesetz genannten Erschließungskosten und die Kosten der Anlagen und Anschlüsse für die Ableitung der Abwässer, ferner die Kosten der Anlagen und Anschlüsse für Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser, die Vermessungskosten, Behördenleistungen sowie Anliegerbeiträge.
Erschließungsmaßnahmen, die nach dem heutigen Tage beschlossen werden, gehen zu Lasten der Käufer. ...
4. Der Kaufpreis von 317.000,-- Deutsche Mark ist wie folgt zur Zahlung fällig:
... Alle Zahlungen auf die vorgenannten Kaufpreistraten haben zu erfolgen auf das Konto Die Käufer werden nur dann von ihren Zahlungsverpflichtungen frei, wenn sie ihre Zahlungen auf dieses Konto erbringen, und zwar auflagefrei. ...
Kommen die Käufer ihren Zahlungsverpflichtungen nicht pünktlich nach, so haben sie vom Fälligkeitstage ab bis zur Zahlung 12 v. H. jährlich Zinsen von ... zu entrichten.

IX.

... Die Besitzübergabe des Kaufobjekts erfolgt durch schriftliche Übergabeverhandlung
Dabei wird in einem von beiden Vertragsteilen zu unterzeichnenden Übergabeprotokoll gemeinsam festgestellt, ob Mängel vorhanden sind und noch Leistungen ausstehen. ... Die Übergabe (Besitzübergabe) des Kaufobjektes kann von der Verkäuferin davon abhängig gemacht werden, daß die eventuell noch ausstehenden Zahlungen auf die ersten vier Kaufpreistraten sowie die Zahlung sonstiger von den Käufern zu tragender Kosten durch die Käufer erfolgt sind. "

Während der Bauzeit forderte die Beklagte von den Klägern mit besonderen Rechnungen - über den vereinbarten Kaufpreis hinaus - Mehrkosten und Verzugszinsen. Sie berief sich hierfür auf Sonderwünsche der Kläger und behördliche Auflagen sowie auf von den Klägern nicht eingehaltene Zahlungsfristen. Da die Kläger die verlangten Sonderzahlungen nicht leisteten, mahnte die Beklagte die Summe sämtlicher Rechnungen in Höhe von 21.756,09 DM mit Schreiben vom 5. April 1979 an. In einem zwischen dem Kläger und dem Geschäftsführer der Beklagten am 4. April 1979 geführten Telefongespräch (wie auch in einem späteren Schreiben vom 3. Mai 1979) machte sie die Übergabe des Hauses von der Zahlung dieses Betrages abhängig. Die Kläger zahlten daraufhin am 2. Mai 1979 20.552,19 DM "unter Vorbehalt" an die Beklagte.

Bei den Übergabeverhandlungen am 15. Mai 1979 legte der von der Beklagten für die Übergabe bevollmächtigte, nicht aber bei ihr angestellte Vertreter Radtke den Klägern ein von der Beklagten vorgeschriebenes "Übergabe- und Übernahmeprotokoll" vor, in dem - teilweise handschriftlich - unter anderem folgendes ausgeführt ist:

"Die Käufer erkennen alle bisherigen Rechnungen und Zahlungsanforderungen der Verkäuferin dem Grunde und der Höhe nach als berechtigt an.

...

Mit Ausnahme der in diesem Protokoll getroffenen Vereinbarungen, sind alle Ansprüche der Käufer aus dem Kaufvertrag unwiderruflich abgegolten und erledigt sowie alle Vorbehalte aufgehoben.

Die Käufer erklären außerdem, daß sie zur Unterzeichnung dieses Protokolls nicht durch arglistige Täuschung oder widerrechtlich durch Drohung bestimmt und veranlaßt worden sind und auch nicht dadurch, daß sie sich in einer wirtschaftlichen Notlage befinden."

Da Radtke zu Änderungen des Protokolls nicht bevollmächtigt war und das Haus nur nach Unterzeichnung der Verzichts- und Anerkenntniserklärung durch die Kläger übergeben durfte, unterschrieben die Kläger das ihnen vorgelegte Protokoll, fochten es jedoch mit Schreiben ihres Rechtsanwalts vom 17. Mai 1979 "wegen Sittenwidrigkeit" an.

Die Kläger haben auf Rückzahlung der unter Vorbehalt geleisteten 20.552,19 DM sowie auf Zahlung von Verzögerungsschaden in Höhe von 33.266,18 DM geklagt. Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 20.508,54 DM verurteilt und die Klage im übrigen abgewiesen. Die Berufung der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Mit der - zugelassenen - Revision, um deren Zurückweisung die Kläger bitten, verfolgt die Beklagte den Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Beklagte habe die in dem Übergabe- und Übernahmeprotokoll enthaltene Erklärung der Kläger über die Anerkennung aller

bisherigen Rechnungen der Beklagten sowie über die gleichzeitig erklärte Aufhebung aller Vorbehalte widerrechtlich durch Drohung erreicht. Die Beklagte habe mit dem Auftreten ihres Vertreters Radtke bei den Übergabeverhandlungen auf die Willensbildung der Kläger Druck ausüben wollen. Die Kläger seien dadurch - zumindest nach ihrer subjektiven Einschätzung - in eine Zwangslage geraten, zumal unmittelbare Verhandlungen mit dem Geschäftsführer der Beklagten - insbesondere nach dessen vorangegangenem Verhalten - zwecklos erschienen seien. Die Drohung sei auch widerrechtlich gewesen, weil ein unangemessenes Verhältnis zwischen der angekündigten Verweigerung der Übergabe des Hauses und den erstrebten Verzichts- und Anerkenntniserklärungen zu bejahen sei. Während die Zahlung der Kläger unter Vorbehalt keine unzumutbaren Nachteile für die Beklagte gebracht habe, seien die Nachteile, die sich bei einer weiteren Vorenthaltung des Kaufobjekts für die Kläger ergeben hätten, unverhältnismäßig gewesen. Dem Geschäftsführer der Beklagten sei auch bewußt gewesen, daß es in Anbetracht der beiderseitigen Interessenlage nicht gerechtfertigt gewesen sei, die Übergabe des Hauses von der Unterzeichnung der Verzichts- und Anerkenntniserklärung abhängig zu machen. Die Beklagte habe die von den Klägern unter Vorbehalt gezahlten Rechnungsbeträge in der vom Landgericht festgestellten Höhe ohne Anspruchsgrund gefordert, weil diese Kosten entweder vor Vertragsschluß entstanden seien oder zu den durch den Gesamtkaufpreis abgegoltenen Erschließungskosten gehörten oder keine Zusatzausführungen beträfen. Die geltendgemachten Verzugszinsen stünden der

Beklagten nicht zu, weil die jeweiligen Kaufpreisen noch nicht fällig gewesen seien.

II.

Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

1. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß die Erklärungen, die die Beklagte durch ihren Bevollmächtigten Radtke bei den Übergabeverhandlungen gegenüber den Klägern abgegeben hat, die Ankündigung eines künftigen Übels und somit eine Drohung im Sinne des § 123 BGB darstellen. Mit der Äußerung Radtkes, das Haus könne nur nach Unterzeichnung der in dem Protokoll enthaltenen Verzichts- und Anerkenntniserklärung übergeben werden, hat die Beklagte den Klägern einen Nachteil in Aussicht gestellt und sie in eine Zwangslage gebracht. Rechtsfehlerfrei stellt das Berufungsgericht fest, daß die Kläger, wollten sie auf ihre Rechte aus dem Zahlungsvorbehalt nicht verzichten, nur die Alternative erneuter Verzögerung der Hausübergabe und weiterer Aufwendungen durch Mietzahlungen und Rechtsverfolgungskosten hatten. Die Ausführungen der Revision, das Verhalten der Beklagten könne nicht als Drohung beurteilt werden, vermögen demgegenüber nicht zu überzeugen.

a) So kann das Vorgehen der Beklagten bei den Übergabeverhandlungen nicht als bloßer "nochmaliger Versuch" angesehen werden, sich mit den Klägern vor der

Übergabe endgültig zu einigen. Das scheitert schon daran, daß Radtke zur Abgabe von Erklärungen nicht ermächtigt war und insbesondere keine Vollmacht hatte, einzelne Teile des Übergabeprotokolls zu ändern oder zu streichen. Mit einem solchen, über die Einzelheiten der Angelegenheit nicht informierten Vertreter kann - nach mehreren erfolglos verlaufenen Besprechungen zwischen den Klägern und dem Geschäftsführer der Beklagten - eine nochmalige Einigung nicht versucht werden.

b) Das Verhalten der Beklagten am 15. Mai 1979 kann auch nicht - wie die Revision meint - dahin gewertet werden, daß sie sich nur eine günstige Ausgangsposition für etwaige Vergleichsverhandlungen habe schaffen wollen. Selbst wenn die Beklagte nicht ernstlich mit der sofortigen Unterzeichnung des Protokolls durch die Kläger gerechnet haben sollte, verliert ihre Erklärung nicht den Inhalt einer Drohung. Maßgebend für die Ernsthaftigkeit einer Drohung ist nicht die Meinung des Drohenden, sondern die Sicht des Bedrohten (vgl. Erman/Brox, BGB, 7. Aufl., § 123 Rdn. 58; Staudinger/Dilcher, BGB, 12. Aufl., § 123 Rdn. 55). Vom Standpunkt der Kläger gesehen war das Verhalten der Beklagten das ernstgemeinte Inaussichtstellen eines Nachteils. Der Geschäftsführer der Beklagten hatte die Kläger in einem am 4. April 1979 geführten Telefongespräch darauf hingewiesen, daß die Beklagte das Haus nur nach Bezahlung der Endabrechnung ohne Vorbehalt und ohne Abzug übergeben werde. Mit

Schreiben vom 3. Mai 1979 teilte die Beklagte den Klägern mit, "daß der Übergabetermin bestimmt werden kann, wenn alle offenen Rechnungen bezahlt sind". Bei dieser Sachlage mußten die Kläger am 15. Mai 1979 davon ausgehen, daß die Beklagte ihre Ankündigung wahr machen und das Haus - wie von Radtke eindeutig erklärt - nur nach Unterzeichnung der in dem Protokoll enthaltenen Verzichts- und Anerkenntniserklärungen übergeben werde. Zutreffend legt das Berufungsgericht insoweit die "subjektive Einschätzung" der Kläger zugrunde.

c) Für die Kläger wurde die Zwangslage auch nicht dadurch beendet, daß Radtke ihnen anheimgestellt hat, sich wegen Änderungen des Protokolls an den Geschäftsführer der Beklagten zu wenden, der zu einer nochmaligen persönlichen Erörterung der Angelegenheit bereit sei. Rechtsfehlerfrei nimmt das Berufungsgericht dazu an, daß für die Kläger auch erneute unmittelbare Verhandlungen mit dem Geschäftsführer der Beklagten zwecklos erscheinen mußten. Mit Recht verweist es in diesem Zusammenhang auf das vorangegangene Verhalten des Geschäftsführers. Gerade aufgrund des mit dem Geschäftsführer am 4. April 1979 geführten Telefongesprächs sowie des Schreibens der Beklagten vom 3. Mai 1979 und des von Radtke mitgebrachten, von der Beklagten vorformulierten Protokolls mußten die Kläger annehmen, daß die Beklagte - wie mehrmals vorher angekündigt - das Haus ohne vorbehaltlose Zahlung sämtlicher Rechnungen nicht übergeben werde. Etwaige Erklärungen des mit der Sache nicht weiter befaßten Vertreters Radtke konnten

somit an der für die Zwangslage maßgebenden Bewertung der Sach- und Rechtslage durch die Kläger nichts ändern.

d) Die für die Kläger entstandene Zwangslage wurde auch nicht dadurch beseitigt, daß die Kläger bei den Übergabeverhandlungen ihren Rechtsanwalt zugezogen hatten. Da Radtke zu Änderungen des Protokolls nicht bevollmächtigt war und die Beklagte sich bereits vorher unnachgiebig gezeigt hatte, durfte auch der Anwalt der Kläger weitere Vergleichsverhandlungen für aussichtslos halten.

2. Dem Berufungsgericht ist ferner darin zuzustimmen, daß die Drohung der Beklagten wegen des unangemessenen Verhältnisses zwischen Druckmittel und Zweck widerrechtlich war.

a) Nach der im wesentlichen vom Reichsgericht übernommenen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine Drohung widerrechtlich, wenn Mittel und Zweck zwar für sich allein betrachtet nicht widerrechtlich sind, ihre Verbindung aber - die Benutzung dieses Mittels zu diesem Zweck - gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden oder gegen Treu und Glauben verstößt. Dabei bedarf es einer Gesamtwürdigung aller Umstände des Einzelfalls unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Beteiligten. Insbesondere ist zu prüfen, ob der Drohende an der Erreichung des von ihm erstrebten Erfolgs ein berechtigtes Interesse hat und ob die Drohung ein angemessenes Mittel darstellt (vgl. BGHZ 2, 287, 296; 25, 217, 220 f; BGH NJW 1969, 1627; BGH, Urteil vom

20. Juni 1962 - VIII ZR 249/61 = LM BGB § 123 Nr. 28;
Urteil vom 25. Juni 1965 - V ZR 31/63 = LM BGB § 123
Nr. 32; Urteil vom 20. November 1972 - VIII ZR 73/71
= WM 1973, 36, 37; Urteil vom 16. März 1973 - V ZR 38/71
= WM 1973, 574, 575; vgl. auch Urteil vom 12. Januar 1978
- III ZR 53/76 = LM BGB § 123 Nr. 49).

b) Ausgehend von diesen Grundsätzen nimmt das
Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum eine widerrechtliche
Drohung durch die Beklagte an. Die Beklagte hatte kein
berechtigtes Interesse, die Übergabe des Hauses von
der Anerkennung einer Schuld und dem Verzicht auf
jeglichen Vorbehalt durch die Kläger abhängig zu
machen; ihr Vorgehen kann nicht als angemessenes Mittel
zur Durchsetzung ihr zustehender Rechte angesehen
werden.

aa) Zwar konnte die Beklagte nach der in Ziffer
IX des Vertrages getroffenen Regelung die Übergabe des
Hauses davon abhängig machen, daß die Kläger alle von
ihnen zu tragenden Kosten bezahlt hatten. Da die Kläger
aber vor der Übergabe die von der Beklagten geforderten
Sonderzahlungen geleistet hatten, kann sich die Beklagte
nicht auf die in Ziffer IX enthaltene Vereinbarung be-
rufen. Die Zahlung der Kläger "unter Vorbehalt" stellt
eine ordnungsgemäße Erfüllung dar, denn die Kläger
wollten sich mit dem Vorbehalt lediglich die Möglich-
keit offenhalten, das Geleistete wieder zurückzufordern
(vgl. Heinrichs in MünchKomm, BGB, § 362 Rdn. 4; Palandt/
Heinrichs, BGB, 41. Aufl., § 362 Anm. 2; Weber in BGB-RGRK,

12. Aufl., § 362 Rdn. 35). In Ziffer IX des Vertrages ist nicht geregelt, daß die Zahlungen der Kläger ohne Vorbehalt erfolgen müssen. Die in Ziffer VII 4 getroffene Vereinbarung, wonach die Käufer nur bei "auflagenfreien" Zahlungen von ihren Zahlungsverpflichtungen befreit würden, betrifft ausdrücklich nur die Zahlungen auf die Kaufpreiskraten, nicht aber die hier allein maßgeblichen Zahlungen für sonstige Kosten. Auf den mit den Klägern abgeschlossenen Vertrag kann sich die Beklagte somit nicht berufen.

bb) Die Kläger waren berechtigt, den von der Beklagten geforderten Betrag "unter Vorbehalt" zu leisten. Nach Ziffer VII 1, 2 des Vertrages sind in dem Kaufpreis alle für das Bauvorhaben anfallenden Erschließungskosten enthalten. Sonstige von den Käufern zu tragenden Kosten im Sinne der Ziffer IX sind nach der vertraglichen Regelung lediglich Kosten für nach dem 28. Mai 1976 beschlossene Erschließungsmaßnahmen (Ziffer VII 2), durch behördliche Auflagen bei der Bauausführung entstandene Mehrkosten (Ziffer III) sowie Mehrkosten aufgrund von Sonderwünschen (Ziffer V). Da die Beklagte mit ihren Rechnungen Kosten geltend gemacht hat, die aus der Sicht der Kläger nach der vertraglichen Regelung nicht ohne weiteres von ihnen zu tragen waren, konnten die Kläger eine Anerkennung der Schuld ablehnen und sich die Rückforderung vorbehalten.

cc) Die Beklagte kann sich demgegenüber nicht darauf berufen, sie habe vor der Übergabe die "geldliche

Seite" des Rechtsgeschäfts bereinigen wollen. Ihr berechtigtes Interesse, vor der Übergabe alle ihr zustehenden Ansprüche befriedigt zu sehen, geht nicht so weit, von den Klägern einen Verzicht auf den erklärten Vorbehalt fordern zu dürfen. Als Gläubigerin hatte die Beklagte nur ein Recht auf Leistung, nicht aber auf Anerkennung des Bestehens einer Forderung (vgl. Heinrichs in MünchKomm, aaO). Das Verhalten der Beklagten war daher unangemessen.

dd) Nach Würdigung aller Umstände und unter Berücksichtigung der Belange beider Parteien verstieß es somit gegen Treu und Glauben, wenn die Beklagte die Übergabe des Hauses davon abhängig machte, daß die Kläger alle bisherigen Rechnungen und Zahlungsanforderungen "als berechtigt" anerkannten. Die Ausführungen des Berufungsgerichts, das nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zu diesem Ergebnis kommt, sind daher nicht zu beanstanden.

3. Der Geschäftsführer der Beklagten durfte sein Vorgehen bei der Übergabeverhandlung auch nicht für rechtmäßig halten. Bei der Formulierung des Protokolls ist er nicht von unrichtigen Tatsachen ausgegangen; aufgrund der vorangegangenen Verhandlungen mit den Klägern war ihm vielmehr deren Standpunkt und Begründung für die Zahlung "unter Vorbehalt" bekannt. Selbst wenn er - mit Rücksicht auf ein früheres landgerichtliches Urteil - aus den richtig erkannten Tatsachen eine falsche rechtliche Schlußfolgerung gezogen haben sollte, bleibt die Drohung widerrechtlich

(vgl. BGHZ 25, 217, 224; Larenz, Allgemeiner Teil des deutschen bürgerlichen Rechts, 5. Aufl., § 20 IV b Seite 368; Karakatsanes, Die Widerrechtlichkeit im § 123 BGB, Seite 133 f). Es kann deshalb letztlich dahin gestellt bleiben, wie der Geschäftsführer der Beklagten die Rechtslage beurteilt hat. Daß er den Sachverhalt auch rechtlich zutreffend bewertet hat, ergibt sich im übrigen - worauf das Berufungsgericht mit Recht hinweist - aus dem Schlußsatz des Protokolls, in dem die Kläger ausdrücklich erklären mußten, sie seien zur Unterzeichnung dieses Protokolls nicht durch arglistige Täuschung oder widerrechtlich durch Drohung bestimmt und veranlaßt worden.

III.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts (unter II. des angefochtenen Urteils) zu den einzelnen von den Klägern unter Vorbehalt bezahlten, von der Beklagten zurückzuerstattenden Rechnungsbeträgen enthalten keinen Rechtsfehler.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß es sich bei den unter 1., 4., 7. und 12. angeführten Beträgen um Kosten handelt, die bereits vor Vertragsschluß entstanden sind. Die Beklagte kann daher nicht aufgrund der in Ziffer III des Vertrags vereinbarten Regelung die Zahlung dieser Kosten von den Klägern fordern.

2. Mit Recht hält das Berufungsgericht die unter 3., 11., 14., 15. und 16. angeführten Kosten für Erschließungskosten, die nach Ziffer VII 2. des Vertrages durch den Kaufpreis abgegolten sind. Ebenfalls im Kaufpreis enthalten sind die unter 17. angeführten Kosten für Handlauf und Geländer einer Kellertreppe; solche Kosten können nicht als Kosten für Sonderwünsche angesehen werden.

3. Nicht zu beanstanden sind die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Fälligkeit der von den Klägern nach dem Vertrag geschuldeten Raten und zu den von der Beklagten geltend gemachten Verzugszinsen (5, 13). Das Berufungsgericht hat zutreffend dem Rohbauabnahmeschein vom 10. April 1978 entnommen, daß die Rohbauabnahme erst im Laufe des Jahres 1977 möglich war. Die Kaufpreisrate nach VII 4 d) des Vertrages setzt die Fertigstellung der Schreiner- und Glaserarbeiten voraus; das Schreiben des Architekten vom 8. November 1977 bestätigt jedoch nur die Durchführung der Verglasungsarbeiten.

4. Die unter 10. angeführten anteiligen Kosten für eine Hebeanlage haben die Kläger zwar nach Ziffer VI des Vertrages zu tragen. Die Beklagte hat jedoch, wovon das Berufungsgericht zutreffend ausgeht, nicht vorgetragen, inwieweit sich die vorgelegten Rechnungen auf die von den Klägern bereits anteilig bezahlte Hebeanlage beziehen. Mit Recht hat das Berufungsgericht deshalb insoweit einen Anspruch der Beklagten verneint.

5. Nicht zu beanstanden sind schließlich die Ausführungen des Berufungsgerichts unter 9., daß der Beklagten als "Kosten von Sonderwünschen" allenfalls ein Betrag von 213,90 DM und nicht - wie gefordert - von 404,38 DM zusteht, weil sie den Teilbetrag von 566,10 DM bereits in erster Instanz nicht mehr weiter verfolgt hat. Der von den Klägern geltend gemachte Rückzahlungsanspruch in Höhe von 188,51 DM ist daher begründet.

IV.

Nach alledem ist die Revision mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Girisch

Doerry

Bliesener

Obenhaus

Walchshöfer