BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 108/08

vom

29. Januar 2009

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 29. Januar 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

beschlossen:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Kläger wird das Urteil des 23. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 24. April 2008 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Verfahrens der Nichtzulassungsbeschwerde, an den 11. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 1.213.439,21 €.

Gründe:

I.

1 Die Kläger kauften von der V. Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG drei Eigentumswohnungen. Vor ihrer grundbuchlichen Absicherung wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Verkäuferin eröffnet. Der Insolvenzverwalter lehnte die Erfüllung der Kaufverträge ab. Er verkaufte das sog. V. Quartier im Mai 2002 an die Beklagte. In Ziffer II § 6 des zwischen ihm und der Beklagten geschlossenen notariellen Kaufvertrages heißt es:

"Wohnungseigentumsverkäufe

Der Insolvenzverwalter hat gegenüber sämtlichen Käufern von Wohneigentum die Nichterfüllung.... gewählt. Rückgaben sind größtenteils noch nicht erfolgt.... Ein Teil dieser Käufer wird den Wunsch äußern, mit dem Erwerber Verhandlungen mit dem Ziel eines neuen Vertragsabschlusses zu führen. In solchen Fällen ist der Erwerber verpflichtet, Kaufpreise nicht höher festzulegen als 80 % des ursprünglich beurkundeten Kaufpreises. Im Übrigen ist der Käufer in der Vertragsgestaltung im Rahmen billigen Ermessens frei. Insbesondere kann er Vereinbarungen zur Änderung der dem jeweiligen Kaufvertrag zugrunde liegenden Teilungserklärung sowie zur Einschränkung der Gewährleistung treffen... Vorstehende Verpflichtungen des Erwerbers sind echter Vertrag zugunsten Dritter, also jeweils zugunsten des einzelnen Käufers."

2 Die Kläger verlangen von der Beklagten den Abschluss eines notariellen Kaufvertrages über die ursprünglich erworbenen Eigentumswohnungen zu maximal 80 % des damals vereinbarten Kaufpreises. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kläger ist erfolglos geblieben. Mit ihrer Nichtzulassungsbeschwerde verfolgen sie ihre Anträge weiter.

II.

3 Das angefochtene Urteil ist nach § 544 Abs. 7 ZPO aufzuheben, da das Berufungsgericht den Anspruch der Kläger auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) in entscheidungserheblicher Weise verletzt hat.

4 1. Die Nichtberücksichtigung eines erheblichen Beweisangebots verstößt gegen Art. 103 Abs. 1 GG, wenn sie im Prozessrecht keine Stütze mehr findet (BVerfG NJW 2003, 1655). So liegt es hier in Bezug auf den von den Klägern angebotenen Beweis zu den Gesprächen, die vor dem Verkauf des V. Quartiers zwischen dem Insolvenzverwalter und der Beklagten im Hinblick auf die Regelung in Ziffer II § 6 des Vertrages geführt worden sein sollen.

5 Nach dem von der Beschwerde aufgezeigten Vortrag der Kläger in den Vorinstanzen war Bestandteil der Ausschreibung, mit der der Insolvenzverwal-

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

ter einen Käufer für das V. Quartier suchte, dass die Altkäufer das Recht erhielten, die zunächst gekauften Wohnungen erneut zu erwerben. Hierüber sei zwischen dem zuständigen Mitarbeiter des Insolvenzverwalters und dem Geschäftsführer einer für die Beklagte tätigen Gesellschaft verhandelt worden, wobei seitens der Beklagten zunächst sogar - auch schriftlich - angeboten worden sei, die Altkäufer könnten "ihre" Wohnungen zu 75 % des ursprünglichen Preises erwerben. In weiteren Gesprächen und noch einen Tag vor Abschluss des Kaufvertrages sei besprochen worden, dass den Alterwerbern das verbindliche Recht zustehen solle, die Einheiten zu 80 % des ursprünglich vereinbarten Kaufpreises zu erwerben. Trifft dieser Vortrag zu, kann kein vernünftiger Zweifel bestehen, wie die Vertragsparteien die genannte Klausel verstanden haben. Zugleich ginge dieses übereinstimmende Verständnis dem Wortlaut und jeder anderen Auslegung der Vereinbarung vor (vgl. BGHZ 135, 269, 273; Senat, Urt. v. 7. Dezember 2001, V ZR 65/01, NJW 2002, 1038, 1039).

6 Einen nachvollziehbaren sachlichen Grund, warum dem Beweisangebot nicht nachgegangen worden ist, enthält das angefochtene Urteil nicht. Dass das Berufungsgericht den Begriff des Ankaufsrechts für unscharf hält und meint, dieses könne "auch eine bloße Angebotspflicht einschließen", führt nicht dazu, dass der Vortrag der Kläger unerheblich wäre. Der Grundsatz, dass ein übereinstimmender Parteiwille dem Wortlaut und jeder anderweitigen Auslegung der Vereinbarung vorgeht, gilt auch dann, wenn dieses Verständnis in der gewählten Formulierung keinen oder nur einen unvollkommenen Ausdruck gefunden hat, wenn also die Parteien einen Begriff gewählt haben, der das Gewollte objektiv nicht umfasst. Es ist aber auch nicht nachvollziehbar, weshalb das Berufungsgericht den Begriff des Ankaufsrechts als unscharf ansieht. Er stützte nämlich auch dann den Rechtsstandpunkt der Kläger, wenn damit eine Angebotspflicht der Beklagten, also eine Verpflichtung, den Abschluss eines Kaufvertrages anzubieten (§ 145 BGB), umschrieben werden sollte.

7 2. Der Fehler ist entscheidungserheblich.

8 a) Der Einwand der Beschwerdeerwiderung, das Berufungsgericht hätte die Berufung der Kläger bereits als unzulässig zurückweisen müssen, weil sich nicht mit hinreichender Sicherheit feststellen lasse, dass diese rechtzeitig begründet worden sei, ist unbeachtlich. Zwar hat das Revisionsgericht den für die Zulässigkeit der Berufung maßgeblichen Sachverhalt selbständig zu prüfen, also unabhängig von der Beurteilung des Berufungsgerichts die für die Rechtzeitigkeit der Berufungseinlegung maßgeblichen tatsächlichen Feststellungen zu treffen (vgl. BGH, Urt. v. 24. April 2001, VI ZR 258/00, NJW 2001, 2722, 2723). Solche Feststellungen können allerdings nur innerhalb eines Revisionsverfahrens, nicht dagegen im Rahmen des Verfahrens der Nichtzulassungsbeschwerde getroffen werden. Hat das Berufungsgericht - wie hier - die Berufung für zulässig erachtet, ist davon, solange von dem Beschwerdeführer keine darauf bezogenen Zulassungsgründe geltend gemacht werden, auch im Verfahren der Nichtzulassungsbeschwerde auszugehen.

9 b) Um eine im Rahmen der Entscheidungserheblichkeit zu prüfende Rechtsfrage handelt es sich dagegen bei dem Einwand der Beschwerdeerwiderung, die Klage sei unzulässig, weil die Kläger von der Beklagten bereits in einem früheren Rechtsstreit im Rahmen einer Widerklage verlangt hätten, ihnen die drei ehemals gekauften Wohnungen zum Kauf anzubieten. Die Annahme des Berufungsgerichts, das frühere Verfahren habe nicht zu einer der jetzigen Klage entgegenstehenden rechtskräftigen Entscheidung über den Ankaufsanspruch der Kläger geführt, weil die Widerklage seinerzeit als unzulässig abgewiesen worden sei, lässt indessen keinen Rechtsfehler erkennen. Die Rechtskraft einer Entscheidung beschränkt sich auf die Rechtsfolge, die den Entscheidungssatz bildet. Bei klageabweisenden Urteilen ist Teil dieses Entscheidungssatzes der die Rechtsfolge bestimmende ausschlaggebende Abweisungsgrund;

dieser ist aus der Urteilsbegründung zu ermitteln (BGH, Urt. v. 24. Juni 1993, III ZR 43/92, NJW 1993, 3204, 3205). Wurde der Rechtsstreit - wie hier der Vorprozess - durch einen Beschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO abgeschlossen, kann sich der Abweisungsgrund auch aus den gemäß § 522 Abs. 2 Satz 2 ZPO zu erteilenden Hinweisen ergeben (vgl. Zöller/Heßler, ZPO, 27. Aufl, § 522 Rdn. 40). Vorliegend lässt sich ihnen entnehmen, dass das Berufungsgericht die gegen die Abweisung der Widerklage gerichtete Berufung der Kläger schon im Hinblick auf die Unzulässigkeit der Widerklage als aussichtslos angesehen hat. Die Rechtskraft der Entscheidung beschränkt sich deshalb auf diesen Abweisungsgrund, also auf die genannte Begründung für die Unzulässigkeit der Widerklage (vgl. BGH, Beschl. v. 12. Dezember 1990, VIII ZB 42/90, NJW 1991, 1116, 1117).

10 c) Die Entscheidungserheblichkeit der Verletzung des Anspruchs der Kläger auf Gewährung rechtlichen Gehörs ist schließlich nicht deshalb zu verneinen, weil das Berufungsgericht meint, hinsichtlich der Haupt- und Hilfsanträge zu 2 (Wohneinheiten 6 und 10) entfalle ein Anspruch der Kläger jedenfalls wegen Treuwidrigkeit (§ 242 BGB). Diese Ausführungen können das angefochtene Urteil nicht (teilweise) tragen, weil sie nicht erkennen lassen, welchem Teil der Klage der Einwand aus § 242 BGB entgegenstehen soll. Einerseits sollen die Haupt- und Hilfsanträge zu 2, mit denen die Kläger den Ankauf der Wohneinheiten Nr. 6 und 10 verlangen, wegen Treuwidrigkeit ausgeschlossen sein, weil die Kläger insoweit "nicht mehr verhandelt" hätten; andererseits sollen die Kläger ihr Interesse auf die Wohnung Nr. 6 beschränkt und nur noch insoweit Verhandlungen geführt haben. Dieser Widerspruch wird auch durch den Hinweis der Beschwerdeerwiderung auf den Vortrag der Beklagten in ihrer Klageerwiderung nicht aufgelöst, wonach die Kläger in einem Telefonat vom 31. Juli 2002 erklärt haben sollen, nur an einem Erwerb der Einheiten S. 11 EG u. OG 1 (frühere Einheit Nr. 6.01 a) und S. 11 OG 2 und 3 (frü-

here Einheit Nr. 6.01 b) interessiert zu sein. Denn auch hierbei dürfte es sich um die in dem Haupt- und Hilfsantrag zu 2 bezeichneten Wohnungen handeln.

11 3. Durch die Aufhebung des angefochtenen Urteils erhält das Berufungsgericht auch Gelegenheit, sein Verständnis der streitgegenständlichen Klausel zu überprüfen.

12 Schon nach deren Wortlaut drängt es sich geradezu auf, dass den Altkäufern ein eigenes Ankaufsrecht eingeräumt werden sollte. Beschränkte sich die Verpflichtung der Beklagten darauf, mit ihnen Verhandlungen ohne jegliche Abschlussverpflichtung zu führen, bliebe die Festlegung eines die Altkäufer begünstigenden Ankaufspreises folgenlos. Es ist aber stets einem Verständnis der Vorzug zu geben, bei dem sich die Regelung nicht ganz oder teilweise als sinnlos erweist (vgl. Senat, Urt. v. 1. Oktober 1999, V ZR 168/98, NJW 1999, 3704, 3705; BGH, Urt. v. 7. März 2005, II ZR 194/03, NJW 2005, 2618). Eine bloße Verhandlungspflicht der Beklagten ergibt, anders als das Berufungsgericht meint, nicht etwa deshalb Sinn, weil den Klägern aus einer Verletzung dieser Pflicht Schadensersatzansprüche erwachsen könnten. Das ist nämlich unzutreffend. Die Nichtzulassungsbeschwerde weist zu Recht darauf hin, dass das bloße Führen von Vertragsverhandlungen den Klägern keinen Vorteil bringt, so dass ihnen auch kein Schaden entsteht, wenn die Beklagte ihre Verhandlungspflicht nicht erfüllt, sondern den Abschluss eines Vertrages sogleich ablehnt.

13 Auch ist nicht erkennbar, welches Interesse der Insolvenzverwalter gehabt haben sollte, die Beklagte mittels eines - ausdrücklich so bezeichneten - echten Vertrags zugunsten Dritter dazu zu verpflichten, letztlich unverbindliche Verhandlungen mit den Altkäufern zu führen. Enthält die Klausel dagegen ein Ankaufsrecht, wäre sie geeignet, Schadenersatzansprüche der Altkäufer gegen die Gemeinschuldnerin wegen der Nichterfüllung der ursprünglich geschlossenen Verträge abzuwenden oder zu verringern. Dass sich die Beklagte in dem-

selben Vertrag verpflichtet hat, andere von der Gemeinschuldnerin abgeschlossene Verträge unmittelbar zu übernehmen, stellt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts keinen geeigneten Anknüpfungspunkt für eine abweichende systematische Auslegung dar. Es ist ohne weiteres denkbar, dass die Beklagte in bestimmte Verträge unbedingt, in andere Verträge dagegen nur nach näher vereinbarten, in ihrer Bestimmtheit variierenden Maßgaben eintreten sollte.

14 Ein Ankaufsrecht der Alterwerber kann auch nicht mit der Begründung verneint werden, dass Kaufpreis und Kaufgegenstand nicht hinreichend bestimmt seien. Aus der Verpflichtung der Beklagten, den Alterwerbern "ihre" Wohnungen zu einem Preis von nicht mehr als 80 % des Ursprungspreises zu verkaufen, folgt gegebenenfalls ein Anspruch der Kläger, die Wohnungen zu 80 % des früheren Kaufpreises zu erwerben. Dass es der Beklagten freisteht, einen geringeren Preis zu verlangen, die Alterwerber also zu begünstigen, nimmt der Regelung nicht die notwendige Bestimmtheit. Entsprechend verhält es sich mit der Bestimmung des Kaufgegenstandes. Mögliche Abweichungen von dem ursprünglichen Vertragsgegenstand sind, anders als das Berufungsgericht meint, nicht etwa ohne Einschränkung zulässig, sondern ausweislich der Klausel von der Beklagten nach billigem Ermessen zu bestimmen und damit rechtlich nachprüfbar (vgl. § 315 Abs. 3 Satz 2 BGB). Auch im Übrigen lässt sich die Situation mit derjenigen bei Bestehen eines Vorvertrages vergleichen, wenn sich die Vertragsparteien nicht über den Inhalt des noch abzuschließenden Hauptvertrages einigen können. Hierzu verweist der Senat auf sein Urteil vom 12. Mai 2006 (V ZR 97/05, NJW 2006, 2843), das sich auch mit der Frage des richtigen Klageantrages in einem solchen Fall befasst.

15 4. Vorsorglich weist der Senat darauf hin, dass aus der Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde einer anderen Altkäuferin (Beschluss vom 9. Februar 2006, V ZR 128/05) kein Präjudiz für die Vertragsauslegung folgt.

Zwar hatte das damalige Berufungsgericht der streitgegenständlichen Klausel ebenfalls kein Ankaufsrecht der Erwerberin entnommen. Hierauf kam es bei der Entscheidung über die Nichtzulassungsbeschwerde aber nicht an. Die Erwerberin hatte nämlich ein Reihenhaus auf einem real geteilten Grundstück gekauft, die (hiesige) Beklagte war jedoch nur bereit, das Haus in der Rechtsform des Wohnungseigentums (erneut) an sie zu verkaufen. Die Altkäuferin vertrat demgegenüber die Auffassung, einen Anspruch auf Erwerb von Realeigentum zu haben. Die Hilfsbegründung des Berufungsgerichts, selbst wenn sich aus Ziffer II § 6 ein Ankaufsrecht der Alterwerber ergebe, halte es sich jedenfalls im Rahmen des der (hiesigen) Beklagten eingeräumten billigen Ermessens bei der Vertragsgestaltung im Übrigen, wenn sie nur anbiete, das Reihenhaus in der Rechtsform des Wohnungseigentums zu verkaufen, war selbständig tragend und gab keine Veranlassung, die Revision zuzulassen.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
LG Berlin, Entscheidung vom 03.05.2007 - 33 O 299/06 -
KG Berlin, Entscheidung vom 24.04.2008 - 23 U 95/07 -