

9

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 113/78

URTEIL

Verkündet am
13. Februar 1980
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Klaus B■■■■, Zum Be■■■■, S■■■■,

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■■■■ -

g e g e n

1. den Zimmermeister Harald T■■■■, Alter K■■■■weg ■■■■,
S■■■■,

2. den Bauingenieur Herbert Bl■■■■, H■■■■straße ■■■■,
S■■■■,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. ■■■■ -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Februar 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 30. Mai 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 verlangt von den Beklagten Schadensersatz wegen Nichterfüllung eines Grundstückskaufvertrages.

Die Beklagten kauften mit notariellem Vertrag vom 30. Juni 1972 vom Kläger ein 11 812 qm großes Grundstück in Meckelfeld. Über den Kaufpreis und dessen Zahlung wurde u.a. folgendes vereinbart:

"Der Kaufpreis beträgt 193.000,-- DM (i.W.: einhundertdreihundneunzigtausend Deutsche Mark). Er wird vom Käufer vollständig dadurch beglichen, dass dieser auf einem vom Verkäufer zu stellenden Grundstück ein Zweifamilienhaus errichtet.

1. Das zu errichtende Zweifamilienhaus wird wie folgt beschrieben: ...

Den Grundriss des Hauses kann Herr Behr nach eigener Wahl bestimmen. Ebenfalls die Grösse der Räume. Die Kosten von 193.000,-- DM (i.W.: einhundertdreihundneunzigtausend DM) sollen unter Zugrundelegung eines Baupreises von 215,-- DM pro cbm umbauten Raumes ermittelt werden.

Der Differenzbetrag zwischen dem unter Zugrundelegung des Betrages von 215,-- DM pro cbm umbauten Raumes zu ermittelnden Bauwertes und dem Kaufpreis von 193.000,-- DM ist zwischen den Vertragsparteien auszugleichen. ...

Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer einen Vorentwurf für das zu errichtende Gebäude vorzulegen nebst einer eingehenden Baubeschreibung."

Der folgende Text lautete in der ursprünglichen Fassung:

"Verkäufer ist berechtigt, innerhalb einer Frist von 4 Wochen seit Vorlage einer Baubeschreibung und eines Vorentwurfes gegenüber Verkäufer zu erklären, daß er anstelle des zu errichtenden Gebäudes Zahlung des Kaufpreises von DM 193.000 ... wünscht. In diesem Falle ist der Kaufpreis fällig 1/4 Jahr nach erfolgter Aufforderung durch den Verkäufer...."



Er wurde in der Folgezeit durch den beurkundenden Notarassessor zweimal berichtigt, zuletzt dahin, daß in der dritten Zeile des Vertrags (oben die zweite Erwähnung des Wortes "Verkäufer") das Wort "Verkäufer" durch "Käufer" ersetzt werde. Darüber erhielten die Parteien Mitteilung.

Im Oktober und November 1972 stellten die Beklagten dem Kläger Vorentwürfe für das in Aussicht genommene Zweifamilienhaus zur Verfügung und übergaben ihm am 10. Dezember 1972 auch eine Baubeschreibung mit überschlägiger Kostenberechnung. Der Kläger schrieb an die Beklagten am 7. Februar 1973, daß er das Haus nach der am 10. Dezember 1972 übergebenen Grundrißzeichnung in der vertraglich vorgesehenen Ausführung zu errichten wünsche, aber eine "genaue, dem Sinn des Vertrages entsprechende Baubeschreibung" binnen 14 Tagen vorgelegt haben wolle. Seine Anwälte setzten den Beklagten durch Schreiben vom 19. März 1973 zur Vorlage "eines Vorentwurfs nebst einer eingehenden Baubeschreibung" eine Frist bis 26. März 1973 mit der Erklärung, daß der Kläger nach Ablauf der Frist den Hausbau durch die Beklagten ablehnen und einen Architekten hiermit beauftragen werde. Die Beklagten vertraten in einem Antwortschreiben vom 19. März 1973 die Auffassung, die Erstellung einer Baubeschreibung erübrige sich, weil sie zum Hausbau nicht verpflichtet seien und bereit seien, den bezifferten Kaufpreis zu entrichten. Der Kläger erstritt in einem Rechtsstreit vor dem Landgericht Lüneburg, in dem er die Beklagten auf Zahlung von 193 000 DM unter Vorbehalt der Klageerhöhung wegen Verzugsschadens aus der Nichtvorlage der Baubeschreibung verklagt hatte, ein obsiegendes Teilanerkennnisurteil über 193 000 DM nebst Zinsen.

Im vorliegenden Rechtsstreit verlangt er unter Annahme eines Gesamtschadens für die anderweitige Herstellung des Hauses in Höhe von 295 475 DM Zahlung eines "restlichen" Schadensersatzbetrages von 102 475 DM nebst Zinsen.

Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 90 300 DM nebst Zinsen stattgegeben und sie im übrigen abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat auf Berufung der Beklagten die Klage in vollem Umfang abgewiesen. Mit der Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

1. Das Berufungsgericht führt u.a. aus: Durch Zahlung von 193 000 DM hätten die Beklagten ihre Käuferpflicht erfüllt. Voraussetzung einer Einigung über den aufzubringenden Gegenwert sei eine ausreichende Bestimmung über die von ihnen zu erbringende Gegenleistung gewesen. Daran habe es gefehlt, solange Vorentwurf und Baubeschreibung nicht die Billigung des Klägers gefunden hätten. Zwar habe er den Grundriß und die Größe der Räume bestimmen können, aber innerhalb der nur skizzenhaften Beschreibung des Hauses im Vertrag habe es noch einer Konkretisierung der von den Beklagten zu erbringenden Leistung bedurft (Hinweis auf § 315 BGB). Die Beklagten hätten ihren Beitrag dazu durch

Vorlage des Vorentwurfs und einer Baubeschreibung ordnungsgemäß geleistet (Hinweis auf §§ 316, 242 BGB). Es könne offen bleiben, ob der Kläger oder die Beklagten das Recht haben sollten zu bestimmen, daß anstelle des Hausbaues der Grundstückskaufpreis durch Zahlung von 193 000 DM zu begleichen sei. Weder von der einen noch von der anderen Seite sei innerhalb einer Vierwochenfrist, gerechnet ab 10. Dezember 1972, eine solche Bestimmung getroffen worden. Entscheidend sei demnach, welche Rechtsfolgen nach dem Vertrag eintreten sollten, wenn die Parteien sich über die Ausgestaltung des Bauwerks im einzelnen nicht einigen würden. Diesen Fall hätten die Parteien nicht bedacht. Die vertraglich festgelegte Vierwochenfrist habe vernünftigerweise nur den Sinn und Zweck gehabt, die Unsicherheit über den Leistungsgegenstand der Beklagten kurzfristig zu beseitigen. Im Wege ergänzender Vertragsauslegung sei deshalb davon auszugehen, daß die Parteien es bei einer Geldschuld der Beklagten belassen hätten, wie sie üblicherweise von Käufern zu erbringen sei, wenn sie vorausgesehen hätten, daß sie sich innerhalb der Vierwochenfrist nicht einigen würden.

2. Nach den Ausführungen des Berufungsgerichts muß für die Revisionsinstanz unterstellt werden, daß der Kläger anstelle einer in erster Linie geschuldeten Bauleistung die Zahlung des Kaufpreises von 193 000 DM verlangen konnte. (Als Auslegungsfrage offen ist weiter, ob im Vertrag eine echte Wahlschuld oder nur eine Ersetzungsbefugnis vereinbart ist.) Ob das Berufungsgericht die erwähnte Vertragsklausel dahin verstanden hat, daß nach Ablauf von vier Wochen seit Vorlage der vertraglich vorgesehenen Bauunterlagen durch die Beklagten dieses Recht

untergehen sollte, mag dahinstehen, denn keine der Parteien hat innerhalb der Vierwochenfrist bestimmt, daß an die Stelle der Bauleistung eine Kaufpreiszahlung trete. Wäre das vertragliche "Wahlrecht" untergegangen, verbliebe es sonach bei einer Bauleistung der Beklagten.

Eine andere Frage ist, ob und wie der nähere Inhalt dieser Bauleistung festgelegt werden sollte und welche Rechtsfolgen sich gegebenenfalls aus dem Scheitern einer solchen Festlegung ergeben. Hier setzt das Berufungsgericht mit ergänzender Vertragsauslegung an und verquickt dabei in unzulässiger Weise die Vierwochenfrist für die Ausübung des Wahlrechts mit der Bestimmung des Inhalts der in erster Linie geschuldeten Bauleistung. Die erwähnte Frist erscheint sinnvoll dafür, daß sich der Kläger nach Vorlage vorbereitender Unterlagen entscheiden kann, ob er es bei der Bauleistung belassen, oder ob er Zahlung verlangen will. Das Berufungsurteil läßt nicht erkennen, auf welcher tatsächlichen Grundlage es folgern will, daß diese Frist "nur" den Sinn und Zweck gehabt habe, "die Unsicherheit über den Leistungsgegenstand der Beklagten kurzfristig zu beseitigen", zumal das schon technisch auf der Grundlage einer Vorplanung innerhalb so kurzer Frist kaum zu erreichen ist. Im übrigen hätte das Berufungsgericht für die notwendige Feststellung einer ausfüllungsbedürftigen Lücke (vgl. BGHZ 16, 71, 76 m.w.N.) zunächst einmal unter Ausschöpfung aller Mittel der einfachen Vertragsauslegung den Inhalt des Vertrages ermitteln müssen, um ihn erst dann mit einem als vollständig und richtig vorgestellten Regelungsgefüge zu vergleichen. Statt dessen geht es ohne die notwendige Vertragsauslegung davon aus, daß die Parteien innerhalb der Vierwochenfrist

eine Einigung über den Inhalt der von den Beklagten zu erbringenden Bauleistung erzielen wollten und mußten, und sieht eine Vertragslücke darin, daß im Vertrag die Folgen einer fehlenden Einigung nicht geregelt seien. Zu Recht verweist die Revision darauf, daß insoweit schon der Vortrag der Parteien (die sich in den Tatsacheninstanzen neben der Schadenshöhe hauptsächlich darum stritten, wem von ihnen das maßgebliche Wahlrecht zustehe, worüber auch das Berufungsgericht Beweis erhoben hat) nichts hergibt. Das Berufungsurteil läßt bei der Vertragsauslegung eine Prüfung der Frage vermissen, ob der nähere Inhalt der Werkleistung der Beklagten statt durch eine Einigung der Parteien etwa im Wege der Leistungsbestimmung (§ 315 BGB), die im Zweifel der Kläger vornehmen durfte (§ 316 BGB) konkretisiert werden soll. Zwar bezieht sich das Berufungsgericht in anderem Zusammenhang selbst auf die Vorschriften der §§ 315, 316 BGB und sieht auch, daß dem Kläger für Grundriß und Größe der Räume ein Bestimmungsrecht ausdrücklich eingeräumt ist, zieht aber gleichwohl nicht in Erwägung, ob der Kläger nicht insgesamt den Inhalt der Bauleistung bestimmen durfte. Dieser Möglichkeit der Vertragsauslegung hätte es um so mehr nachgehen müssen, weil ein solches Bestimmungsrecht sich für die Beklagten in Bezug auf die Größe des Hauses von der Kostenseite her nicht hätte negativ auswirken können. Der Vertrag enthält am Maßstab eines festgelegten Preises für den Kubikmeter umbauten Raumes ausdrücklich eine entsprechende Ausgleichspflicht.

Der Rechtsstreit mußte deshalb zu weiterer tat-
richterlicher Aufklärung, insbesondere Vertragsauslegung,
an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Hill

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Vogt