

BUNDESGERICHTSHOF**IM NAMEN DES VOLKES**

V_ZR_141/66

URTEIL**Verkündet am**

22. Dezember 1967

Wüst, Justiz-
hauptsekretärals Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Carl D [REDACTED],
 2. seiner Ehefrau Magda D [REDACTED] geb. P [REDACTED],
- beide wohnhaft in H [REDACTED]-F [REDACTED], B [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. die Witwe Wilhelmine B e [REDACTED] geb. R [REDACTED],
 2. a) den Soldaten Manfred B e [REDACTED],
b) die Wäschereigehilfin Waltraud B e [REDACTED],
c) den Kraftfahrzeugmechanikerlehrling Hans-Peter B e [REDACTED],
- alle wohnhaft in E [REDACTED], O [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Dezember 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Hill

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 30. Juni 1966 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin zu 1 ist die verwitwete Mutter der Kläger zu 2 a - c. Durch notariellen Vertrag vom 8. September 1959 verkauften die Kläger das ihnen gehörige, im Grundbuch von F [REDACTED], Band 3 [REDACTED] Blatt 14 [REDACTED] eingetragene, 1 987 qm große Hausgrundstück an die beklagten Eheleute. Diese hatten als Gegenleistung den Kaufpreis für zwei der Stadt E [REDACTED] gehörige Baugrundstücke, welche die Kläger zu erwerben beabsichtigten, zu zahlen und darauf zwei aneinander grenzende Gebäude mit je zwei Wohnungen nach Maßgabe von - dem Vertrag beigelegten - Bauzeichnungen und einer Baubeschreibung zu errichten (§ 6 des Vertrags). In § 7 des Vertrags vereinbarten die Parteien folgendes:

- 3 -

Der Wert des Grundstücks und des Bauwerks übersteigt den Wert des Grundstückes in H[REDACTED]. Deshalb verpflichten sich die Käufer den Verkäufern für jedes der Grundstücke eine erststellende Hypothek von je bis zu 27 500 DM mit den im Beleihungszeitpunkt bei Beleihung durch eine Hypothekenbank üblichen Zinsen und mit 1 % fortschreitender Tilgung, im übrigen zu den üblichen Bedingungen zu verschaffen.

Vor Finanzierung des Baues sind Baukostendarlehen in Höhe von 18 000 DM erforderlich, und zwar für jedes Zweifamilienhaus 9 000 DM. Diese Darlehen sollen unverzinslich und mit 2 % jährlich tilgbar sein. Soweit diese Darlehen nicht von Mietern aufgebracht werden, verpflichten sich die Käufer, diese Darlehen zu geben zu den obigen Bedingungen.

Zug um Zug gegen Ablieferung des Neubaus hatten die Kläger ihr Grundstück den Beklagten aufzulassen (§ 8 des Vertrags). Da die Kläger zu 2 a, b und c damals noch minderjährig waren, blieb in dem Vertrag u.a. die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts vorbehalten. Diese wurde am 8. August 1961 erteilt.

Am 27. Oktober 1960 kam zwischen den Klägern und der Stadt E[REDACTED] ein Kaufvertrag über die beiden in Eckernförde gelegenen Grundstücke zustande. Anfang Februar 1962 wurden die Kläger als Eigentümer dieser Grundstücke in das Grundbuch eingetragen.

Am 6. Juli 1962 wurde die Bauerlaubnis für das in dem Vertrag vom 8. September 1959 bezeichnete Bauvorhaben erteilt. Die Beklagten begannen im August 1963 mit den Bauarbeiten; sie ließen ausschachten und die Grundmauern errichten. Dann stellten sie die Arbeiten ein.



Die Kläger beantragen Verurteilung der Beklagten als Gesamtschuldner zur Errichtung der beiden Gebäude entsprechend dem Vertrag vom 8. September 1959 unter Berücksichtigung der von den Klägern aufzubringenden Eigenfinanzierung und zur Übergabe der Gebäude an die Kläger.

Die Beklagten bitten um Klageabweisung. Sie machen geltend, die Parteien seien bei Vertragsschluß davon ausgegangen, daß der Kaufpreis für die Grundstücke in E [REDACTED] 10 000 DM, die Baukosten 144 000 DM betragen würden. Demgegenüber habe man den Wert des Hausgrundstücks der Kläger auf 81 000 DM veranschlagt. § 7 des Vertrags sche dementsprechend einen von den Klägern aufzubringenden Wertausgleich in Höhe von 73 000 DM vor. Dieser Wertausgleich habe sich aber erhöhen oder auch vermindern sollen, wenn sich später herausstellen würde, daß die Parteien unzutreffend geschätzt hätten. Die Baukosten seien nun aber schon zur Zeit des Vertragsabschlusses erheblich höher gewesen; die Parteien seien nämlich von den H [REDACTED] Verhältnissen ausgegangen, während die Baukosten in E [REDACTED] förde erheblich höher gewesen seien. Dies sei den Parteien bei Vertragsabschluß nicht bekannt gewesen. Hinzu komme die allgemeine Steigerung der Baukosten. Zur Zeit der Erteilung der Baugenehmigung hätten sie sich auf 263 000 DM - statt der bei Vertragsschluß geschätzten 144 000 DM - belaufen. Dafür müßten die Kläger einen Wertausgleich erbringen. Dies ergebe sich schon aus § 7 des zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrages, jedenfalls aber aus dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage.

Die Kläger sind dem Vorbringen der Beklagten entgegengetreten.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Beklagten nur Zug um Zug gegen die Mitwirkung der Kläger an der Übereignung des den Klägern gehörigen Grundstücks an die Beklagten zu leisten hätten. Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihr Begehren auf Abweisung der Klage weiter. Die Kläger bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Zur Auslegung des § 7 des zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrages hat das Berufungsgericht ausgeführt, zwischen den Parteien bestehe kein Streit darüber, daß die Kläger sich an den Baukosten mit einem gewissen Betrag zu beteiligen hätten und daß man den von ihnen zu leistenden Zuschuß bei Vertragsabschluß auf 73 000 DM beziffert habe. § 7 ergebe klar und eindeutig, daß die Kläger keinen höheren Betrag zu zahlen hätten. Die Kläger hätten damals über keine - oder jedenfalls keine nennenswerten - Barmittel verfügt; sie hätten weder den Wertausgleich in bar zahlen noch sich mit Barbeträgen an der Finanzierung wesentlich beteiligen können. Die Beklagten hätten sich deshalb vertraglich verpflichten müssen, den Klägern diese Mittel im Darlehenswege zu beschaffen; sie hätten mithin schon bei Vertragsabschluß gewußt, wie es finanziell um die Kläger bestellt gewesen sei. Diese hätten sich zur Nachzahlung ganz erheblicher Beträge für den Fall, daß man den Wertausgleich bei Vertragsabschluß zu niedrig bemessen habe, gar nicht ver-

pflichten können. Den Beklagten könne auch nicht verborgen geblieben sein, daß keine verantwortungsbewußte Mutter ein mit derartigen Risiken verbundenes Geschäft für ihre minderjährigen Kinder abschließe und daß zudem andernfalls die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung, deren Erteilung im Vertrag vorbehalten worden sei, nicht erteilt würde. Auch im Hinblick auf die sehr genaue vertragliche Regelung hinsichtlich der weiteren mit dem Projekt verbundenen Kosten wäre es ganz unverständlich, wenn die Parteien in der Schwebe gelassen hätten, welche Beträge die Kläger außer dem Wert ihres Grundstücks hätten beisteuern sollen.

2. Diese Auslegung eines Individualvertrags, die in der Revisionsinstanz nur auf Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften, Auslegungsregeln, Denkgesetze, allgemeine Erfahrungssätze oder Außerachtlassung wesentlichen Verfahrensstoffs überprüft werden kann, hält den Angriffen der Revision stand.

a) Das Berufungsgericht hat sich entgegen der Auffassung der Revision zu seinem Standpunkt, daß § 7 des Vertrags "klar und eindeutig" sei, in seinen weiteren Ausführungen nicht in Widerspruch gesetzt. Das angefochtene Urteil ergibt keinerlei Anhalt für die Annahme, das Berufungsgericht habe an anderer Stelle des Urteils den Vertrag hinsichtlich der Höhe des von den Klägern zu leistenden finanziellen Beitrags als lückenhaft, mithin nicht als "klar und eindeutig" angesehen.

Etwas anderes kann insbesondere nicht daraus entnommen werden, daß das Berufungsgericht außer dem Wort-

laut des § 7 und dem Sinnzusammenhang des Vertrags im Ganzen auch die Interessenlage erwogen und darin eine Bestätigung seiner Auslegung gefunden hat. Die Revision meint zwar, das Berufungsgericht habe dabei einseitig die Interessen der Kläger berücksichtigt. Diese Rüge greift jedoch nicht durch. Das den Interessen der Kläger entgegenstehende Interesse der Beklagten daran, für die Durchführung des Vertrags insgesamt nicht mehr aufwenden zu müssen, als sie bei Vertragsabschluß in Aussicht genommen hatten, bildet nämlich ohnehin ersichtlich den Hintergrund der gesamten Erwägungen des Berufungsgerichts zur Auslegung des Vertrags. Es brauchte deshalb nicht auch in diesem Zusammenhang ausdrücklich erwähnt zu werden. Ein Verfahrensverstoß ist auch darin nicht zu erblicken, daß das Berufungsgericht nicht außer der Höhe der den Beklagten entstehenden Unkosten auch den den Klägern dadurch zufließenden Wert erörtert hat. Die Revision hat auch nicht angegeben, welche in diese Richtung weisenden Behauptungen der Beklagten das Berufungsgericht übergangen haben soll.

Auch der Hinweis des Berufungsgerichts auf die entsprechende Anwendung der §§ 286, 287 ZPO bei der Auslegung der in § 7 des Vertrags gebrauchten Wendungen "..... von je bis zu 27 500 DM" rechtfertigt nicht die von der Revision vertretene Auffassung, das Berufungsgericht hätte den Vertrag in der hier erörterten Frage als lückenhaft erachtet. Die Revision berücksichtigt bei ihrer bezüglich des Hinweises auf § 286 ZPO entgegengesetzten Auffassung nicht, daß es für die Auslegung eines Individualvertrags in erster Linie auf tatsächliche Feststellungen und tatrichterliche Würdigung ankommt.

24

Dafür aber stellt § 286 ZPO ganz allgemein den Grundsatz auf, das Gericht habe "unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlungen und des Ergebnisses einer etwaigen Beweisaufnahme nach freier Überzeugung" über die Wahrheit oder Unwahrheit einer tatsächlichen Behauptung zu entscheiden. Über die Frage der Lückenhaftigkeit des Vertrags besagt daher der Hinweis des Berufungsgerichts auf diese Vorschrift nichts. Bezüglich des weiteren Hinweises auf § 287 ZPO, für den insoweit das gleiche gilt, scheint auch die Revision von keiner anderen Auffassung auszugehen.

b) Das Berufungsgericht hat im übrigen in diesem Zusammenhang ausgeführt, die bezeichnete Wendung sei damit zu erklären, daß bei Vertragsabschluß noch nicht festgestanden habe, ob die Beklagten volle zweimal 27 500 DM würden beschaffen müssen. Eine entsprechende Verpflichtung habe aber für den Fall vorgesehen werden müssen, daß die Kläger sich das Geld nicht oder nur zum Teil anderweitig hätten beschaffen können.

Zu Unrecht glaubt die Revision, das Berufungsgericht habe sich dadurch in Widerspruch zu der oben wiedergegebenen Feststellung gesetzt, daß die Kläger über keine oder jedenfalls keine nennenswerten Barmittel verfügt hätten. Die Revision verkennt, daß das Berufungsgericht auch bei der Auslegung der Wendung "..... von je bis zu 27 500 DM" nicht davon ausgeht, die Kläger hätten möglicherweise durch Einsatz eigener vorhandener Barmittel die Bereitstellung entsprechender Darlehen durch die Beklagten entbehrlich machen können. Es erwägt vielmehr ersichtlich nur die Möglichkeit, daß die Kläger sich das Geld anderweitig b e s c h a f f e n ; es

erläutert dies mit dem Hinweis, anscheinend sei eine Zeitlang erwogen worden, das Geld von der Stadt E[REDACTED]-förde zu beschaffen. Das Berufungsgericht dachte mithin offenbar an die Möglichkeit einer anderweitigen Aufnahme von Darlehen, nicht aber an vorhandene Guthaben der Kläger. Ob es auf diese Erwägungen für die Frage, ob die Kläger nach dem Vertrag unter Umständen mehr als 73 000 DM zur Finanzierung des Projekts beizutragen hatten, überhaupt ankam, kann dahingestellt bleiben.

c) Die Revision meint ferner, schon bei der Auslegung des Vertrags müsse entscheidendes Gewicht darauf gelegt werden, daß die Parteien bei Abschluß des Vertrags Leistung und Gegenleistung hätten gleichsetzen wollen. Indessen pflegt bei Abschluß eines Kaufvertrags oder eines auf Austausch von Sachen oder Leistungen gerichteten Vertrags in aller Regel jeder der Vertragspartner davon auszugehen, daß die von ihm zu erbringende Leistung den Wert der von ihm zu beanspruchenden Gegenleistung nicht oder nicht erheblich übersteigt, und jeder der Vertragspartner setzt im allgemeinen auch bei der Gegenseite diese Erwartung voraus. Daraus folgt aber noch nicht, daß dem Vertragspartner, dessen Erwartungen sich später als irrig erweisen, im Wege der Auslegung des Vertrags ein weiterer Anspruch zuerkannt werden könnte. Inwieweit in solchen Fällen unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage eine Anpassung des Vertrags an die Erwartungen der Parteien geboten erscheint, wird später zu erörtern sein.

d) Eine vertragliche Einigung anderen Inhalts hat das Berufungsgericht rechtlich bedenkenfrei auch nicht dem "Arbeitsentwurf" entnommen, den der den Vertrag be-

urkundende Notar vor der Beurkundung den Beklagten übersandt hatte. In § 6 dieses Entwurfs war eine Verpflichtung der Beklagten des Inhalts vorgesehen, daß sie, "soweit der Wert des Grundstücks und des Bauwerks den Wert des Grundstücks in H[REDACTED] übersteigen", den Klägern eine erststellige Hypothek zu beschaffen hatten. Ob die Beklagten im Hinblick auf diesen Arbeitsentwurf bei Vertragsabschluß geglaubt haben, der von § 6 des Arbeitsentwurfs eindeutig abweichende § 7 des endgültigen Vertrages verpflichte die Kläger schlechthin zum Wertausgleich, ist für die Auslegung des Vertrags unerheblich. Daß das Berufungsgericht dem hier erörterten Vorbringen der Beklagten keine entsprechende vertragliche Einigung entnommen hat, ist jedenfalls rechtlich bedenkenfrei.

e) Die Revision meint schließlich, das Berufungsgericht habe unter Verstoß gegen § 286 ZPO von den Beklagten angetretene Zeugenbeweise nicht erhoben.

Sie verweist dazu zunächst auf Beweisangebote der Beklagten für ihre Behauptungen über die Errechnung des Werts der beiderseitigen vertraglichen Leistungen. Dabei läßt sie außer acht, daß das Berufungsgericht als unstreitig ansieht, "daß die Parteien bei Vertragsabschluß die Differenz zwischen dem Wert des F[REDACTED] Grundstücks und dem Wert der von den Beklagten zu erbringenden Leistungen mit 73 000 DM beziffert haben" (S. 25/26 des Berufungsurteils). Es ist nicht ersichtlich, was das Berufungsgericht aus einer Erörterung der Einzelheiten der Errechnung für die Auslegung des Vertrags hätte gewinnen können.

Die Beklagten hatten im Anschluß an die erörterten Behauptungen unter Benennung von Zeugen auch geltend gemacht, es sei also nicht so gewesen, daß der von den Klägern zu erbringende Wertausgleich auf den in § 7 des Kaufvertrags bezeichneten Eigenfinanzierungsbetrag von 73 000 DM hätte fest begrenzt sein sollen (S. 13 und 26 des Berufungsurteils). Das Berufungsgericht vorsteht dieses Vorbringen so, daß damit in das Wissen der Zeugen **S c h l u ß f o l g e r u n g e n** gestellt worden seien, die sie oder ihre Berater aus § 7 des Vertrags ziehen zu können glaubten. Es sieht sich in dieser Auffassung insbesondere auch dadurch bestätigt, daß die Beklagten nach entsprechenden Auflagen seitens des Gerichts in der ersten Instanz auch in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht keine einzige einer Beweisaufnahme zugängliche Tatsache hätten angeben können, in der eine solche Einigung der Parteien bei Vertragsabschluß zum Ausdruck gekommen sei. Das Berufungsgericht unterstellt schließlich, daß die Zeugen die in ihr Wissen gestellten allgemeinen Behauptungen bestätigen würden, hält aber auch dann nicht für erwiesen, daß die Parteien den § 7 des Vertrags entgegen seinem klaren Wortlaut in dem von den Beklagten vorgetragenen Sinn verstanden hätten.

Die gegen diese Ausführungen gerichteten Angriffe der Revision sind erfolglos. Für den zwischen den Parteien abgeschlossenen notariellen Vertrag sprach die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit. Wenn die Beklagten sich für ihre Auslegung des Vertrags auf mündliche Vereinbarungen der Parteien bei Vertragsabschluß beriefen, so war es ihre Sache, entsprechende Behauptungen aufzustellen und unter Beweis zu stellen. Es ist nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht dem Vortrag der Be-

klagten keine schlüssigen Behauptungen des hier erörterten Inhalts zu entnehmen vermag. Es brauchte nicht bei Unterstellung der Richtigkeit der Behauptung, daß die Zeugen dem Vertrag entnommen hätten, die Beklagten seien zum Wertausgleich auch über 73 000 DM hinaus verpflichtet, davon auszugehen, daß die Parteien eine entsprechende Vereinbarung auch tatsächlich zum Ausdruck gebracht hätten. Entscheidend ist die Auslegung des Vertrags durch den Tatrichter, nicht durch die Zeugen. Entgegen der Ansicht der Revision brauchte das Berufungsgericht auch nicht trotz des Mangels schlüssiger Behauptungen der Beklagten die angetretenen Beweise in der Erwartung zu erheben, daß zugunsten der Beklagten "alles erst die Beweisaufnahme erbringen" werde. Es hätte dies nicht einmal gedurft. Im übrigen hätte das Berufungsgericht in dem hier erörterten Zusammenhang zusätzlich auch noch darauf hinweisen können, daß die Beklagten in der ersten Instanz ausdrücklich erklärt hatten, die Parteien hätten "bei Vertrags-schluß die Frage der Stabilität der Baupreise nicht ausdrücklich erörtert" (§. 2 des Schriftsatzes der Beklagten vom 4. Januar 1965).

f) Nach Schluß der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht hatten die Beklagten in einem nachgereichten Schriftsatz unter Zeugenbenennung behauptet, der bei Vertragsabschluß anwesende Architekt der Beklagten habe die Klägerin zu 1 darauf hingewiesen, daß die endgültige Höhe des zu zahlenden Betrages nicht festgestellt werden könne, solange noch nicht endgültig die Baukosten zusammengestellt seien. Das Berufungsgericht hat den in diesem Schriftsatz gestellten Antrag der Beklagten auf Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung abgelehnt, da es die Behauptung der Beklagten materiell-

rechtlich für unerheblich hält und überdies den Klägern die mit der Vernehmung des Zeugen verbundene Verzögerung des Rechtsstreits nicht zumuten zu können glaubt. Mit dieser Erwägung hat das Berufungsgericht sich im Rahmen des ihm zustehenden, in der Revisionsinstanz grundsätzlich nicht nachprüfbaren Ermessens gehalten. Es liegt keiner der Fälle vor, in denen eine Partei ausnahmsweise die Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung verlangen kann (vgl. dazu BGHZ 30, 60, 65 mit weiteren Nachweisen).

II.

Nach der zutreffenden Ansicht des Berufungsgerichts können die Beklagten auch nicht unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage die Errichtung der Gebäude verweigern.

1. a) Das Berufungsgericht prüft diesen rechtlichen Gesichtspunkt zunächst im Hinblick auf das Vorbringen der Beklagten, die Baupreise seien in Eckernförde soviel höher als in Hamburg, daß sie, die Beklagten, schon zur Zeit des Vertragsabschlusses für Erwerb und Bebauung der Eckernförder Grundstücke statt der errechneten 154 000 DM in Wirklichkeit 210 000 DM hätten aufbringen müssen. Die Beklagten hätten, so führt das Berufungsgericht aus, nicht dargetan, daß sie die Richtigkeit ihrer Annahme, die Eckernförder Baupreise seien nicht höher als in Hamburg, zur Grundlage des Vertrags gemacht hätten. Sie hätten auch trotz gerichtlicher Auflage nicht angeben können, weshalb sie ohne Fahrlässigkeit zu dieser Annahme hätten kommen können. Die behauptete Fehlkalkulation gehe zu ihren Lasten. Im übrigen aber bedeute es kein unzumut-

bares Opfer, wenn die Beklagten statt 154 000 DM tatsächlich 210 000 DM hätten aufbringen müssen.

b) Der vom Berufungsgericht hier vermißte Tatsachenvortrag der Beklagten (Geschäftsgrundlage: Baupreise in E[REDACTED] nicht höher als in Hamburg) ist auch den Behauptungen nicht zu entnehmen, die die Revision durch einen pauschalen Hinweis auf die Seiten 12/14 des Berufungsurteils wiedergegebenen Beweisangebote als übergangen bezeichnet. Die Revision kann dann auch mit ihrer weiteren Rüge keinen Erfolg haben, das Berufungsgericht habe die Geschäftsgrundlage in der Vorstellung beider Parteien über die Gleichheit von Leistung und Gegenleistung sehen müssen. Ob ein bestimmter Umstand Geschäftsgrundlage war, ist eine in erster Linie vom Tatsrichter zu beantwortende Frage. Seine in dieser Richtung getroffenen Feststellungen sind, soweit sie - wie hier - auf keiner Rechtsverletzung beruhen, für das Revisionsgericht bindend (Urteil des Senats vom 23. Dezember 1966, V ZR 26/64, WM 1967, 131 mit weiteren Nachweisen).

2. Keinen rechtlichen Bedenken unterliegen auch die weiteren Ausführungen in dem angefochtenen Urteil, daß in der allgemeinen Erhöhung der Baupreise, die in der Zeit zwischen dem Abschluß des Vertrags und der Erteilung der Bauerlaubnis (mit Bauschein vom 6. Juli 1962) eingetreten sei, ebenfalls kein Wegfall der Geschäftsgrundlage zu erblicken sei, der das Festhalten am Vertrag durch die Kläger als rechtsmißbräuchlich erscheinen ließe.

a) Das Berufungsgericht hat dazu ausgeführt, es komme nicht darauf an, worauf es zurückzuführen sei, daß

der Kaufvertrag über die Baugrundstücke in Eckernförde erst am 27. Oktober 1960 zustandegekommen sei. Denn jedenfalls habe erst die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung des zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrages abgewartet werden müssen. Daß diese erst so spät, nämlich am 11. August 1961, erteilt worden sei, sei den Beklagten zuzurechnen. Diese hätten es übernommen - möge es sich dabei auch nicht um eine vertragliche Verpflichtung gehandelt haben -, ein durch das Vormundschaftsgericht erbetenes Gutachten über den Wert des in F [REDACTED] gelegenen Grundstücks der Kläger zu beschaffen. Wenn sie dazu nicht in der Lage gewesen seien, hätten sie die Kläger davon verständigen müssen. Das hätten sie aber nicht getan, sondern zunächst ein unzulängliches Gutachten beschafft und dann trotz Säumigkeit und zeitweiser Erkrankung des zunächst beauftragten Gutachters keinen anderen beauftragt. Sie könnten sich bei dieser Sachlage nicht auf die Erhöhung der Baukosten bis zur Erteilung der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung berufen, deren späte Erteilung das Berufungsgericht ersichtlich auf die späte Beschaffung des Gutachtens zurückführt.

b) Zu Unrecht macht die Revision demgegenüber geltend, mangels vertraglicher Verpflichtung der Beklagten habe die Beschaffung des Gutachtens den Klägern oblegen. Entgegen ihrer Auffassung kommt der Frage einer vertraglichen Verpflichtung der Beklagten keine entscheidende Bedeutung zu. Stellten nämlich die Beklagten - wovon das Berufungsgericht auf Grund des unstreitigen Sachverhalts ersichtlich ausgeht - überhaupt in Aussicht, daß sie das Gutachten beschaffen würden, so können sie unabhängig von der Übernahme einer vertraglichen Verpflichtung die nachteiligen Folgen, die sich aus der späten Einreichung des

Gutachtens, der darauf zurückzuführenden späten Erteilung der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung und der in- zwischen eingetretenen Erhöhung der Baukosten ergaben, nicht den Klägern anlasten. Auch die weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts zu diesem Punkt lassen keinen Rechtsirrtum erkennen.

c) Die Revision kann auch nicht mit Erfolg rügen, das Berufungsgericht habe nicht beachtet, daß die Kläger nach dem Vortrag der Beklagten in der Berufungsinstanz "eine Wertschätzung per 22. Dezember 1956 bereits in Händen" gehabt hätten. Denn der Vortrag der Beklagten ergab nicht, daß eine "Wertschätzung", die auf einen fast drei Jahre vor dem Kaufvertrag liegenden Zeitpunkt abgestellt war, den Erfordernissen eines Sachverständigengutachtens über den V e r k e h r s w e r t entsprochen hätte, wie das Vormundschaftsgericht es verlangt hatte.

d) Erfolglos macht die Revision weiter geltend, daß bei entsprechender Verständigung der Kläger oder Beauftragung eines anderen Gutachters kein Zeitgewinn hätte erzielt werden können.

Sie begründet dies einmal damit, daß der Zeitraum zwischen dem Abschluß des Kaufvertrags über die Grundstücke in E [REDACTED] und der Erteilung der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung nur etwa 10 Monate betragen habe. Dabei verkennt sie, daß es nicht um die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung dieses Vertrages ging, sondern um die des zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrags vom 8. September 1959, für den der Notar sie schon mit Schreiben vom 20. Oktober 1959 beantragt hatte.

Der Zeitraum zwischen Vertragsabschluß und Erteilung der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung betrug mithin nahezu zwei Jahre. Die Feststellung des Berufungsgerichts, daß sich ein so langer Zeitraum durch rechtzeitige Beschaffung des Verkehrswertgutachtens erheblich hätte verkürzen lassen, ist rechtlich bedenkenfrei.

Zum andern macht die Revision in diesem Zusammenhang geltend, die Beklagten hätten, wenn sie wegen der Erkrankung des ersten Gutachters einen anderen bestellt hätten, doch dem ersten Gutachter zunächst eine angemessene Frist setzen und dem neuen eine unter Berücksichtigung der Überbeschäftigung angemessene Zeitspanne einräumen müssen. Damit sucht die Revision neues tatsächliches Vorbringen in den Rechtsstreit einzuführen; dies ist in der Revisionsinstanz unzulässig (§ 561 Abs. 1 ZPO).

o) Das Berufungsgericht prüft weiter, ob der Baubeginn sich noch nach Erteilung der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung in einem die ursprünglichen Erwartungen der Parteien sprengenden Ausmaß verzögert hat. Es verneint diese Frage und führt dazu aus, der Vortrag von Tatsachen, die den Schluß auf Erwartungen der Parteien über einen früheren Baubeginn als zwei Jahre nach Erteilung der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung rechtfertigten, wäre Sache der Beklagten gewesen. Diese hätten jedoch keine entsprechenden Behauptungen aufgestellt.

Vergeblich verweist die Revision demgegenüber auf den Vortrag der Beklagten in den Vorinstanzen, wonach

die Parteien bei Vertragsabschluß von einem sofortigen Baubeginn ausgegangen seien. Die vom Berufungsgericht ersichtlich vermißten Behauptungen des Inhalts, worin derartige Erwartungen bei Vertragsabschluß zum Ausdruck gekommen sein sollen, ist auch aus diesem Vorbringen nicht zu entnehmen.

Frei von Rechtsirrtum sind auch die weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts, nach denen ein Sachvortrag der Beklagten darüber fehlt, weshalb sie erst unter dem 27. April 1962 den Antrag auf Erteilung der Bauerlaubnis eingereicht und erst mehr als 1 Jahr nach Erteilung der Bauerlaubnis mit den Bauarbeiten begonnen haben, Bestand damals, wie die Revision geltend macht, im Baugewerbe allgemeine Überbeschäftigung und waren Wartezeiten wie die hier eingetretenen unvermeidlich, so entband dies die Beklagten nicht davon, sich ernstlich um die Vergabe der Bauaufträge zu bemühen. Daß sie dies getan und dann in den Vorinstanzen entsprechende Behauptungen aufgestellt hätten, macht auch die Revision nicht geltend. Ihre Rüge, das Berufungsgericht habe § 139 ZPO durch Nichtausübung der Fragepflicht verletzt, scheitert schon daran, daß sie nicht angegeben hat, welche rechtlich erheblichen Tatsachen die Beklagten auf entsprechende Fragen hin behauptet hätten.

f) Rechtlich bedenkenfrei ist auch die Auffassung des Berufungsgerichts, eine Steigerung der Baukosten um 14 % in der Zeit zwischen der Erteilung der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung und Mitte August 1962 - dieses Datum als Zeitpunkt des möglichen Baubeginns zugrundegelegt - erreiche keineswegs die Opfergrenze.

Das Berufungsgericht sieht rechtsirrtumsfrei auch aus diesem Grunde in dem Mehraufwand der Beklagten kein diesen nicht zumutbares Opfer.

g) Die Revision wendet sich vergeblich gegen die nach Zeitabschnitten differenzierende Betrachtungsweise des Berufungsgerichts. Es geht entgegen der Auffassung der Revision nicht nur darum, ob die Beklagten für die Erfüllung ihrer vertraglichen Pflichten statt 154 000 DM nunmehr 263 000 DM aufwenden müssen, sondern auch darum, welcher der Parteien der bei diesem Vergleich sich ergebende Mehraufwand jeweils zuzurechnen ist. Von dieser zutreffenden Auffassung ist das Berufungsgericht ausgegangen.

III.

Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, war deren Revision zurückzuweisen. Nach § 97 ZPO haben die Beklagten auch die Kosten ihres erfolglosen Rechtsmittels zu tragen.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag

Hill