

45 045

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 150/95

URTEIL

Verkündet am:
14. Juni 1996
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Heinz-Rolf Z [REDACTED], B [REDACTED], H [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Adnan E [REDACTED], B [REDACTED], H [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Juni 1996 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Wenzel, Schneider und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des Hanseatischen Oberlandesgerichts, 5. Zivilsenat, vom 29. März 1995 im Kostenpunkt und im Umfang der Revisionsannahme gemäß Senatsbeschuß vom 8. Februar 1996 aufgehoben.

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Landgerichts Hamburg, Zivilkammer 17, vom 5. Januar 1994 insoweit abgeändert, als die Klage auf Ersatz der Umbaukosten in Höhe von 62.622,95 DM nebst Zinsen abgewiesen wurde.

Die Klage ist in diesem Umfang dem Grunde nach gerechtfertigt. Hinsichtlich der Höhe wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 11. März 1988 verkaufte der Beklagte dem Kläger eine Einzimmer-Eigentumswohnung, die dieser mit Einverständnis des Beklagten schon vorher umzubauen begonnen hatte. Die Arbeiten waren im April 1988 abgeschlossen. In dem Kaufvertrag heißt es hierzu, daß der Erwerber bereits jetzt berechtigt sei, auf eigene Rechnung und Gefahr, Umbauten vorzunehmen, im Falle eines Scheiterns des Vertrages hieraus aber keinen Anspruch gegen den Verkäufer haben solle.

Im Mai 1988 wies der Verwalter die Parteien darauf hin, daß der Umbau der Zustimmung der Wohnungseigentümergemeinschaft bedürfe. Die entsprechende Genehmigung wurde mit Eigentümerbeschuß vom 25. August 1988 erteilt. Zu diesem Zeitpunkt verlangte der Beklagte wegen fruchtlosen Ablaufs einer Nachfrist für die Zahlung des Kaufpreises bereits die Herausgabe der Wohnung. Nach rechtskräftiger Verurteilung zur Herausgabe hat der Kläger die Bezahlung der Umbaukosten in Höhe von 62.622,95 DM und Ersatz der Prozeßkosten (41.293,38 DM) sowie Erstattung anderer Unkosten (38.936,16 DM) und eines Zinsschadens (30.000 DM), d.h. insgesamt die Zahlung von 172.852,49 DM nebst Zinsen verlangt. Er hat behauptet, der Beklagte habe ihm aus Anlaß der Rückabwicklung die Bezahlung der Umbaukosten nach Maßgabe eines Sachverständigengutachtens versprochen. Er habe außerdem bei Vertragsschluß falsche Erklärungen hinsichtlich der erforderlichen Umbaugenehmigung abgegeben.



Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Der Senat hat die Revision, mit der der Kläger sein Klagebegehren mit Ausnahme der Prozeßkosten weiterverfolgt hat, nur hinsichtlich der geltend gemachten Umbaukosten von 62.622,95 DM nebst Zinsen angenommen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht vertritt die Auffassung, der Kläger habe eine mündliche Zusage des Beklagten, ihm die Umbaukosten zu erstatten, nicht schlüssig vorgetragen. Der Beklagte habe sich allenfalls dem Grunde nach zu einer Zahlung bereit erklärt, aber deren Höhe offengelassen. In diesem Fall sei die Erklärung nach § 154 Abs. 1 BGB nicht bindend. Selbst wenn er erklärt haben sollte, er werde die vom Sachverständigen geschätzten Umbaukosten bezahlen, habe diese Erklärung noch keine Rechtsbindung erzeugt.

Dies hält der Revision nicht stand.

II.

1. Das Berufungsgericht überspannt die Anforderungen an die Schlüssigkeit des Parteivorbringens. Ob das tatsächliche Klagevorbringen substantiiert und damit schlüssig ist, also den Schluß auf die begehrte Rechtsfolge zuläßt,

ist eine Frage des sachlichen Rechts. Sie ist vom Revisionsgericht daher anders als die Überprüfung der Feststellungen zu den der Subsumtion zugrundeliegenden Tatsachen auch ohne entsprechende Verfahrensrüge (§§ 561 Abs. 2, 554 Abs. 3 Nr. 3 b ZPO) allein auf die allgemeine Sachrüge hin zu prüfen. Der Kläger hat nach den tatbestandlichen Feststellungen und in Bezug genommenen Schriftsätzen behauptet, der Beklagte habe bei verschiedenen Gelegenheiten erklärt, er werde die von dem Kläger aufgewandten Kosten für den Umbau der inzwischen wieder zurückgegebenen Wohnung von einem Sachverständigen schätzen lassen und den von diesem festgestellten Kostenbetrag erstatten. Dieser Vortrag ist ausreichend substantiiert, so daß die Darlegung weiterer Einzel-tatsachen nicht erwartet und verlangt werden kann. Denn die behaupteten Tatsachen lassen in Verbindung mit einem Rechtssatz den geltend gemachten Anspruch als in der Person des Klägers entstanden erscheinen. Der Grad der Wahrscheinlichkeit der Sachverhaltsschilderung ist für den Umfang der Darlegungslast ohne Bedeutung (BGH, Urt. v. 12. Juli 1984, VII ZR 123/83, NJW 1984, 2888, 2889; v. 15. Februar 1990, III ZR 87/88, BGHR ZPO § 138 Abs. 1, Darlegungslast 1; Senatsurt. v. 8. Mai 1992, V ZR 95/91, NJW 1992, 3106 m.w.N.).

Unzutreffend ist auch die rechtliche Würdigung, ein sich aus diesem Vortrag erschließender einseitig verpflichtender Vertrag scheitere an § 154 Abs. 1 BGB. Denn ein offener Dissens über die Höhe der Kosten liegt nicht vor, wenn der Beklagte sich verpflichtet hat, die Kosten in dem von einem Sachverständigen ermittelten Umfang zu erstatten. In diesem Fall ist zwischen den Parteien vielmehr ein

Schiedsgutachtenvertrag zustande gekommen. Dem steht nicht entgegen, wie das Berufungsgericht zu Unrecht meint, daß der Beklagte das Gutachten allein in Auftrag gegeben und bezahlt hat. Denn dies war nach dem Klagevorbringen Inhalt der Vereinbarung. Die Klage ist auch nicht deswegen unschlüssig, weil der Kläger seine Forderung nicht an dem Ergebnis des Gutachtens ausgerichtet, sondern sie weiterhin auf seinen ursprünglich beanspruchten Betrag beziffert hat. Denn ausweislich des Urteilstatbestandes hat der Beklagte das Ergebnis des Gutachtens dem Kläger nicht bekanntgegeben.

Fehlerhaft ist schließlich die Überlegung, daß eine von dem Beklagten abgegebene Erklärung, er werde die vom Sachverständigen geschätzten Umbaukosten bezahlen, noch keine Rechtsbindung erzeugt habe. Diese Auslegung der von dem Kläger behaupteten Erklärung verletzt ebenfalls sachliches Recht (vgl. Senatsurt. v. 8. Dezember 1989, V ZR 53/88, WM 1990, 423, 424; BGH, Urt. v. 16. Oktober 1991, VIII ZR 140/90, WM 1992, 32, 33), weil hierfür nachvollziehbare Gründe fehlen. Soweit der Kläger in der Berufungsbegründung vorgetragen hat, daß die Zahlungsangebote des Beklagten im Zusammenhang mit Vergleichsverhandlungen standen und die Höhe noch klärungsbedürftig geblieben sei, kann daraus ein fehlender Rechtsbindungswillen jedenfalls nicht hergeleitet werden, weil der Beklagte sich nach dem Klägervortrag in dieser Einzelfrage ausdrücklich gebunden haben soll. Für die Richtigkeit dieser Darstellung spricht zudem die Tatsache, daß der Beklagte das Sachverständigen-gutachten in Auftrag gegeben hat (vgl. BGHZ 119, 283, 288). Das hat das Berufungsgericht übersehen.

Die behauptete mündliche Vereinbarung wäre auch formwirksam. Insoweit wäre nämlich zwischen den Parteien nicht nur ein einseitig verpflichtender Vertrag in Form eines Schuldversprechens nach § 780 BGB zustande gekommen, sondern ein Vertrag über die Abänderung der im Kaufvertrag enthaltenen Klausel über den Ausschluß einer Erstattung von Kosten des Umbaus. Ein solcher Abänderungsvertrag kann wirksam auch mündlich geschlossen werden. Er bedarf insbesondere nicht der Beurkundung, wenn - wie hier - die Auflassung bereits vorher erfolgt war (Hagen/Brambring, Der Grundstückskauf, 6. Aufl., Rdz. 60, 61 m.w.N.).

2. Nach alledem hat das angefochtene Urteil keinen Bestand und muß daher aufgehoben werden. Einer Zurückverweisung bedarf es jedoch nur zur Höhe des Anspruchs, weil die Klage nach dem festgestellten Sachverhältnis dem Grunde nach gerechtfertigt und insoweit zur Endentscheidung reif ist (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO). Aus dem von dem Berufungsgericht in Bezug genommenen, aber nicht ausreichend gewürdigten anwaltlichen Schriftwechsel ergibt sich, daß der Beklagte in Kenntnis der Forderung des Klägers nach Erstattung der Umbaukosten in voller Höhe ausweislich seines anwaltlichen Schreibens vom 5. März 1990 bereit war, die "werterhöhenden Maßnahmen" auszugleichen. Der Beklagte hat sich insoweit auch dem Grunde nach vertraglich binden wollen. Dies ergibt sich aus dem weiteren Inhalt dieses Schreibens. Nach einem Hinweis auf die "in diesem Punkt klare und eindeutige" Regelung im notariellen Kaufvertrag heißt es, daß sich der Beklagte "andererseits" nicht verhalten lassen wolle, daß er den Kläger "ausgetrickst" und sich an ihm bereichert habe. Nur aus diesem Grund sei er

"bereit, Umbaumaßnahmen, die sinnvoll und langfristig werterhöhend sind, zu erstatten". Selbstverständlich könnten darunter nicht Arbeiten fallen, die nur dem persönlichen Geschmack des Klägers entsprächen und von dem Beklagten ohnehin nicht akzeptiert werden könnten. So könne der Kläger nichts dafür fordern, daß er Teppichboden in die Wohnung eingebracht habe. Schon gar nicht könne er den an die Wand geklebten Teppichboden als werterhöhende Maßnahme für sich beanspruchen. Nach Rücksprache mit seinem Architekten gehe er, der Beklagte, davon aus, daß "bestensfalls werterhöhende Maßnahmen in einer Größenordnung von DM 12.000 bis 15.000 erbracht worden sind". Der anschließende Vergleichsvorschlag will dann erkennbar nur den Streit oder die Ungewißheit über die Höhe der werterhöhenden Maßnahmen beseitigen, nicht dagegen auch die Erstattungsverpflichtung dem Grunde nach einbeziehen. Dies ist jedenfalls der objektive Erklärungswert des Schreibens, den der Senat im Wege der Auslegung selbst ermitteln kann, weil das Berufungsgericht dies nicht getan hat und weitere Feststellungen hierzu nicht zu erwarten sind (BGHZ 65, 107, 112). Daß der Beklagte seine Erklärung mit anwaltlichem Schreiben vom 12. Juli 1990 als "eine klipp und klar erklärte Goodwill-Entscheidung" angesehen hat, betrifft nur die Motivation und nicht den objektiven Erklärungswert. Der Kläger konnte die Erklärung nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte nur so verstehen, daß der Beklagte es zwar aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen nach wie vor ablehnte, die Umbaumaßnahmen in vollem Umfang zu bezahlen, aber bereit war, eine durch die Bautätigkeit hervorgerufene Werterhöhung auszugleichen. Hiermit war der Kläger jedenfalls als Mindestleistung einverstanden. Dies ergibt sich

aus seinem anwaltlichen Schreiben vom 28. Juni 1990 (K 12), mit dem er um eine Kopie des zwischenzeitlich erstatteten Gutachtens sowie um Überweisung der zugesagten Ausgleichszahlung bat.

Daß der Beklagte sich wenigstens zum Ausgleich einer Werterhöhung verpflichten wollte, folgt auch daraus, daß er die Handwerkskammer um die Bestellung eines Sachverständigen und um Begutachtung ersucht hat, obwohl der Kläger ursprünglich sämtliche von ihm im einzelnen aufgelisteten Kosten ersetzt haben wollte. Beginnt nämlich eine Partei mit der Umsetzung einer Absprache, so entspricht es der Lebenserfahrung, daß sie ihre Beziehungen zum Partner als vertragliche Beziehungen betrachtet hat und nicht in einem vertragslosen Zustand handeln wollte (BGH, Urt. v. 24. Februar 1983, I ZR 14/81, NJW 1983, 1727, 1728; BGHZ 119, 283, 288). Nur um sich unverbindlich einen Überblick über den Umfang der Werterhöhung zu verschaffen, hätte der Beklagte nicht die Handwerkskammer mit der Begutachtung beauftragen und zur Sicherstellung seiner Anwesenheit bei der Ortsbesichtigung um entsprechende Terminsverlegung bitten müssen, sondern hätte sich mit der Auskunft seines Architekten begnügen können, "daß bestenfalls werterhöhende Maßnahmen in einer Größenordnung von 12.000 DM bis 15.000 DM erbracht worden sind".

Waren sich die Parteien nach alledem zumindest darüber einig, daß der Beklagte in Abänderung von § 4 Abs. 2 des Kaufvertrages die werterhöhenden Verwendungen ersetzen sollte, und belaufen sich diese selbst nach Ansicht des Klägers schon auf 12.000 bis 15.000 DM, so ist die Klage

jedenfalls dem Grunde nach gerechtfertigt. Zur Höhe bedarf es dagegen noch weiterer Feststellungen zum Umfang der werterhöhenden Verwendungen und zur Frage, ob die Einigung über die Erstattung werterhöhender Verwendungen abschließend war. Verneinendenfalls kommt es für die Entscheidung des Rechtsstreits weiter darauf an, ob der Beklagte sich anlässlich der Räumung gegenüber dem Prozeßbevollmächtigten des Klägers bereit erklärt hat, die Umbaukosten uneingeschränkt in dem von einem Sachverständigen festgestellten Umfang zu erstatten, wie der Kläger unter Beweis gestellt hat.

Hagen

Vogt

Wenzel

Schneider

Klein