

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_181/63

URTEIL

Verkündet am
13. Juli 1966
Hirth, Justiz-
angestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten Dipl.Ing. Walter B [REDACTED]
in H [REDACTED]-V [REDACTED], He [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den früheren Kraftfahrzeugschlosser, jetzigen
Rentner Johannes G [REDACTED],
2. die Witwe Frieda G [REDACTED] geb. J [REDACTED],
beide in S [REDACTED], Landkreis Ha [REDACTED], S [REDACTED]-
weg [REDACTED]

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Juli 1966 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 2. Oktober 1963 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger verkauften am 1. Dezember 1959 die Grundstücke Ba[redacted]weg [redacted] und [redacted] in H[redacted], auf denen Mietwohnhäuser standen, für 110 000 DM an den beklagten Architekten; dieser wollte die Gebäude abbrechen und die Grundstücke neu bebauen. Auf den Kaufpreis zahlte der Beklagte 15 000 DM an und verauslagte außerdem für die Kläger 2 200 DM Maklerprovision. Die nächste Kaufpreisrate von 15 000 DM war laut § 2 des Vertrages fällig am 15. Januar 1960, weitere 30 000 DM sollten am 1. März 1960, jedoch nicht vor Erteilung der Abbruchsgenehmigung gezahlt werden, und der Rest von 50 000 DM, der dem Beklagten gestundet wurde, sollte vom Tage der Abbruchsgenehmigung an mit 7 % verzinslich, innerhalb drei Monaten kündbar und dann in Vierteljahresbeträgen von je 10 000 DM zu tilgen sein.

Da der Beklagte auf die zweite Rate nur 2 000 DM zahlte, lehnten die Kläger nach erfolgloser Fristsetzung

- 3 -

am 25. Februar 1960 die Vertragserfüllung ab und verlangten Schadensersatz. Vergleichsverhandlungen, welche die Parteien in den Monaten April und Mai 1960 über den Abschluß eines neuen Kaufvertrages mit veränderten Zahlungsbedingungen führten, blieben erfolglos; man einigte sich lediglich dahin, daß die Kläger die empfangenen 19 200 DM auf das Anderkonto eines Notars einzahlten und der Beklagte dafür auf die zu seinen Gunsten eingetragene Auflassungsvormerkung verzichtete. Am 8. August 1960 verkauften die Kläger die beiden Grundstücke zum Preise von 100 000 DM an die Eheleute Göbel.

Sie klagen nunmehr auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung. Der Schaden setzt sich nach ihrer Darstellung zusammen aus 10 000 DM Mindererlös bei dem anderweitigen Verkauf der Grundstücke, aus Zinsen und Maklerprovision für einen Zwischenkredit, den sie infolge Nichtzahlung des vom Beklagten geschuldeten Kaufpreises hätten aufnehmen müssen, um den Bau ihres Einfamilienhauses in Soderstorf zu finanzieren, sowie aus Anwaltskosten, die ihnen außerhalb des Prozesses durch das Verhalten des Beklagten entstanden seien. Die Kläger haben vor dem Landgericht seine Verurteilung begehrt, in die Auszahlung von 14 996,43 DM aus dem Notar-Anderkonto einzuwilligen. Der Beklagte, der Abweisung der Klage beantragt, hat nicht bestritten, in Verzug geraten und dadurch an sich schadensersatzpflichtig geworden zu sein; jedoch würden sowohl der Mindererlös von 10 000 DM als auch die von den Klägern aufgewendeten Kreditzinsen durch die wesentlich günstigeren Zahlungsbedingungen ausgeglichen, die sie gegenüber den Eheleuten G. aus- gehandelt hätten; Maklerprovision und vorprozessuale Anwaltskosten könnten die Kläger nicht verlangen; auch hät-

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



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



ten sie sich grundlos geweigert, die Grundstücke an einen der von ihm nachgewiesenen Ersatzkäufer zu veräußern, obgleich hierbei wegen der gestiegenen Bodenpreise mindestens die gleiche Kaufsumme zu erzielen gewesen wäre wie im ursprünglichen Vertrag.

Das Landgericht hat, unter Abweisung im übrigen, der Klage in Höhe von 14 316,43 DM stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage in Höhe weiterer 715,75 DM abgewiesen und auf die Anschlußberufung der Kläger den Beklagten zur Zahlung näher bezeichneter Zinsbeträge verurteilt; die weitergehenden Rechtsmittel der Parteien sind zurückgewiesen worden.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf vollständige Klageabweisung weiter. Die Kläger beantragen Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1. Der Schaden, zu dessen Ersatz der Beklagte gemäß § 326 BGB verpflichtet ist, errechnet sich nach der zutreffenden Ansicht des Berufungsgerichts aus dem Unterschied zwischen der Vermögenslage, wie sie für die Kläger bestanden hätte, wenn der Beklagte mit seinen Kaufpreiszahlungen nicht in Verzug geraten wäre, und ihrer tatsächlichen Vermögenslage (§ 249 BGB). Den Hauptstreitpunkt der Parteien bildet der Mindererlös, den die Kläger bei dem anderweitigen Verkauf der Grundstücke am 8. August 1960 für 100 000 DM gegenüber dem ursprünglichen, von den Parteien im Vertrag vom 1. Dezember 1959 vereinbarten Kaufpreis von 110 000 DM erzielt

haben. Die Einbuße von 10 000 DM wäre nicht zu ersetzen, wenn sie, wie der Beklagte behauptet, durch günstigere Zahlungsbedingungen des zweiten Kaufvertrages wettgemacht würde (Vorteilsausgleichung, vgl. BGH Urteil vom 28. Februar 1966, III ZR 159/65, WM 1966, 497 = NJW 1966, 1075). Das war jedoch nach den Feststellungen im angefochtenen Urteil nicht der Fall.

Zwar sah der Kaufvertrag mit den Eheleuten G [REDACTED] vor, daß diese sofort 30 000 DM anzahlen und die restlichen 70 000 DM alsdann, sobald die zur Eigentumsumschreibung erforderlichen Urkunden vorlägen, innerhalb von 8 Tagen nach Aufforderung entrichten sollten. Das Berufungsgericht hebt aber mit Recht auf die wirkliche Abwicklung des zweiten Kaufvertrages ab und stellt dazu im einzelnen fest, daß die Käufer überaus schleppend gezahlt hätten: bis zum 6. Januar 1961 seien sie mit den 70 000 DM voll im Rückstand gewesen, die Kläger hätten daraufhin mit ihnen in einem weiteren notariellen Vertrag von jenem Tage eine andere Zahlungsweise vereinbart, und diese Vereinbarung sei abermals seitens der Eheleute G [REDACTED] nicht eingehalten worden; am 5. Juni 1961 hätten immer noch 2 000 DM ausgestanden und in der Folgezeit von den Klägern eingeklagt werden müssen; der Prozeß sei dann schließlich im Wege beiderseitigen Nachgebens durch einen Vergleich beendet worden. Demgegenüber wären nach dem ersten Kaufvertrag zwischen den Parteien, wie das Urteil darlegt, vom Beklagten auch die dritte und die folgenden Kaufpreistraten bis Anfang 1961 zu zahlen gewesen; denn die Abbruchsgenehmigung, von deren Erteilung die Fälligkeit dieser Raten abhing, hätte der Beklagte bei ordnungsmäßiger Vertragserfüllung unschwer bereits im Lauf des Jahres 1960 erwirken können.

Den Einwand des Beklagten, daß die Kläger es schuldhaft unterlassen hätten, den Schaden abzuwenden oder zu mindern (§ 254 Abs. 2 BGB), erachtet das Berufungsgericht nicht für begründet. Zu dem Mindererlös von 10 000 DM kommen nach der Berechnung im Urteil als weitere Schäden noch hinzu: für den notwendig gewordenen Zwischenkredit 1 489,38 DM Zinsen und 1 050 DM Maklerprovision, ferner 1 061,30 DM für Anwaltsgebühren. Der Gesamtschaden, zu dessen Ersatz der Beklagte in zweiter Instanz verurteilt worden ist, beläuft sich daher auf 13 600,68 DM.

2. Die Revision vermißt im angefochtenen Urteil eine Stellungnahme zur Behauptung des Beklagten, daß die Kläger die von ihm vorgeschlagenen Ersatzkäufer, die zum Erwerb der Grundstücke unter den gleichen Bedingungen wie er selber bereit gewesen, nicht einmal befragt hätten. Ihre Rüge, damit seien die §§ 286 und 551 Nr. 7 ZPO verletzt, ist indessen unbegründet.

Bei den angeblichen Kaufinteressenten handelte es sich laut erstinstanzlichem Schriftsatz vom 29. März 1961 um die Ehefrau des Beklagten, um die seinen Namen tragende Grundstücksgesellschaft Dipl.Ing. Walter B. KG und um den Makler Fritz D. Das Landgericht hat Dorn vernommen und die Aussage dahin gewürdigt, eine seinerzeitige Bereitwilligkeit des Zeugen, 110 000 DM Kaufpreis zu zahlen, ergebe sich daraus nicht; zu den beiden anderen Personen, die der Beklagte als Ersatzkäufer vorgeschlagen haben will, hat es ausgeführt, auf ihr etwaiges Angebot hätten die Kläger nicht einzugehen brauchen, da ihnen nicht zuzumuten gewesen sei, "mehr oder weniger direkt erneut mit dem Beklagten zu kontrahieren", nachdem dieser bereits den ersten Vertrag nicht erfüllt gehabt

habe. Diese Würdigung, die keinen Rechtsverstoß erkennen läßt, hat der Berufungsrichter sich zu eigen gemacht, indem er ohne Einschränkung dem Standpunkt der ersten Instanz hinsichtlich des Mindererlöses von 10 000 DM beigetreten ist (BU S. 11 ff; vgl. die einleitenden Worte: "Mit Recht hat das Landgericht"). Wenn dabei die Ersatzkäuferfrage nicht noch einmal ausdrücklich erwähnt wurde, so steht gleichwohl angesichts der ausführlichen Wiedergabe des hierauf bezüglichen beiderseitigen Parteivortrages im Tatbestand des Berufungsurteils (S. 6 und 7) sowie angesichts des Zusammenhangs der Entscheidungsgründe außer Zweifel, daß eine sachgerechte Beurteilung auch dieses Punktes stattgefunden hat. Für die einwandfreie Würdigung der Sach- und Rechtslage bedurfte es keiner besonderen Auseinandersetzung mit jedem einzelnen Vorbringen der Parteien (BGHZ 3, 162, 175).

Daran ändert im vorliegenden Fall, entgegen der Meinung der Revision, auch der Umstand nichts, daß der Beklagte in seiner Berufungsbegründung (S. 2 ff) die erwähnte Frage erneut aufgegriffen hat. Er machte dort geltend, den Klägern sei, da sie nach dem Scheitern des ersten Kaufvertrages sich auf Vergleichsverhandlungen eingelassen hätten, ein abermaliges Kontrahieren mit ihm, seiner Ehefrau oder jener Grundstücksgesellschaft durchaus zuzumuten gewesen. Aber das waren bloße Rechtsausführungen, auf die noch besonders einzugehen das Oberlandesgericht um so weniger Anlaß hatte, als unstreitig der Versuch der Parteien, nachträglich zu einer anderweitigen Vertragsregelung zu gelangen, ergebnislos geblieben war.

3. Die Revision rügt, daß das angefochtene Urteil keine Feststellungen über den Verkehrswert der verkauf-

ten Grundstücke enthält. Nur wenn dieser Wert feststehe, meint sie, lasse sich eindeutig bestimmen, für welchen Preis die Kläger, um ihrer Schadensminderungspflicht aus § 254 Abs. 2 BGB gerecht zu werden, den Grundbesitz hätten weiterverkaufen müssen; sollte der Verkehrswert bei 110 000 DM oder gar noch höher liegen, dann wäre es ihnen auch möglich gewesen, einen Kaufpreis in dieser Höhe zu vereinbaren.

Diese Ansicht geht fehl. Es trifft keineswegs zu, daß Grundstücke immer zu dem Preis, der ihrem wirklichen Wert entspricht, auch tatsächlich verkauft werden können; letzteres gilt namentlich dann nicht, wenn sie mit geringwertigen, nur noch den Abbruch lohnenden Häusern bebaut sind und darin, wie hier, mindestens neun Mieterfamilien wohnen, die erst irgendwo anders untergebracht werden müssen. Nicht der objektive Wert der beiden Grundstücke ist daher maßgebend für die Frage des mitwirkenden Verschuldens, sondern es kommt allein darauf an, welchen Kaufpreis die Kläger - die infolge Nichterfüllung seitens des Beklagten das Hamburger Gelände anderweitig verkaufen mußten, weil sie den Erlös zur Finanzierung ihres Neubaus in Soderstorf benötigten - zu erzielen vermochten, sofern sie dabei mit der nach Auffassung des Lebens von einem ordentlichen Menschen zu erwartenden Sorgfalt verfahren (BGH Urteil vom 7. Juni 1951, III ZR 181/50, NJW 1951, 797). Hierzu aber hat das Landgericht - dem der Berufsrichter, wie erwähnt, beigetreten ist - auf Grund des Beweisergebnisses festgestellt, die von den Klägern mit dem Weiterverkauf beauftragten beiden Makler hätten trotz intensiver Verkaufsbemühungen lange Zeit hindurch überhaupt keinen Erfolg gehabt, wobei die Schwierigkeit in den meisten Fällen darin bestanden habe, daß die Umquartierung der Mieter mit erheblichen zusätzlichen Kosten

verbunden gewesen sei; so habe man schließlich nur noch einen Kaufpreis von 100 000 DM verlangt, und sogar diese Summe sei dem neuen Käufer (G■■■■) eigentlich noch zu hoch gewesen, so daß er unmittelbar vor der notariellen Beurkundung darauf bestanden habe, die Kläger müßten auch noch einen Teil der Maklerkosten übernehmen. Wenn die Vorinstanzen daraus den Schluß gezogen haben, die Kläger hätten ihre Schadensminderungspflicht nicht verletzt, so unterliegt das keinen rechtlichen Bedenken.

Auf den von der Revision als übergangen gerügten Antrag des Beklagten, ein Sachverständigengutachten darüber einzuholen, daß die Kläger auf Grund seiner Angebote - Benennung von Ersatzkäufern - in der Lage gewesen wären, die Grundstücke erneut zum selben Preise und unter denselben Bedingungen zu verkaufen (Klagebeantwortung vom 29. März 1961, S. 2), kam es bei dieser Sachlage nicht an. Der Beweisantrag war im übrigen schon deshalb unerheblich, weil er nur in erster Instanz vorgebracht und in der zweiten nicht wiederholt worden ist (Urteil des Senats vom 14. Dezember 1965, V ZR 151/64, S. 12). Den anwaltlich vertretenen Beklagten gemäß § 139 ZPO zu einer Wiederholung zu veranlassen, war das Berufungsgericht entgegen der Rechtsauffassung der Revision nicht verpflichtet, zumal da er mit diesem Einwand bereits vor dem Landgericht keinen Erfolg gehabt hatte. Zur Hinzuziehung eines Sachverständigen von Amts wegen, wie sie die Revision als erforderlich bezeichnet (unter Bezugnahme auf Baumbach/Lauterbach, ZPO 28. Aufl. § 403 Anm. 1), bestand angesichts des bisherigen Beweisergebnisses kein Anlaß; das gilt auch für die Zeugenaussage des Maklers M■■■■, dessen Versuch, die Grundstücke im April 1960 zum Preise von 110 000 DM an einen angeblich kaufwilligen Architekten zu veräußern, unstreitig

daran gescheitert ist, daß damals noch Vergleichsverhandlungen zwischen den Parteien schwebten.

4. Bei ihren Einwendungen gegen den Standpunkt des Berufungsgerichts, den Klägern könne kein Vorwurf daraus gemacht werden, wenn sie die zahlungsunmöglichen Eheleute G. nicht mit aller Rücksichtslosigkeit behandelt, sondern sich im Vertrag vom 6. Januar 1961 auf mildere Zahlungsbedingungen eingelassen hätten, geht die Revision zutreffend davon aus, daß auch im Rahmen des § 287 ZPO die Darlegungspflicht der Parteien eine Rolle spielen kann; fehlt nämlich zur freien richterlichen Würdigung nach jener Vorschrift eine brauchbare tatsächliche Grundlage, dann behält es sein Bewenden bei der allgemeinen Regel, wonach die Nichterweislichkeit derjenigen Partei zum Nachteil gereicht, die darlegungs- und beweispflichtig ist (BGH Urteile vom 17. Dezember 1963, V ZR 186/61, WM 1964, 354, 356 = NJW 1964, 661, 663, vom 20. Februar 1964, III ZR 196/62, S. 18, und vom 18. März 1964, V ZR 20/62, S. 18 f). Ein Verstoß gegen diesen Grundsatz ist jedoch im vorliegenden Fall nicht ersichtlich. Im angefochtenen Urteil wird ausgeführt (S. 13), ein anderer vernünftiger Gläubiger hätte sich ebenso verhalten wie die Kläger; denn rücksichtsloses Vorgehen gegen die Käufer hätte möglicherweise dazu geführt, daß diese überhaupt nicht mehr in der Lage gewesen wären, den Restkaufpreis aufzubringen; dann wäre den Klägern wahrscheinlich ein noch viel größerer Schaden entstanden. Wenn die Revision demgegenüber rügt, der Berufsrichter habe die Darlegungspflicht der Kläger weitgehend verkannt, indem er sich mit reinen Vermutungen begnügt und seine Entscheidung, anstatt sich eine feste Überzeugung zu bilden, auf bloße

Möglichkeiten und Wahrscheinlichkeiten gestützt habe, was auch bei Anwendung des § 287 ZPO nicht statthaft sei, so verkennt sie ihrerseits, daß es hier um die Frage des mitwirkenden Verschuldens geht (Verletzung der Schadensminderungspflicht aus § 254 Abs. 2 BGB) und daß insoweit nicht der Geschädigte, sondern der Schädiger darlegungs- und beweispflichtig ist (RGZ 159, 257, 261; 162, 1, 4; Soergel/Siebert, BGB 9. Aufl. § 254 Anm. 65; Palandt/Danckelmann, BGB 25. Aufl. § 254 Anm. 7). Dem Beklagten also und nicht den Klägern hätte es obgelegen, den zur restlosen Aufklärung des Sachverhalts etwa noch fehlenden Tatsachenstoff vorzutragen und unter Beweis zu stellen.

5. Die Revision beanstandet, daß das Berufungsgericht als "Abbruchsgenehmigung", von deren Vorliegen der § 2 des ursprünglichen Kaufvertrages die Fälligkeit der dritten und folgenden Kaufpreisraten abhängig gemacht hatte, bereits eine bedingte oder unter Auflage erteilte Genehmigung ausreichen läßt, die es als rechtlich zulässig und in der Praxis üblich bezeichnet (unter Bezugnahme auf die Erläuterungsbücher zum Wohnraumbewirtschaftungsgesetz von Roquette, § 22 Anm. 4 S. 334, und von Fellner/Fischer 3. Aufl., § 22 Anm. 3 Randn. 7). Sie rügt, diese Auslegung widerspreche dem Vertragswortlaut, auf den angesichts der Formbedürftigkeit nach § 313 BGB besonderer Wert gelegt werden müsse; denn anderenfalls würden zusätzliche Bedingungen vom Formerfordernis freigestellt; das wäre hier besonders bedenklich, weil eine Heilung durch späteren Grundbucheintrag (Satz 2 aaO) nicht erfolgt sei.

Die Rüge greift nicht durch. Es handelt sich um die - in der Revisionsinstanz nur beschränkt, nämlich auf

das Vorhandensein von Rechtsfehlern hin, nachprüfbare - Auslegung eines nichttypischen Vertrages, die vom Berufungsgericht eingehend begründet und insbesondere auch auf Tatsachenfeststellungen gestützt worden ist. Dem Beklagten war, wie das angefochtene Urteil feststellt, bei Vertragsabschluß bekannt, daß die Kläger mit seinen Kaufpreiszahlungen ihren Neubau in Soderstorf finanzieren wollten. Er hat ihnen ausweislich der vom Oberlandesgericht für glaubhaft erachteten Zeugenaussage Glüer damals erklärt, ihr Bauvorhaben werde auf keinen Fall in Frage gestellt, sie würden es durchführen können, da sie mit dem rechtzeitigen Eingang des Kaufpreises rechnen dürften; denn die anderweitige Unterbringung der Mieter in den verkauften Grundstücken werde ihm keine größeren Schwierigkeiten machen, so daß er die Abbruchsgenehmigung in 6 bis 8 Wochen erreichen könne. Das Urteil geht davon aus, nach dem Vertrag sei es Sache des Beklagten gewesen, die Mieter auf seine Kosten umzuquartieren, und entnimmt aus seinem Schreiben vom 13. Januar 1960, daß er für diesen Zweck auch schon bestimmte Wohnungen in Ha-B vorgesehen hatte; bei etwaigem Widerstand einzelner Mieter, so folgert es, hätte er notfalls zusätzliche Mittel, insbesondere für Baukostenzuschüsse, aufbringen müssen. Unter diesen Umständen konnte nach Ansicht des Berufungsgerichts mit der Vereinbarung in § 2 des Kaufvertrages nur eine in verhältnismäßig kurzer Zeit zu erlangende bedingte Abbruchsgenehmigung gemeint sein; wäre der Beklagte anderer Meinung gewesen, so hätte er dies nach Treu und Glauben den Klägern sagen und für eine entsprechende Vertragsfassung sorgen müssen.

Diese Urteilsausführungen lassen keinen Verstoß gegen die §§ 133, 157 BGB oder sonstige Auslegungsgrundsätze

erkennen. Wenn die Revision den ihrer Ansicht nach eindeutigen Wortlaut der Vertragsklausel in § 2 hervorhebt und unter Bezugnahme auf BGHZ 9, 273, 278 geltend macht, er bilde auch bei Anwendung des § 157 BGB "die Grenze der richterlichen Ausfüllungsmöglichkeiten", so wird von ihr übersehen, daß die angeführte Entscheidung, der sich der erkennende Senat angeschlossen hat (Urteil vom 29. März 1961, V ZR 36/59, WM 1961, 863, 864), gerade nicht auf den Vertragswortlaut, sondern auf den - wirklichen oder hypothetischen - Willen der Vertragsschließenden abstellt; den von ihnen gewollten Inhalt des Vertrages darf der Richter weder verändern noch erweitern. Der Parteiwille und nicht das wörtlich von den Beteiligten Vereinbarte ist mithin die Grenze für die richterliche Auslegung; das ergibt sich im übrigen bereits aus § 133 B

Alles, was die Revision sonst noch gegen den Standpunkt des Oberlandesgerichts ins Feld führt, läuft auf den verfahrensrechtlich unzulässigen Versuch hinaus, den Kaufvertrag vom 1. Dezember 1959 anders auszulegen, als der Richter dies getan hat. Daß die Parteien eines Vertrages sich nicht nach dem zu richten brauchen, was in der Praxis üblich ist, und daß sie keineswegs genötigt sind, alle Möglichkeiten rechtlicher Zulässigkeit auszunützen, hat ersichtlich das Berufungsgericht nicht verkannt; allein es hat in rechtlich unangreifbarer Weise als Willensrichtung der Parteien des vorliegenden Rechtsstreits ermittelt, auch eine bedingte oder unter Auflagen erteilte Abbruchsgenehmigung solle ausreichen, um die Fälligkeit der dritten und die Kündbarkeit der folgenden Kaufpreisraten auszulösen. Da bei dieser Feststellung eines individuellen Willensentschlusses weder allgemeine Erfahrungssätze zugrunde gelegt noch die Grundsätze des Anscheinsbeweises angewendet worden sind, geht der Hinweis

der Revision auf die Entscheidung LM ZPO § 286 C Nr. 11, die sich mit jenen Fragen befaßt, ins Leere. Ebensowenig ist § 313 BGB verletzt; denn die zu Unrecht gerügte Auslegung erweitert den beurkundeten Vertragstext nicht durch eine zusätzliche Bedingung, sondern stellt lediglich klar, was die Parteien unter dem Ausdruck "Abbruchsgenehmigung" verstanden wissen wollten. Hierbei durfte der Tatrichter entgegen der Rechtsauffassung der Revision auch den Umstand verwerten, daß der Beklagte von dem Bauvorhaben der Kläger und seiner geplanten Finanzierung Kenntnis hatte und daß er ihnen bei der notariellen Verhandlung vom 1. Dezember 1959 hinsichtlich der Durchführbarkeit dieses Vorhabens die von dem Zeugen Glüer bekundeten Zusicherungen gemacht hat. Für seine Auslegung hätte der Tatrichter noch anführen können, daß der Vertrag der Parteien in § 2 unter Nr. 3 in erster Linie einen bestimmten Kalendertag, nämlich den 1. März 1960, als Fälligkeitszeitpunkt der dritten Kaufpreisrate nennt; mit einer längeren Hinausschiebung dieses Zeitpunktes - wie sie, wenn die Ansicht der Revision zuträfe, unvermeidlich gewesen wäre - wurde also seitens der Vertragschließenden ersichtlich nicht gerechnet. Da es sich um Vertragsauslegung handelt, entbehrt schließlich die Revisionsrüge, die Zusicherungen des Beklagten könnten bestenfalls Geschäftsgrundlage gewesen sein und gäben daher den Klägern nur ein Recht auf Vertragsauflösung und nicht auf Schadensersatz, der Begründung.

6. Die weiteren Erwägungen, aus denen das Berufungsgericht auch die Ansprüche der Kläger auf Ersatz von Kreditzinsen, Maklerprovision und - im begrenzten Umfang - Anwaltskosten hat durchgreifen lassen, werden von der Revision nicht angegriffen. Rechtsfehler sind insoweit ebenfalls nicht ersichtlich.

7. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ~~ZPO~~.

Dr. Piepenbrock Rothe Mattern

Offterdinger Dr. Grell