BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 308/03

Verkündet am:
12. November 2004
W i l m s ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. November 2004 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 20. Oktober 2003 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

I.

Mit notariellem Vertrag vom 24. Oktober 2000 erwarb die Klägerin von der Beklagten ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück in D. für 2 Mio. DM. Der Vertrag enthält einen Gewährleistungsausschluß sowie als Anlage eine Liste mit sämtlichen Mietverhältnissen und Angaben über Miethöhe, Nebenkosten und Wohnflächen. Diese Liste, so heißt es in dem Vertrag, sei zwischen den Vertragsbeteiligten verbindlich und damit Vertragsinhalt.

Bestandteil der Liste sind zwei Dachgeschoßwohnungen mit Wohnflächen von 48 bzw. 38 qm, die nach Behauptung der Klägerin ohne baurechtli-

che Genehmigung und entgegen den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen ausgebaut worden sind.

Die Klägerin verlangt Ersatz der zur Herstellung eines genehmigungsfähigen Zustands der Dachgeschoßwohnungen erforderlichen Kosten sowie die Feststellung, daß die Beklagte verpflichtet ist, den darüber hinausgehenden und noch nicht bezifferbaren Schaden zu ersetzen, der auf der Baurechtswidrigkeit beruht.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Eine Zusicherung dahin, daß sämtliche Mietwohnungen baurechtlich genehmigt seien, hat es im Wege der Auslegung des Vertrages verneint. Das Oberlandesgericht hat den Vertrag anders ausgelegt, eine Zusicherung bejaht und der Zahlungsklage dem Grunde nach wegen Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft stattgegeben. Außerdem hat es die begehrte Feststellung ausgesprochen.

Mit der von dem Senat zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat sich bei seiner Auslegung des Vertrages nicht mit der davon abweichenden Auslegung des Landgerichts näher auseinandergesetzt, insbesondere nicht geprüft, ob diese Auslegung auf Umständen be-

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

ruht, an deren Richtigkeit oder Vollständigkeit Zweifel im Sinne des § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO begründet sind.

II.

1. Der Senat hat die Revision zur Klärung der Grundsatzfrage zugelassen (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO), ob das Berufungsgericht bei der Auslegung einer Individualvereinbarung wie ein Revisionsgericht an eine vertretbare, wenn auch von ihm für nicht überzeugend erachtete Auslegung des erstinstanzlichen Gerichts gebunden ist. Diese Frage hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes inzwischen mit umfassender Begründung verneint (Urt. v. 14. Juli 2004, VIII ZR 164/03, NJW 2004, 2751, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen). Dem schließt sich der erkennende Senat an. Die Entscheidung fügt sich ohne Brüche in die eigene Rechtsprechung zu dem Prüfungsumfang des Berufungsgerichts ein. Einer Beschränkung unterliegt das Berufungsgericht nach § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO nur hinsichtlich der im ersten Rechtszug festgestellten Tatsachen, nicht hinsichtlich der darauf beruhenden rechtlichen Wertung (vgl. Senat, Urt. v. 12. März 2004, V ZR 257/03, NJW 2004, 1876, vorgesehen für BGHZ). Folglich ist eine in erster Instanz vorgenommene Beweiswürdigung nur eingeschränkt überprüfbar, nämlich wenn konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der als Ergebnis der Beweisaufnahme getroffenen Feststellungen begründen (Senat, aaO), nicht hingegen, wenn es um die nach §§ 133, 157 BGB, also nach Kriterien des materiellen Rechts zu beurteilende Auslegung von Individualvereinbarungen geht. Daß die revisionsrechtliche Überprüfbarkeit einer solchen Auslegung auch in der rechtlichen Bewertung, nämlich auf Verstöße gegen gesetzliche Auslegungsregeln, Denkgesetze und Erfahrungssätze, beschränkt ist, beruht auf den spezifischen Aufgaben des Revisionsgerichts und ist auf das Berufungsgericht

nicht übertragbar, dem auch nach der Reform des Zivilprozesses durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1887) die Aufgabe übertragen ist, das Interesse der Parteien an einer in tatsächlicher und in rechtlicher Hinsicht überzeugenden Entscheidung ihres Einzelfalls zu befriedigen (BGH, Urt. v. 14. Juli 2004, VIII ZR 164/03, NJW 2004, 2751, 2753, vorgesehen für BGHZ).

2. Die Auslegung des Berufungsurteils selbst hält den Angriffen der Revision stand. Diese möchte lediglich ihr eigenes - in der Sache fernliegendes - Verständnis an die Stelle der Würdigung des Berufungsgerichts setzen, zeigt aber keine Rechtsfehler auf, die dem Berufungsgericht unterlaufen wären. Seine Entscheidung liegt auf der Linie der Senatsrechtsprechung (vgl. Urt. v. 22. Juni 1990, V ZR 126/89, NJW-RR 1990, 1161; Urt. v. 2. Dezember 1988, V ZR 91/87, NJW 1989, 1795).

Soweit die Revision geltend macht, das Berufungsgericht habe in rechtsfehlerhafter Anwendung des § 531 Abs. 2 ZPO Vorbringen der Beklagten nicht berücksichtigt, verkennt sie, daß das Berufungsgericht gerade offengelassen hat, ob das Vorbringen der Beklagten in einem erst am Tage der mündlichen Verhandlung überreichten Schriftsatz zuzulassen war. Es hat auch bei Berücksichtigung dieses Vorbringens keine Umstände gesehen, die der Annahme, die Beklagte habe die baurechtliche Zulässigkeit der Vermietung zugesichert, entgegenstünden. Die Rüge, das Berufungsgericht habe gegen seine Verpflichtung verstoßen, das gesamte in die Berufungsinstanz gelangte tatsächliche Vorbringen der Parteien zu berücksichtigen, entbehrt daher der Grundlage, ebenso die Annahme, Art. 103 Abs. 1 GG sei verletzt worden.

Dasselbe gilt für die Rüge, das Berufungsgericht habe Vorbringen zur Bedeutung des Verweises in dem Vertrag auf die II. Berechnungsverordnung übergangen. Das Berufungsgericht hat nichts übergangen, sondern die Um-

stände nur anders bewertet, als es die Beklagte für richtig erachtet. Im übrigen sind die Ausführungen zur Bedeutung des Hinweises auf die II. Berechnungsverordnung auch nicht entscheidungserheblich. Das Berufungsgericht erblickt darin eine ausdrückliche Vereinbarung einer Zusicherung. Selbst wenn dies nicht zuträfe, bliebe es bei der vom Berufungsgericht rechtsfehlerfrei durch Auslegung ermittelten Zusicherung.

Schließlich kann der Revision auch nicht gefolgt werden, wenn sie meint, das Fehlen einer Baugenehmigung und darauf beruhender Mietausfälle stellten keinen Schaden dar. Der Schaden besteht, wie das Berufungsgericht zutreffend dargelegt hat, darin, daß dem Kaufgegenstand die zugesicherte Eigenschaft fehlt. Ein Mietshaus, in dem zwei Wohnungen entgegen der Zusicherung nicht vermietet werden dürfen, ist, verglichen mit dem angestrebten vertraglichen Zustand, weniger wert. Auf die späteren Verwendungsabsichten des Käufers kommt es dabei nicht an. Sie ändern nichts an der bestehenden Wertdifferenz. Daß der Schaden häufig nach den Kosten für die Herrichtung des vertragsgerechten Zustands berechnet wird, stellt lediglich eine von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gebilligte vereinfachte Berechnungsweise dar (siehe nur Senat, BGHZ 108, 156, 160 m.w.N.).

3. Unbegründet ist auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe nicht durch Grundurteil entscheiden dürfen.

Der Erlaß eines Grundurteils setzt voraus, daß ein Anspruch mit hoher Wahrscheinlichkeit in irgendeiner Höhe besteht (BGHZ 53, 17, 23; BGH, Urt. v. 2. Oktober 2000, II ZR 54/99, NJW 2001, 224, 225, st. Rspr.). Daß diese Voraussetzung hier gegeben ist, ist offensichtlich und vom Berufungsgericht zu Recht angenommen worden. Es war dabei nicht an die Schadenspositionen gebunden, die die Klägerin zur Begründung vorgetragen hat. Es kommt daher

nicht darauf an, ob jede dieser Positionen, was die Revision in Abrede stellt, einen ersatzfähigen Schaden darstellt. Diese Fragen sind im Betragsverfahren zu klären.

4. Schließlich leidet das angefochtene Urteil auch hinsichtlich der Feststellung einer Ersatzpflicht wegen weitergehender Schäden an keinem Rechtsfehler.

Allerdings hat das Berufungsgericht nicht im einzelnen dargelegt, woraus sich die - für die Begründetheit des Feststellungsantrags erforderliche (vgl. BGH, Urt. v. 15. Oktober 1992, IX ZR 43/92, NJW 1993, 648, 654 m.w.N.) - hinreichende Wahrscheinlichkeit eines Schadens ergibt, der über das hinausgeht, was Gegenstand des Zahlungsantrags ist. Insoweit kann aber auf das Vorbringen in der Klageschrift zurückgegriffen werden. Danach handelt es sich bei den damals noch nicht bezifferbaren Schäden zum einen um Kosten für Architektenleistungen und zum anderen um Mietausfälle. Beide Positionen stellen ersatzfähige Schäden dar. Die Architektenleistungen dienten der Genehmigungsplanung, die zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustands erforderlich war. Die Mietausfälle stellen Folgeschäden dar.

Daß die Klägerin - wie die Revision anmerkt - ohnehin einen Umbau geplant haben mag, für den Architektenleistungen erforderlich gewesen sein mögen, in denen die isolierte Genehmigungsplanung aufgegangen sein kann, ist ohne Belang. Es geht - wie bereits dargelegt - bei der Ermittlung der zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustands erforderlichen Kosten lediglich um eine vereinfachte Ermittlung des Minderwerts des Kaufgegenstands. Dieser Minderwert ist nicht davon abhängig, ob die Herrichtungskosten wirklich angefallen sind oder nicht.

Soweit die Revision gegenüber den geltend gemachten Mietausfällen rügt, es sei nicht ersichtlich, wieso die Dachgeschoßwohnungen nicht bis zum - ohnehin geplanten - Umbau hätten vermietet werden können, übersieht sie, daß es sich um nicht genehmigten und daher auch nicht zulässigerweise nutzbaren Wohnraum gehandelt hat (Senat, Urt. v. 22. Juni 1990, V ZR 126/89, NJW-RR 1990, 1161). Ob eine Genehmigung hätte herbeigeführt werden können, spielt dabei keine Rolle.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Wenzel Tropf Krüger

Lemke Schmidt-Räntsch