

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. März 1999 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Schneider, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 20. Oktober 1997 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der Beklagte verurteilt worden ist,

- a) an die Kläger mehr als 29.429,91 DM zuzüglich 4 % Zinsen seit dem 1. Juni 1995,
- b) an den Kläger zu 1 mehr als 19.203,85 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 29. November 1995 und
- c) an den Kläger zu 2 mehr als 17.078,70 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 29. November 1995 zu zahlen.

Der Rechtsstreit wird im Umfang der Aufhebung zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte hatte zu Beginn des Jahres 1991 ein unerschlossenes etwa 86.000 qm großes Grundstück auf der zu Rügen gehörenden Halbinsel Zudar in der Absicht erworben, das Grundstück zu erschließen, zu parzellieren und die Parzellen als Bauland weiterzuverkaufen. Durch Vertrag vom 23. April 1991 verkaufte er eine Teilfläche aus dem Grundstück den Klägern zum Erwerb zu jeweils hälftigem Miteigentum, durch einen zweiten Vertrag vom selben Tag dem Kläger zu 1 eine andere Teilfläche sowie durch einen dritten Vertrag dem Kläger zu 2 eine weitere Teilfläche zu jeweils alleinigem Erwerb. Die Kaufpreise von 34.450 DM, 22.620 DM und 20.150 DM entsprachen einem Preis von 13 DM/qm. Die verkauften Teilflächen waren nicht erschlossen. In den Verträgen heißt es hierzu übereinstimmend:

"Die Käufer haben neben dem Kaufpreis mindestens 2,50 DM je qm pauschal, höchstens 5 DM je qm für die Kosten der Vermessung und den dem Verkäufer entstehenden Erschließungsaufwand zu tragen."

Die Erfüllung der Kaufverträge wurde dem Beklagten dadurch unmöglich, daß er das ungeteilte Grundstück der Firma S. GmbH aufließ und diese als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen wurde. Die den Klägern verkauften Teilflächen sind heute Bestandteile des von der S. GmbH errichteten "Wohnpark L. ", der unter anderem durch eine eigene Kläranlage, gepflasterte Straßen, ein Kanalsystem und ein Kabelanschlußsystem erschlossen ist.

- 4 -

Mit der Klage verlangen die Kläger Schadensersatz wegen Nichterfüllung. Zur Bestimmung ihres Schadens haben sie den heutigen Wert der Grundstücke mit 180 DM/qm behauptet. Sie haben beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 428.225,09 DM an sie gemeinschaftlich, 281.294,15 DM an den Kläger zu 1 und 250.606,30 DM an den Kläger zu 2, jeweils zuzüglich Zinsen, zu verurteilen. Das Landgericht hat der Klage nur in Höhe von 214.929,91 DM, 141.003,85 DM und 125.578,70 DM zuzüglich Zinsen stattgegeben. Die Berufung des Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der Revision erstrebt er die Abweisung der Klage, soweit er zur Zahlung von mehr als 29.429,91 DM, 19.203,85 DM und 17.078,70 DM verurteilt worden ist.

Entscheidungsgründe

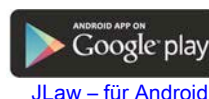
I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Zur Bestimmung des Schadens der Kläger sei nicht von dem Wert der Grundstücke auszugehen, den sie auf der Grundlage ihrer aufwendigen Erschließung innerhalb des Wohnparks hätten, sondern von dem sonst auf der Insel Rügen üblichen Preis vergleichbarer, in üblicher Weise erschlossener Grundstücke. Dieser betrage 100 DM/qm. Der Behauptung des Beklagten, den Klägern sei bei Vertragsschluß bekannt gewesen, daß die Erschließung in der bis 1990 auf der Halbinsel Zudar üblichen einfachen Weise habe erfolgen sollen, sei nicht nachzugehen.

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.



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



II.

Die Feststellung des den Klägern durch das vertragswidrige Verhalten des Beklagten entstandenen Schadens ist nicht frei von Rechts- und Verfahrensfehlern.

1. Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß der Abschluß der Kaufverträge vom 23. April 1991 seitens der Kläger in spekulativer Absicht erfolgt ist. Damit kann der Schaden, den sie durch das vertragswidrige Verhalten des Beklagten erlitten haben, nicht ohne weiteres auf der Grundlage des Wertes der Grundstücke zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung bestimmt werden. Maßgebend ist vielmehr der Wert der Grundstücke an dem Tag, an welchem sie von den Klägern ohne das vertragswidrige Verhalten des Beklagten weiterverkauft worden wären; er ist dem nach den Verträgen vom 23. April 1991 geschuldeten Aufwand gegenüberzustellen (BGH, Urt. v. 21. Februar 1974, VII ZR 52/72, WM 1974, 391).

2. Nach den Verträgen vom 23. April 1991 schuldete der Beklagte die Erschließung der verkauften Grundstücke. In welcher Art die Grundstücke zu erschließen waren, ist in den Verträgen vom 23. April 1991 nicht näher umschrieben. Die Art der Erschließung ist daher im Wege der Vertragsauslegung zu bestimmen.

Die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung dahin, die vom Beklagten geschuldete Erschließung habe den allgemein an die Erschließung von Bauland zu stellenden Anforderungen zu genügen, übergeht, daß der für den Verkauf der Grundstücke vereinbarte Preis 13 DM/qm betrug und die Ko-

sten für die Erschließung nach der vertraglichen Regelung zwischen 2,50 DM und 5 DM/qm liegen sollten, während die Kosten einer Erschließung bis zu dem auf Rügen allgemein üblichen Standard nach den Feststellungen des Sachverständigen um ein Mehrfaches über die von den Klägern für Kaufpreis und Erschließung geschuldete Summe hinausgeht. Die Auslegung ist daher revisionsrechtlich nicht bindend und kann nunmehr im wesentlichen durch den Senat erfolgen.

a) Nach der zu den Kosten getroffenen Vereinbarung wurde der für die Erschließung kalkulierte Aufwand von den Parteien grundsätzlich zwischen 2,50 DM und 5 DM pro qm angenommen. Damit ist die Art der Erschließung insoweit umschrieben, als vom Beklagten geschuldet eine Erschließung vereinbart war, wie sie mit einem Aufwand in dieser Größenordnung 1991 vorgenommen werden konnte. Daß der Beklagte über diesen Betrag erheblich hinausgehende Erschließungskosten zu tragen hätte, kann den Vereinbarungen zwischen den Parteien nicht entnommen werden.

Nicht feststellen kann der Senat insoweit lediglich, ob eine Erschließung zu solchen Kosten eine Ausweisung der Grundstücke als Bauland ermöglicht hätte. Sofern dies nicht möglich war, wird das Berufungsgericht zunächst die Zumutbarkeitsgrenze für etwaige den vereinbarten Rahmen übersteigende Kosten zu ermitteln, notfalls den Vertrag ergänzend auszulegen haben.

b) Soweit die Kläger zur Bestimmung ihres Schadens von einem auf der Insel Rügen sonst üblichen höheren als auf der Halbinsel Zudar bis 1991 anzutreffenden Grad der Erschließung ausgehen, obliegt es ihnen, darzulegen, daß eine solche Erschließung vom Beklagten geschuldet war. Das können sie

prozessual beachtlich nicht dadurch tun, daß sie den Vortrag des Beklagten zur Auslegung der Verträge vom 23. April 1991 bestreiten.

c) Nach dem Vorbringen des Beklagten sollte die Erschließung der verkauften Grundstücke in einfachster Weise erfolgen. Das sei mit den Klägern mehrfach besprochen worden. Das von ihm hierzu eingeholte Angebot eines Planungsunternehmens sei den Klägern vorgelegt worden. Dies ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts erheblich, wenn der Vortrag der Kläger zu der vom Beklagten geschuldeten Erschließung überhaupt als schlüssig erachtet wird. Das Beweisanerbieten des Beklagten durfte das Berufungsgericht daher nicht übergehen.

III.

Nach alledem hat das angefochtene Urteil keinen Bestand.

Da es zum Zeitpunkt des von den Klägern beabsichtigten Weiterverkaufs der Grundstücke, zum Inhalt der vom Beklagten geschuldeten Erschließung, zur Grenze des von ihm für die Erschließung zu tragenden Aufwands, zur Frage, ob mit diesem Aufwand eine Ausweisung der Grundstücke als Bauland herbeigeführt werden konnte, und - verneinendenfalls - zur ergänzenden Auslegung der Kaufverträge weiterer Feststellungen bedarf, ist dem Senat eine abschließende Entscheidung nicht möglich und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Bei dieser Entscheidung wird zu beachten sein, daß die Bildung einer Gesellschaft mit gesamthänderisch gebundenem Vermögen von keiner der

Parteien behauptet wird, soweit die Kläger eines der drei verkauften Grundstücke gemeinschaftlich erwerben wollten. Der durch das vertragsuntreue Verhalten des Beklagten begründete Schadensersatzanspruch steht ihnen in schlichter Rechtsgemeinschaft zu. Die Bezeichnung der Kläger als Gesamthandsgläubiger im Tenor des Berufungsurteils findet daher im Vorbringen der Parteien keine Stütze.

Wenzel

Tropf

Schneider

Krüger

Klein