



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

VIII ZR 124/11

vom

28. Februar 2012

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 28. Februar 2012 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger, Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bürger

beschlossen:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin wird das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 11. März 2011 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Nichtzulassungsbeschwerde, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Der Streitwert für das Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren wird auf 44.098,92 € festgesetzt.

#### Gründe:

- 1 Die Nichtzulassungsbeschwerde ist zulässig, insbesondere ist der Beschwerdewert nach § 544 ZPO, § 26 Nr. 8 EGZPO erreicht. Sie hat auch in der Sache Erfolg und führt gemäß § 544 Abs. 7 ZPO zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht. Die angefochtene Entscheidung verletzt in entscheidungserheblicher Weise den Anspruch der Klägerin auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG).

2           1. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Verfahren der Nichtzulassungsbeschwerde von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

3           Der Klägerin als Insolvenzverwalterin der früheren Mieterin stehe kein Anspruch auf Entschädigung für Investitionen in die Mietsache zu. Ein Anspruch aus der Vereinbarung vom 19. Februar 1996 scheitere schon deshalb, weil die Klägerin nicht ausreichend dargelegt habe, dass die in die Mietsache getätigten Investitionen aus dem Vermögen der Mieterin stammten. Die Klägerin habe lediglich vorgetragen, dass der Vater der Mieterin die von ihr vorgelegten Rechnungen für die in der Mietwohnung durchgeführten Sanierungsarbeiten aus deren von ihm verwalteten Vermögen bezahlt habe.

4           Zur Herkunft des Vermögens der Mieterin habe die Klägerin zwar vorge-  
tragen, dass das Geld unter anderem aus der Lebensversicherung der 1985  
verstorbenen Mutter der Mieterin stamme; außerdem habe die Mieterin aus der  
Veräußerung des Wohnungseigentums der Mutter in der G.       straße 3 in  
Z.       125.000 DM und von ihrer Großmutter M.   W.       60.000 DM  
aus der Veräußerung einer Immobilie in B.   -K.       erhalten. Es sei aber  
unklar, wie und ob der Vater der Klägerin überhaupt zwischen den Vermö-  
gensmassen habe trennen können und ob er nicht doch Investitionen aus eige-  
nem Vermögen beglichen habe. Wie, wann und unter welchen Umständen der  
Vater der Mieterin zu Lasten ihres Vermögens gehandelt haben will, sei auch  
nach dem konkretisierten Vortrag der Klägerin unklar. Eine Vernehmung des  
Zeugen W.       liefe unter diesen Umständen auf einen unzulässigen Ausfor-  
schungsbeweis hinaus.

5           2. Mit Erfolg macht die Nichtzulassungsbeschwerde geltend, dass das  
Berufungsgericht den Anspruch der Klägerin auf Gewährung rechtlichen Ge-

hört (Art. 103 Abs. 1 GG) verletzt hat, weil es die Substantiierungsanforderungen offenkundig überspannt und es dadurch versäumt hat, den entscheidungserheblichen Sachvortrag der Klägerin in der nach Art. 103 Abs. 1 GG gebotenen Weise zur Kenntnis zu nehmen und die angebotenen Beweise zu erheben (vgl. auch BGH, Beschlüsse vom 1. Juni 2005 - XII ZR 275/02, NJW 2005, 2710 unter II 2; vom 2. Juni 2008 - II ZR 121/07, NJW-RR 2008, 1311 Rn. 2; vom 19. Juni 2008 - VII ZR 127/06, NZBau 2008, 644 Rn. 7 f.; vom 20. Mai 2010 - V ZR 201/09, juris Rn. 6).

- 6 a) Ein Sachvortrag zur Begründung eines Anspruchs ist dann schlüssig und erheblich, wenn die Partei Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet und erforderlich sind, das geltend gemachte Recht als in der Person der Partei entstanden erscheinen zu lassen. Die Angabe näherer Einzelheiten ist nicht erforderlich, soweit diese für die Rechtsfolgen nicht von Bedeutung sind (vgl. Senatsbeschluss vom 25. Oktober 2011 - VIII ZR 125/11, NJW 2012, 382 Rn. 14; BGH, Urteile vom 12. Juli 1984 - VII ZR 123/83, NJW 1984, 2888 unter II 1 a; vom 21. Januar 1999 - VII ZR 398/97, NJW 1999, 1859 unter II 2 a mwN; Beschlüsse vom 1. Juni 2005 - XII ZR 275/02, aaO unter II 2 a; vom 21. Mai 2007 - II ZR 266/04, NJW-RR 2007, 1409 Rn. 8; vom 12. Juni 2008 - V ZR 223/07, juris Rn. 6 f.). Das Gericht muss nur in die Lage versetzt werden, aufgrund des tatsächlichen Vorbringens der Partei zu entscheiden, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für das Bestehen des geltend gemachten Rechts vorliegen (BGH, Urteile vom 12. Juli 1984 - VII ZR 123/83, aaO mwN; vom 13. Dezember 2002 - V ZR 359/01, NJW-RR 2003, 491 unter II 2 a). Sind diese Anforderungen erfüllt, ist es Sache des Tatrichters, in die Beweisaufnahme einzutreten und dabei gegebenenfalls die benannten Zeugen oder die zu vernehmende Partei nach weiteren Einzelheiten zu befragen oder einem Sachverständigen die beweiserheblichen Streitfragen zu unterbreiten (vgl. BGH, Urteile vom 12. Juli 1984 - VII ZR 123/83, aaO unter II 1 b; vom

21. Januar 1999 - VII ZR 398/97, aaO unter II 2 b; Beschlüsse vom 21. Mai 2007 - II ZR 266/04, aaO; vom 12. Juni 2008 - V ZR 223/07, aaO Rn. 7).

- 7            b) Den beschriebenen Anforderungen wird das Vorbringen der Klägerin gerecht. Die Klägerin hat unter Berufung auf die Vernehmung des Vaters der Mieterin, des Zeugen W. , behauptet, dass die aus den vorgelegten Rechnungen ersichtlichen Investitionen aus dem Vermögen der Mieterin getätigt worden seien, indem der Zeuge die Rechnungsbeträge absprachegemäß aus dem von ihm verwalteten Vermögen seiner Tochter beglichen habe. Damit hat die Klägerin schlüssig vorgetragen, dass die Mieterin Investitionen in der geltend gemachten Höhe erbracht habe, so dass der von ihr angebotene Beweis zu erheben war. Die gegenteilige Beurteilung des Berufungsgerichts beruht auf einem gravierenden Fehlverständnis der Substantiierungslast der Klägerin. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist der Grad der Wahrscheinlichkeit der Sachverhaltsschilderung für den Umfang der Darlegungslast regelmäßig ohne Bedeutung (vgl. BGH, Urteile vom 13. Dezember 2002 - V ZR 359/01, aaO; vom 12. Juni 2008 - V ZR 223/07, aaO Rn. 7; jeweils mwN). Es kommt daher insoweit nicht darauf an, ob die Ausstellung der Rechnungen auf den Zeugen W. Zweifel an der Darstellung der Klägerin begründet und ob weitere Umstände dafür sprechen könnten, dass die Investitionen nicht von der Mieterin, sondern von der damaligen Vermieterin, der W. Grundstücksverwaltungs- und -verwertungs GmbH, erbracht worden waren, für die der Zeuge W. zeichnungsberechtigt war. Derartige Umstände mögen im Rahmen der Beweiswürdigung nach Durchführung der Beweisaufnahme von Bedeutung sein, rechtfertigen es aber nicht, von der Vernehmung des benannten Zeugen abzusehen und das Vorbringen der Klägerin auf diese Weise von vornherein beiseite zu schieben.

- 8                    3. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Berufungsgericht bei Berücksichtigung des Vorbringens des Beklagten zur Erbringung der Investitionen durch die Mieterin und Erhebung der dafür angebotenen Beweise zu einer anderen Beurteilung des Falles gekommen wäre, ist das Urteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Ball

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Fetzner

Dr. Bünger

Vorinstanzen:

AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 17.09.2009 - 109 C 38/09 -

LG Berlin, Entscheidung vom 11.03.2011 - 63 S 568/09 -