



# **BUNDESGERICHTSHOF**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

V ZR 34/06

Verkündet am:  
2. Februar 2007  
Weschenfelder,  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Februar 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 22. Dezember 2005 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Mit notariellem Vertrag vom 25. Oktober 2002 kaufte die Klägerin von den Beklagten einen aus einer Halbinsel bestehenden Grundbesitz. Die Beklagten hatten den aus zwei Flurstücken, einem größeren bebauten Flurstück 113 und einem kleineren Waldflurstück 114, bestehenden Grundbesitz von der Streithelferin gekauft. Dieser Vertrag war nur in Bezug auf das Flurstück 113 im Grundbuch vollzogen worden. Das kleinere Flurstück 114 hatte die Streithelferin nachfolgend an einen Dritten verkauft und übereignet.
- 2 Im Hinblick darauf nahmen die Parteien im Kaufvertrag eine Aufteilung des Gesamtkaufpreises in zwei Teilbeträge von 370.000 € für das größere und von 25.000 € für das kleinere Grundstück vor und trafen folgende Regelung (im Folgenden: Rücktrittsvereinbarung):

„Sollte der Kaufvertrag hinsichtlich des Flurstückes 114 aus Gründen, die der Erwerber nicht zu vertreten hat, nicht vollzogen werden können, so kann der Erwerber bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen vom Vertrag hinsichtlich dieses Grundstücks zurücktreten, jedoch nicht vom Kaufvertrag im übrigen, d.h. hinsichtlich des Flurstückes 113. Insofern ist der Verkauf der Flurstücke 113 und 114 unabhängig voneinander.

Für diesen Fall der teilweisen Nichterfüllung oder des teilweisen Rücktritts werden etwaige Ansprüche des Erwerbers gegen den Veräußerer auf eine Höhe von maximal € 25.000 begrenzt.“

3 Der Kaufvertrag wurde nur hinsichtlich des Flurstücks 113 erfüllt. Den Beklagten gelang es nicht, der Klägerin auch das Eigentum an dem Flurstück 114 zu verschaffen.

4 Die Klägerin hat nach fruchtlosem Ablauf einer Frist zur Übereignung des Flurstücks 114 von den Beklagten u.a. 25.000 € als Schadensersatz verlangt. Die Klage hat vor dem Landgericht insoweit Erfolg gehabt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage insgesamt abgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision begehrt die Klägerin eine Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

5 Das Berufungsgericht hält weder einen vertraglichen noch einen gesetzlichen Schadensersatzanspruch wegen teilweiser Nichterfüllung des Kaufvertrages für gegeben.

6 Ein vertraglicher Ersatzanspruch scheitere daran, dass der Wortlaut der Rücktrittsabrede sowie der Sachzusammenhang mit den übrigen Vertragsbestimmungen dafür nichts erkennen lasse. Angesichts dessen habe die Klägerin nicht nur dartun und beweisen müssen, dass gleichwohl eine

dahingehende Vereinbarung getroffen worden sei, sondern darüber hinaus, nämlich wegen der Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit des notariell Beurkundeten, weshalb die Vereinbarung dann nicht so in den Vertrag aufgenommen worden sei.

7 Einem gesetzlichen Schadensersatzanspruch stehe entgegen, dass der Vertrag von Anfang an in einen ohne weiteres erfüllbaren Teil (Flurstück 113) und einen möglicherweise nicht erfüllbaren Teil (Flurstück 114) aufgeteilt worden sei. Beide Teile seien rechtlich selbständig zu beurteilen. Das habe zur Folge, dass der durch die Nichtverschaffung des Eigentums an dem Flurstück 114 entstandene Schaden (25.000 €) auch nur bei diesem Kaufvertragsteil Berücksichtigung finden könne und dadurch abgegolten sei, dass in dieser Höhe der Kaufpreis entfalle. Dagegen könne nicht geltend gemacht werden, dass das Flurstück 113 wegen des fehlenden anderen Flurstücks im Wert gemindert sei.

## II.

8 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

9 1. Ein vertraglich begründeter, auf einen Betrag von 25.000 € pauschalierter Schadensersatzanspruch der Klägerin kann auf der Grundlage der Feststellungen im Berufungsurteil nicht verneint werden. Rechtsgrund eines solchen Anspruches können - wovon auch das Berufungsgericht ausgegangen ist - die Abreden sein, die die Parteien für den Fall einer teilweisen Nichterfüllung der Verkäuferpflichten getroffen haben.

10 a) Das Berufungsgericht hat die vertraglichen Absprachen zwar ausgelegt; seine Auslegung ist jedoch rechtsfehlerhaft und für das Revisionsgericht nicht bindend. Dem steht nicht entgegen, dass die tatrichterliche Auslegung von

Individualvereinbarungen selbst nur einer eingeschränkten revisionsrechtlichen Nachprüfung unterliegt, ob gesetzliche Auslegungsgrundsätze, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt worden sind (BGHZ 131, 136, 137; 137, 69, 72; 150, 32, 37). Fehlerhaft und für das Revisionsgericht nicht bindend ist eine tatrichterliche Auslegung auch dann, wenn für die Ermittlung der Bedeutung vertraglicher Erklärungen wesentliche Tatsachen unter Verstoß gegen Verfahrensvorschriften außer Acht gelassen worden sind (BGHZ 150, 32, 37).

- 11 Ein solcher Fehler wird von der Revision zu Recht gerügt. Das Berufungsgericht hätte dem in das Zeugnis ihres Ehemannes und des Notars gestellten Vortrag der Klägerin nachgehen müssen, nach dem diese auf Grund des Hinweises des Notars, die Verkäufer seien nicht Eigentümer des Flurstücks 114, erklärt habe, sie wolle bei Nichtübereignung des Flurstücks 114 einen festen Betrag von 25.000 € erhalten. Darauf hätten sich die Beklagten eingelassen, und danach sei die Rücktrittsvereinbarung in den Grundstückskaufvertrag aufgenommen worden.
- 12 b) Das Berufungsgericht durfte diesen Vortrag nicht schon mit der Begründung als unwesentlich ansehen, dass der Wortlaut der notariellen Urkunde für einen solchen, von der Gesetzeslage unabhängigen Anspruch nichts hergebe und die Klägerin auch nichts dafür dargelegt habe, dass die Beklagten sich mit der von ihr gewünschten Regelung einverstanden erklärt hätten.
- 13 aa) Der Tatrichter darf seine Feststellungen zu den für die Auslegung des Vertrages von einer Partei vorgetragenen Tatsachen nicht schon dann abschließen, wenn der Wortlaut der vertraglichen Vereinbarungen für das von der Partei vorgetragene Verständnis nichts hergibt. Richtig ist zwar, dass bei der Auslegung einer Willenserklärung von deren Wortlaut auszugehen ist (Senat, Urt. v. 30. September 2005, V ZR 197/04, BGHReport 2006, 4, 5). Die sich aus

dem Wortlaut ergebende objektive Bedeutung einer Erklärung ist jedoch unbeachtlich, wenn der Erklärende und der Empfänger diese übereinstimmend anders verstanden haben. Haben Vertragsparteien ihre Vereinbarung in demselben Sinne verstanden, geht der sich aus dem gemeinsamen Verständnis ergebende wirkliche Wille nach § 133 BGB nicht nur dem Wortlaut, sondern jeder anderweitigen Interpretation vor (Senat, Urt. v. 13. Nov. 1998, V ZR 216/97, NJW 1999, 486, 487).

- 14 Die Darlegungs- und Beweislast für die Umstände, aus denen sich ein vom Wortlaut abweichendes gemeinsames Verständnis ergibt, liegt allerdings bei dem, der sich darauf beruft (BGH, Urt. v. 11. September 2000, II ZR 34/99, aaO; Urt. v. 13. November 2000, II ZR 115/99, NJW-RR 2001, 421; BGHZ 150, 32, 38). Hierzu hat die Klägerin indes substantiiert vorgetragen und Beweis angeboten.
- 15 bb) Das Berufungsgericht durfte diesen Vortrag der Klägerin auch nicht deswegen als unerheblich ansehen, weil sie nicht vorgetragen habe, dass die Beklagten sich mit ihrer Auffassung auch einverstanden erklärt hätten. Darauf kommt es nicht an. Der Erklärungsempfänger muss sich den wirklichen Willen des Erklärenden nicht zu Eigen gemacht haben. Ausreichend ist vielmehr, dass er ihn erkannt und in Kenntnis dieses Willens das Geschäft abgeschlossen hat (Senat, Urt. v. 20. November 1992, V ZR 122/91, NJW-RR 1993, 373; Urt. v. 7. Dezember 2001, V ZR 65/01, NJW 2002, 1038, 1039).
- 16 c) Höhere Anforderungen an die Darlegungs- und Beweislast für ein von dem Wortlaut des Vertrags abweichendes Verständnis der Vertragsparteien ergeben sich entgegen den Ausführungen des Berufungsgerichts auch nicht aus der tatsächlichen Vermutung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der notariellen Urkunde.

17 Ist ein Vertrag beurkundet worden, so begründet das zwar eine Vermutung dafür, dass die Urkunde die getroffenen Abreden richtig und vollständig wiedergibt (Senat, Urt. v. 19. Juni 1998, V ZR 133/97, NJW-RR 1998, 1470). Diese Vermutung hat jedoch ebenfalls nur zur Folge, dass die Partei, die für ein vom Vertragstext abweichendes Verständnis der Parteien vorträgt, die Beweislast für die Umstände trifft, aus denen sich auf ein solches Verständnis schließen lässt (Senat, Urt. v. 5. Februar 1999, V ZR 353/97, NJW 1999, 1702, 1703; Urt. v. 5. Juli 2002, V ZR 143/01, NJW 2002, 3164, 3165).

18 Das Berufungsgericht überspannt die Anforderungen, wenn es von der Vertragspartei, die sich auf ein von der objektiven Erklärungsbedeutung des Textes abweichendes Verständnis beruft, auch verlangt, dass diese Gründe dafür zu benennen habe, warum der Wille nicht richtig in den Vertrag aufgenommen worden sei. Diese Frage stellt sich für den Erklärenden nicht, wenn er den Vertragstext bereits in seinem Sinne versteht.

### III.

19 Das angefochtene Urteil kann daher keinen Bestand haben. Die Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit es die fehlenden Feststellungen nachholen kann (§§ 562 Abs. 1, 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

20 Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

21 Sollte sich das von der Klägerin behauptete, gemeinsame Verständnis über den Inhalt der Vereinbarung über die Ersatzansprüche des Käufers bei Nichterfüllung der Verpflichtung des Verkäufers zur Übereignung des Flurstücks 114 nicht feststellen lassen, ist die objektive Erklärungsbedeutung der Abreden nach den in §§ 133, 157 BGB bestimmten Auslegungsregeln zu ermitteln. Diese

Bedeutung kann - wie es das Berufungsgericht angenommen hat - darin bestehen, dass mit der vertraglichen Regelung im Interesse des Verkäufers die Höhe eines etwaigen gesetzlichen Schadensersatzanspruches des Käufers wegen der nicht erbrachten Teilleistung auf den Betrag von 25.000 € begrenzt worden ist, den die Parteien als Kaufpreisanteil für das Flurstück 114 bestimmt haben.

22 Die Annahme, es entfalle auch ein gesetzlicher Schadensersatzanspruch, ist indes ebenfalls nicht frei von Rechtsfehlern. Ein Anspruch des Käufers aus § 280 Abs. 1 i.V.m. § 249 ff. BGB ist hier nicht schon wegen der Abreden über die Beschränkung des Rücktrittsrechts für den Fall der Nichterfüllung der Verkäuferpflicht hinsichtlich des Flurstücks 114 ausgeschlossen. Auch der Umstand, dass der Vertrag nach der Vereinbarung dann in zwei voneinander unabhängige, selbständig zu beurteilende Teile zerfallen sollte (vgl. RGZ 73, 58, 61; BGHZ 36, 316, 318), schließt einen gesetzlichen Schadensersatzanspruch des Käufers wegen einer Schlechterfüllung der erbrachten Leistung nicht aus.

23 Durch das Ausbleiben einer versprochenen weiteren Leistung kann dem Gläubiger ein Schaden entstehen, der nicht schon dadurch ausgeglichen ist, dass er gem. § 326 Abs. 1 Satz 1 BGB von der Pflicht zur Gegenleistung befreit ist. Der Schaden kann darin begründet sein, dass die erhaltene Leistung weniger wert ist, wenn die zusätzlich geschuldete Leistung ausbleibt. Das Schrifttum geht auch davon aus, dass der Gläubiger vom Schuldner den Ausgleich einer solchen Minderung seines Vermögens als sog. kleinen Schadensersatz verlangen kann (vgl. Erman/H.P. Westermann, BGB, 11. Aufl., § 283 Rdn. 6; Münch-Komm-BGB/Ernst, 4. Aufl., § 281 Rdn. 127; Staudinger/Otto, BGB [2004], § 281 Rdn. B. 161). Dem streitigen Vortrag der Parteien darüber, ob die Nichterfüllung des Vertrages hinsichtlich des Flurstücks 114 zu einer Minderung



des Wertes des Flurstücks 113 geführt hat, wird daher in dem Falle nachzugehen sein, dass die Rücktrittsvereinbarung als Begrenzung des gesetzlichen Schadensersatzanspruches des Käufers auszulegen ist.

Krüger

Lemke

Schmidt-Räntsch

Stresemann

Czub

Vorinstanzen:

LG Potsdam, Entscheidung vom 20.06.2005 - 8 O 545/04 -

OLG Brandenburg, Entscheidung vom 22.12.2005 - 5 U 72/05 -