BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 233/08

Verkündet am:
12. November 2009
Seelinger-Schardt,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 635 a.F., 249 Ca, Cb; EigZulG §§ 6 Abs. 1 Satz 1, 19

Verlangt der Erwerber einer Immobilie großen Schadensersatz, so muss er sich die im Zusammenhang mit dem Erwerb empfangene Eigenheimzulage nicht im Wege der Vorteilsausgleichung anrechnen lassen.

BGH, Urteil vom 12. November 2009 - VII ZR 233/08 - OLG Brandenburg
LG Neuruppin

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. November 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Kniffka, den Richter Dr. Kuffer, die Richterin Safari Chabestari, den Richter Halfmeier und den Richter Leupertz

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 11. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 11. November 2008 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens werden der Beklagten auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger verlangen von der Beklagten im Wege des großen Schadensersatzes die fehlgeschlagenen Aufwendungen für eine von ihnen im Jahre 1998 erworbene Wohnungseigentumseinheit Zug um Zug gegen deren Rückgabe. Die Parteien streiten jetzt nur noch darüber, ob die Kläger sich im Wege der Vorteilsausgleichung die von ihnen vereinnahmte Eigenheimzulage von 32.722,72 € auf den Schaden in Höhe von 160.263,08 € anrechnen lassen muss.

2 Das Landgericht hat die Eigenheimzulage bei der Berechnung des Schadensersatzes außer Betracht gelassen. Die hiergegen gerichtete Anschlussberufung der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Mit der vom Berufungsgericht insoweit zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr auf Anrechnung der Eigenheimzulage gerichtetes Begehren weiter.

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision ist nicht begründet.

4 Auf das Rechtsverhältnis der Parteien sind die bis 31. Dezember 2001 geltenden Gesetze anwendbar (Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB).

I.

5 Das Berufungsgericht hält es nicht für gerechtfertigt, die an die Kläger ausgezahlte Eigenheimzulage im Rahmen der Vorteilsausgleichung schadensmindernd zu berücksichtigen. Es könne dahinstehen, ob die Kläger, wie sie vortragen, die Eigenheimzulage wegen der Rückabwicklung des Wohnungseigentumserwerbs zurückzahlen müssten. Jedenfalls in diesem Fall komme eine Vorteilsausgleichung nicht in Betracht. Nichts anderes ergebe sich allerdings auch dann, wenn die Eigenheimzulage bei den Klägern verbliebe. Zwar seien steuerliche Vorteile und sonstige staatliche Zuwendungen, die im Zusammenhang mit dem schadensrechtlich rückabzuwickelnden Vorgang stünden, grundsätzlich auszugleichen. Das gelte indes dann nicht, wenn der Zweck der Zuwendung eine Anrechnung ausschließe, die den Schädiger zudem nicht unbillig entlasten

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

dürfe. Die Zweckrichtung des Eigenheimzulagegesetzes (EigZulG) sei es, einer nicht einkommensstarken Bevölkerungsschicht die Bildung von Wohnungseigentum zu erleichtern. Weil die Eigenheimzulage als Sonderzuwendung des Staates für jede Person nur einmal und von den Klägern nach der Aufhebung des EigZulG ohnehin nicht mehr in Anspruch genommen werden könne, sei es weder mit der Zielrichtung des Zulagengesetzes noch mit dem Zweck des Schadensersatzes zu vereinbaren, der Beklagten im Ergebnis die Eigenheimzulage zukommen zu lassen.

II.

6 Das hält der rechtlichen Nachprüfung stand.

7 Bei der Ermittlung des von der Beklagten gemäß § 635 BGB a.F. zu ersetzenden Schadens ist die von den Klägern vereinnahmte Eigenheimzulage nicht in Abzug bringen.

8 1. Die Kläger beanspruchen "großen Schadensersatz", indem sie das von der Beklagten erworbene Reihenhaus zurückgeben und Ausgleich dafür haben wollen, dass ihren Aufwendungen für den Erwerb des Wohnungseigentums nach dessen Rückgabe kein entsprechender Gegenwert gegenübersteht. Dieser Gegenwert entspricht grundsätzlich der Höhe der Aufwendungen zur Erlangung der Gegenleistung und der Kosten, die den Erwerber allein auf Grund des Umstandes trafen, dass er Empfänger der mangelhaften Gegenleistung wurde. Maßgeblich hierfür ist die Erwägung, die Aufwendungen würden durch den Vorteil der Gegenleistung wieder eingebracht worden sein. Denn es wird nach der Rechtsprechung vermutet, im synallagmatischen Austauschverhältnis seien Leistung und Gegenleistung gleichwertig. Diese Annahme beruht

auf dem Geschäftswillen der Vertragsparteien. Im Verlust der Kompensationsmöglichkeit für die Aufwendungen durch die Rückgabe der Wohnung liegt der Nichterfüllungsschaden (BGH, Urteil vom 12. März 2009 - VII ZR 26/06, BauR 2009, 1140, 1142 = NZBau 2009, 376 = ZfBR 2009, 453; Urteil vom 31. März 2006 - V ZR 51/05, BGHZ 167, 108, 116 f.; vgl. auch BGH, Urteil vom 15. März 2000 - XII ZR 81/97, NJW 2000, 2342, 2343).

9 Der sich auf dieser Grundlage ergebende Schaden ist nach der Differenzmethode durch einen rechnerischen Vergleich zwischen dem im Zeitpunkt der Schadensberechnung vorhandenen Vermögen des Geschädigten und dem Vermögen, das er bei ordnungsgemäßer Erfüllung des Vertrages gehabt hätte, zu berechnen. Bei der Differenzberechnung kommen die allgemeinen Grundsätze der Schadenszurechnung und der Vorteilsausgleichung zur Anwendung. Soweit die Nichterfüllung des Vertrages zu adäquat kausalen Vorteilen für den Geschädigten geführt hat und deren Anrechnung nach Sinn und Zweck der Schadensersatzpflicht entspricht, d.h. den Geschädigten nicht unzumutbar belastet und den Schädiger nicht unbillig begünstigt, sind die Vorteile bei dem Vermögensvergleich zu berücksichtigen (BGH, Urteil vom 12. März 2009 - VII ZR 26/06, aaO; Urteil vom 19. Juni 2008 - VII ZR 215/06, BauR 2008, 1450 = ZfBR 2008, 669; Urteil vom 28. Juni 2007 - VII ZR 81/06, BGHZ 173, 83).

10 Zu den danach in die Differenzrechnung einzustellenden Vorteilen können grundsätzlich auch solche staatlichen Zuwendungen und Förderungen gehören, die der Geschädigte im Zusammenhang mit dem Erwerb des Wohnungseigentums erhalten hat (BGH, Urteil vom 19. Juni 2008 - VII ZR 215/06, aaO - ersparte Steuern). Die von den Klägern vereinnahmte Eigenheimzulage stellt allerdings keinen Vorteil dar, den sie sich bei der Berechnung des erstattungsfähigen Schadens anrechnen lassen müssen.

11 a) Das Berufungsgericht hat keine Feststellungen dazu getroffen, ob die Kläger die Eigenheimzulage infolge der Rückabwicklung des Wohnungseigentumserwerbs zurückzahlen müssen. Trifft ihr dahingehendes Vorbringen zu, kommt eine Vorteilsausgleichung schon deshalb nicht in Betracht, weil ihnen der in der Zulage liegende geldwerte Vorteil nicht verbleibt. Insoweit gilt nichts anderes als für den vom Senat bereits entschiedenen Fall, dass die Rückabwicklung des Erwerbs einer Immobilie im Wege des Schadensersatzes zu einer Besteuerung führt, die dem Geschädigten die durch den Erwerb erzielten Steuervorteile wieder nimmt (BGH, Urteil vom 19. Juni 2008 - VII ZR 215/06, aaO).

12 b) Für die Kläger besteht allerdings auch dann kein nach obigen Grundsätzen anzurechnender Vorteil, wenn sie die als Eigenheimzulage gezahlten Beträge behalten dürfen. Das folgt aus dem Zweck der Eigenheimzulage und den für ihre Gewährung nach dem EigZulG maßgeblichen Regelungen.

13 Bei der gemäß § 19 Abs. 9 EigZulG inzwischen abgeschafften Eigenheimzulage handelte es sich um eine staatliche Leistung mit dem Ziel, die Vermögensbildung - auch im Hinblick auf die private Altersvorsorge - durch den Erwerb eigengenutzten Wohneigentums insbesondere für sog. Schwellenhaushalte mit geringerem Einkommen und Familien mit Kindern zu fördern (BT-Drucks. 13/2235, S. 14). Dieser, an die Eigennutzung von Wohnungseigentum geknüpfte Zweck wird verfehlt, wenn der durch die Eigenheimzulage geförderte Eigentumserwerb rückabgewickelt wird und der Erwerber das Wohnungseigentum wieder verliert. Er kann dann nur noch durch den Erwerb eines anderen Wohnobjektes erreicht werden. Hierfür erhält der Erwerber gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 EigZulG indes keine (erneute) Förderung, wenn und soweit er die für den Ersterwerb gewährte Eigenheimzulage nicht zurückzahlen muss (Blümlich/Erhard, EStG, KStG, GewStG, 103. Aufl., EigZulG § 6, Rdn. 15).

14 Müssten sich die Kläger bei dieser Konstellation die Eigenheimzulage auf die ihnen im Wege des Schadensersatzes zu erstattenden Aufwendungen für den Erwerb des Wohnungseigentums anrechnen lassen, so wäre ihnen der Vorteil staatlicher Wohnungseigentumsförderung endgültig genommen, obwohl sie die persönlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Gewährung einer solchen Förderung erfüllen. Eine solche Folge wäre mit dem Grundsatz nicht zu vereinbaren, dass der Geschädigte im Rahmen des "großen Schadensersatzes" wirtschaftlich so zu stellen ist, wie er bei ordnungsgemäßer Erfüllung des Vertrages gestanden hätte. Denn sie würde den Klägern nicht einen ihnen trotz der Nichterfüllung verbleibenden übermäßigen Vorteil nehmen, sondern wegen des gescheiterten Wohnungseigentumserwerbs zu einer durch die Erstattung der Erwerbskosten nicht kompensierten Belastung führen, die ihnen nach den allgemein für die Vorteilsausgleichung geltenden Grundsätzen nicht zugemutet werden darf. Hinzu kommt, dass die Beklagte durch eine Anrechnung der Eigenheimzulage auf die im Wege des Schadensersatzes den Klägern zu erstattenden Erwerbskosten unbillig entlastet würde. Sie, und nicht die Kläger, käme dann faktisch in den Genuss der Eigenheimzulage, um deren Betrag sich der zu erstattende Schaden verringern würde. Das wäre mit dem auf die Bildung von eigengenutztem Wohnungseigentum gerichteten Zweck der Eigenheimzulage nicht in Einklang zu bringen und würde die vom Gesetzgeber mit der Fördermaßnahme verfolgten Ziele geradezu in ihr Gegenteil verkehren.

15 An alledem ändert sich nichts durch den Umstand, dass der Gesetzgeber die Eigenheimzulage gemäß § 19 Abs. 9 EigZulG zwischenzeitlich abgeschafft und die staatliche Förderung der Wohnungseigentumsbildung eingestellt hat. Daraus folgt lediglich, dass die Kläger jetzt nicht mehr in den Genuss einer Eigenheimzulage kommen würden. Maßgeblich für die Schadensberechnung ist hingegen die Differenz zwischen ihrem im Zeitpunkt der Schadensberechnung vorhandenen Vermögen und dem Vermögen, das sie bei ordnungsgemäßer

Erfüllung des Vertrages gehabt hätten. Der sich danach bei der Ermittlung der Vermögensdifferenz zu ihren Gunsten auswirkende Vorteil der Eigenheimzulage entfällt nicht dadurch, dass sie ihnen jetzt nicht mehr gewährt werden würde.

III.

16 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Kniffka Kuffer Safari Chabestari

Halfmeier Leupertz

Vorinstanzen:
LG Neuruppin, Entscheidung vom 30.04.2008 - 2 O 450/03 -
OLG Brandenburg, Entscheidung vom 11.11.2008 - 11 U 70/08 -