

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 325, 252

Zur Frage der (konkreten) Berechnung eines Schadens
wegen entgangenen Wertzuwachses eines Baugrundstücks
beim Schadensersatz wegen Nichterfüllung.

BGH, Urt. v. 18. Januar 1980 - V ZR 110/76 - OLG Düsseldorf
LG Wuppertal

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 110/76

URTEIL

Verkündet am
18. Januar 1980

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Ärztin Dr. med. Hertha S[REDACTED]-B[REDACTED],
K[REDACTED]straße [REDACTED], W[REDACTED]-Ba[REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Architekten Günter Sc[REDACTED], L[REDACTED]straße [REDACTED] f,
W[REDACTED]-R[REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 18. Januar 1980 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger,
Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil
des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Düsseldorf vom 31. Mai 1976 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte kaufte durch notariellen Vertrag vom
31. Dezember 1959 von dem Landwirt G. ein Grundstück
in W.-N.. In diesem Verträge verpflichtete
er sich, im Falle der Aufteilung des Geländes in Baugrund-
stücke der Klägerin von ihr auszuwählende Grundstücke in
einer Größe von etwa 3 000 qm zu dem mit G. vereinbarten
Kaufpreis (5,80 DM/qm) zu verkaufen. Er veräußerte den
gesamten von G. gekauften Grundbesitz an den Bankkauf-
mann O., der auch die Verpflichtung zugunsten der



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Klägerin übernahm. Diesen Vertrag hoben später der Beklagte und Odenthal, der inzwischen als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden war, insoweit wieder auf, als darin auch für die Klägerin bestimmte, damals noch zu vermessende Teilflächen mitverkauft worden waren. Am 7. August 1963 verkaufte der Beklagte die von Odenthal zurückgekaufte Teilfläche an die Klägerin. Diesen Vertrag hat der Beklagte nicht erfüllt, weil Odenthal den gesamten erworbenen Grundbesitz - einschließlich der für die Klägerin bestimmten Teilfläche - am 22. April 1965 für 45 DM/qm weiterveräußerte.

Die Klägerin verlangt vom Beklagten Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Vertrages vom 7. August 1963. Sie hat zunächst behauptet, das ihr entgangene Grundstück habe einen Wert von 300 000 DM (3 000 qm zu 100 DM). Im ersten Rechtszuge hat sie u.a. hiervon einen Teilbetrag von 176 366,65 DM nebst Zinsen geltend gemacht.

Das Landgericht hat die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt; das Grundurteil ist rechtskräftig geworden.

Im Verfahren über die Höhe des Anspruchs hat die Klägerin geltend gemacht, der Quadratmeterpreis des ihr entgangenen Grundstücks sei inzwischen auf 150 DM gestiegen, und hat diesen Teil der Klageforderung auf 450 450 DM (3 003 qm zu 150 DM) erhöht. Als weiteren Schaden hat sie u.a. den Mehrbetrag an Grunderwerbsteuer (30 312,50 DM) eingeklagt, den sie beim Kauf eines Ersatzgrundstücks

zahlen müsse (7 % von 450 450 DM = 31 531,50 DM abzüglich des Grunderwerbsteuerbetrages von 1 218 DM, der bei ordnungsgemäßer Vertragserfüllung angefallen wäre).

Das Landgericht hat der Klägerin 224 081,20 DM nebst Zinsen zugesprochen, und zwar 210 560 DM entgangenen Grundstückswert (2 632 qm zu 80 DM) sowie 13 521,20 DM für zusätzliche Grunderwerbsteuer im Falle des Erwerbs eines gleichwertigen Ersatzgrundstücks.

Im Berufungsverfahren hat die Klägerin ihr Klagebegehren in Höhe von insgesamt 315 840 DM nebst Zinsen weiterverfolgt (2 632 qm zu 120 DM, hilfsweise zusätzliche Mehrwertsteuer für den Fall des Erwerbs eines Ersatzgrundstücks).

Das Oberlandesgericht hat ihr insgesamt 135 135 DM (3 003 qm zu 45 DM) nebst Zinsen zugesprochen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren aus dem zweiten Rechtszuge in vollem Umfang weiter. Der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, daß die Klägerin - wie vom Landgericht dem Grunde nach schon rechtskräftig festgestellt - Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Grundstückskaufvertrages vom 7. August 1963 verlangen könne, weil sich der Beklagte zu einer anfänglich subjektiv unmöglich gewordenen Leistung verpflichtet habe. Der Höhe nach hat es den Anspruch nur im Betrage von 135 135 DM für begründet erachtet. Es hat die Ansicht vertreten, daß sich der Schaden hier nur im Wege der sogenannten abstrakten Schadensberechnung ermitteln lasse. Als maßgeblichen Berechnungszeitpunkt hat es den 22. April 1965 angesehen, weil von diesem Tage an festgestanden habe, daß der Beklagte der Klägerin die verkaufte Grundstücksfläche nicht mehr würde beschaffen können; spätere Wertsteigerungen des Kaufgegenstandes dürften der Klägerin nicht mehr zugute kommen. Für den 22. April 1965 hat das Berufungsgericht einen Grundstückswert von 45 DM je qm zugrundegelegt. Die zusätzliche Grunderwerbsteuer, welche die Klägerin tragen müßte, wenn sie ein gleichwertiges Ersatzgrundstück kaufte, hat das Berufungsgericht nicht als erstattungsfähigen Schaden angesehen, da die Klägerin bisher einen solchen Deckungskauf nicht vorgenommen habe.

II.

Rechtsirrtumsfrei ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß die Klägerin im Rahmen ihres Anspruchs auf Ersatz des positiven Interesses verlangen könne, so gestellt zu werden, wie sie stehen würde, wenn der Beklagte den Kaufvertrag ordnungsgemäß erfüllt, d.h. ihr die verkaufte Grundstücksfläche übereignet hätte (vgl. BGHZ 2, 310, 313 f; RG Recht 1918 Nr. 971). Zutreffend ist auch die weitere Erwägung, daß der Schaden der Klägerin, da sie den Kaufpreis bereits entrichtet habe, zumindest auch in dem Verkehrswert des ihr entgangenen Grundstücks bestehe ("abgeschwächte Differenztheorie", vgl. BGHZ 20, 338, 343; BGB-RGRK 12. Aufl. § 325 Rdn. 15).

Die Revision rügt jedoch mit Recht (§ 287 ZPO), daß das Berufungsgericht den Standpunkt vertreten hat, eine konkrete Schadensberechnung wegen entgangenen Wertzuwachses sei auf der Grundlage des Klagevortrags nicht möglich. Das Berufungsgericht führt insoweit aus, es sei nicht durch beweisbaren Vortrag der Klägerin belegt und auch nicht belegbar, daß die Grundstücke im Falle ordnungsgemäßer Vertragserfüllung heute noch in ihrer Hand und darüber hinaus in dem Zustand wären, in dem sie heute tatsächlich sind. Richtig ist hieran lediglich, daß es bei der konkreten Schadensberechnung - im Gegensatz zur abstrakten, die aber (als zusätzliche Möglichkeit der Schadensermittlung) in der Regel nur für Kaufleute in Betracht kommt (vgl. BGHZ 62, 103, 105; Knobbe-Keuk, VersR 1976, 401, 404 r.Sp.; MünchKomm-Emmerich, § 325

Rdn. 85, 94, 127; Erman/Battes, BGB 6. Aufl. § 325 Rdn. 18; Staudinger/Kaduk, BGB 10./11. Aufl. § 325 Rdn. 50; BGB-RGRK § 325 Rdn. 17; Palandt/Heinrichs, 39. Aufl. § 325 Anm. 4; a.A. OLG München, JW 1923, 1050; MünchKomm-Grunsky, § 252 Rdn. 13) - aus Gründen des materiellen Rechts nicht der Festlegung eines bestimmten Stichtages bedarf (BGHZ 2, 310, 313); vielmehr sind grundsätzlich alle adäquaten Folgen des haftungsbegründenden Umstands (hier: der Nichterfüllung der Pflicht zur Grundstücksverschaffung) bis zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung, dem aus prozessualen Gründen letztmöglichen Beurteilungszeitpunkt, in die Schadensberechnung einzubeziehen (RGZ 149, 135, 137 m.w.N.; OLG Karlsruhe, NJW 1971, 1809, 1810; BGB-RGRK 12. Aufl. § 325 Rdn. 21); nur wenn der Schuldner bereits vorher seine Ersatzpflicht erfüllt, schließt er die Zurechnung späterer Schadensfolgen aus.

Nach § 287 ZPO hätte das Berufungsgericht unter Würdigung aller Umstände nach freier Überzeugung entscheiden müssen, wie hoch sich hiernach das zu ersetzende Interesse beläuft. Im Anwendungsbereich dieser Vorschrift ist keine so bestimmte Substantiierung des Vorbringens wie sonst zu verlangen; ausreichend sind greifbare Anhaltspunkte für die Ausübung des Ermessens (BGH Urteil vom 14. April 1969, II ZR 44/68, WM 1969, 832, 834), wenigstens zur Schätzung eines Mindestschadens (BGH Urteil vom 16. Dezember 1963, III ZR 47/63, NJW 1964, 589).

Die Klägerin hat bei ihrer Anhörung vor dem Landgericht am 9. Mai 1973 erklärt, sie habe zunächst die Absicht gehabt, das gekaufte Grundstück mit einem Einfamilienhaus zu bebauen und dieses selbst zu bewohnen; als sie in den Jahren 1965 oder 1967 bemerkt habe, welche Entwicklung die Grundstücke in der Umgebung genommen hätten, habe sie geplant, das Grundstück möglichst intensiv auszunutzen und es so hoch wie möglich zu bebauen; ob sie Eigentums- oder Mietwohnungen bauen wollte, sei noch offen geblieben.

Auf der Grundlage dieser Erklärungen hätte sich ein Mindestschaden ermitteln lassen. Für den Fall, daß die Klägerin das Grundstück bebaut und behalten hätte, wäre - unter Abzug der erforderlichen Aufwendungen - von dem Wert auszugehen, den es im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung gehabt hätte. Für den Fall, daß sie es mit Eigentumswohnungen bebaut und verkauft hätte, wäre, da sie insoweit weiteren Schaden nicht dargelegt hat, auf den Wert abzustellen - und zwar wiederum unter Abzug der Aufwendungen -, den das Grundstück im Zeitpunkt des Verkaufs gehabt hätte; dieser Bewertungszeitpunkt hätte jedenfalls erheblich später gelegen als am 22. April 1965, dem vom Berufungsgericht angenommenen Bewertungsstichtag. Der geringste hiernach ermittelte Betrag wäre als Mindestschaden zu ersetzen.

Das angefochtene Urteil ist nach alledem aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hill

Offterdinger

Hagen

Linden

Räfle