

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

BGB §§ 326 Eb, 249 Ca, Cb

- a) Berechnet der Verkäufer eines Grundstücks seinen Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung auf der Grundlage eines Deckungsverkaufs, so wird allein durch diese konkrete Schadensberechnung noch nicht zwischen allen nachteiligen und vorteilhaften, durch die Nichterfüllung bedingten Vermögensveränderungen ein die Vorteilsausgleichung rechtfertigender innerer Zusammenhang hergestellt. Ein solcher Zusammenhang besteht nur insoweit, als sich ein bestimmter einzelner Vorteil auch einem bestimmten einzelnen Nachteil zuordnen läßt (Klarstellung und Ergänzung der Senatsrechtsprechung NJW 1981, 1834 und NJW 1982, 326).
- b) Der aus einem Deckungsverkauf erlangte, den Verkehrswert des Grundstücks nach Abzug der Gewinnerzielungskosten übersteigende Mehrerlös ist auf den Nichterfüllungsschaden des Verkäufers nicht anzurechnen.

BGH, Urt. vom 6. Juni 1997 - V ZR 115/96 - OLG Stuttgart
LG Ravensburg

27

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 115/96

URTEIL

Verkündet am:
6. Juni 1997
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Wolfgang R [REDACTED], H [REDACTED]weg [REDACTED], M [REDACTED],
2. Ulrich B [REDACTED], M [REDACTED] Straße [REDACTED], R [REDACTED],
3. Fritz H [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED] -

g e g e n

Karl G [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED], A [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Juni 1997 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Wenzel, Schneider, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 27. Februar 1996 unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Ravensburg vom 10. Juli 1995 in Höhe eines Betrages von 15.978,71 DM nebst Zinsen zurückgewiesen wurde.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 5. Dezember 1991 verkauften die Kläger dem Beklagten eine Eigentumswohnung für 173.840 DM. Nachdem sie ihn mit Schreiben vom 1. April 1992 unter Nachfristsetzung und Ablehnungsandrohung erfolglos zur Zahlung des Kaufpreises aufgefordert hatten, beanspruchten sie mit Schreiben vom 22. April 1992 Schadensersatz wegen Nichterfüllung. Am 14. September 1992 verkauften sie die Wohnung anderweitig für 220.000 DM. Hierfür mußten sie eine Maklerprovision von 17.004,24 DM bezahlen. Diese verlangen sie nunmehr von dem Beklagten erstattet. Zusätzlich beanspruchen sie Verzugszinsen in Höhe von 15.349,77 DM, die Kosten für die Löschung einer Grundschuld und der zugunsten des Beklagten eingetragenen Auflassungsvormerkung in Höhe von insgesamt 628,94 DM sowie Steuerberatungskosten für den Deckungsverkauf in Höhe von 957,60 DM.

Sie haben behauptet, der bei dem Deckungsverkauf erzielte Mehrerlös habe über dem Verkehrswert der Eigentumswohnung gelegen. Sie haben beantragt, den Beklagten zu verurteilen, an sie als Gesamtgläubiger 33.940,55 DM nebst Zinsen zu bezahlen.

Die Klage hat in beiden Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Hiergegen richtet sich die - zugelassene - Revision.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht vertritt die Auffassung, den Klägern sei durch die Nichtzahlung des Kaufpreises kein Schaden entstanden, weil sie bei dem im Rahmen der Schadensabwicklung vorgenommenen Deckungsverkauf einen Mehrerlös erzielt hätten, der die geltend gemachten Schadenspositionen erheblich übersteige. Diesen Mehrerlös müßten sich die Kläger in jedem Fall anrechnen lassen, so daß die Frage, ob der Mehrerlös dem gesteigerten Verkehrswert entsprochen habe, keiner Entscheidung bedürfe.

Dies hält der Revision im Ergebnis nur teilweise stand.

II.

Zutreffend ist die rechtliche Ausgangsüberlegung des Berufungsgerichts, daß nach der gefestigten Rechtsprechung des Senats der Verkäufer eines Grundstücks im Rahmen einer konkreten Berechnung des ihm durch die Nichtzahlung des Kaufpreises entstandenen Schadens den aus einem Deckungsverkauf erzielten Mehrerlös insoweit in seine Schadensberechnung einbeziehen muß, als er den gestiegenen Verkehrswert des Grundstücks realisiert (BGHZ 77, 151, 154 f; Senatsurt. v. 13. März 1981, V ZR 46/80, NJW 1981, 1834; v. 5. Juni 1981, V ZR 170/80, NJW 1982, 326). Richtig ist

auch, daß der Senat die Frage, ob sich der Verkäufer einen den Verkehrswert übersteigenden Mehrerlös aus dem Deckungsverkauf auf seinen Schaden anrechnen lassen muß, bisher offengelassen hat. Sie ist nunmehr entscheidungserheblich und deswegen zu beantworten.

1. Berechnet der Verkäufer eines Grundstücks seinen Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung konkret, so ist nach der für die Berechnung von Vermögensschäden grundsätzlich maßgeblichen Differenzmethode (BGHZ 98, 212, 217; 114, 193, 196) im Wege der Saldierung ein Gesamtvergleich vorzunehmen zwischen dem vorhandenen Vermögen im Zeitpunkt der Schadensberechnung und dem Vermögen, das er bei ordnungsmäßiger Erfüllung gehabt hätte (Senatsurt. v. 13. März 1981, V ZR 46/80, aaO; BGHZ 126, 131, 134 f). Dabei kommen die allgemeinen Grundsätze der Schadenszurechnung und Vorteilsausgleichung zur Anwendung. Danach sind nicht alle Vorteile berücksichtigungsfähig, die durch die Nichterfüllung adaequat kausal verursacht wurden, sondern nur solche, deren Anrechnung dem Sinn und Zweck der Schadensersatzpflicht entspricht, d.h. den Geschädigten nicht unzumutbar belastet und den Schädiger nicht unbillig begünstigt (st. Rspr. vgl. BGHZ 77, 151, 154; 91, 206, 210; BGH, Urt. v. 22. Juni 1992, II ZR 178/90, WM 1992, 1812, 1825). Ob dies der Fall ist, kann vor einer Gesamtsaldierung der Vermögenslagen allerdings nur in bezug auf die einzelnen Schadenspositionen beurteilt werden, weil grundsätzlich nur solche Vorteile anrechenbar sind, die mit einem bestimmten Nachteil korrespondieren. Die Vorteilsausgleichung erfolgt also nicht bei der Endsaldierung aller Aktiv- und Passivposten gegenüber dem Gesamtbetrag des Schadens, sondern be-

trifft nur den Schadensposten, "dem der Vorteil seiner Art nach entspricht" (Lange, Schadensersatz, 2. Aufl. § 9 III 12 m.w.N.; Staudinger/Medicus, BGB 12. Aufl., § 249 Rdn. 151), d.h. der mit dem Vorteil "kongruent" ist (Münch-Komm-BGB/Grunsky, 3. Aufl., Vor § 249 Rdn. 112 b). Die Rechtsprechung hat hierfür im Anschluß an Thiele (AcP 167, 193, 202) die Formulierung gebraucht, daß nur solche Vorteile als anrechenbar in Betracht kommen, die gerade mit dem geltend gemachten Nachteil in einem qualifizierten Zusammenhang stehen, der beide "gewissermaßen zu einer Rechnungseinheit verbindet" (BGH, Urt. v. 19. Dezember 1978, VI ZR 218/76, NJW 1979, 760; BGHZ 77, 151, 154; 91, 206, 210). Diese "Rechnungseinheit" ist nicht die Folge einer bestimmten Art der Schadensberechnung, sondern das Ergebnis einer wertenden Zuordnung von bestimmten Vor- und Nachteilen aus dem Schadensereignis. Denn die Summen dieser Vor- und Nachteile sind nur rein formale Größen, die als solche nicht in einem sachstrukturellen Zusammenhang stehen (Thiele, AcP 167, 193, 202). Deswegen wird allein dadurch, daß der Verkäufer seinen Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung konkret auf der Grundlage eines Deckungsverkaufs berechnet, noch nicht zwischen allen nachteiligen und allen vorteilhaften durch die Nichterfüllung bedingten Vermögensveränderungen ein qualifizierter Zusammenhang begründet. Es ist vielmehr zu prüfen, ob und gegebenenfalls welche einzelnen Vorteile sich bei wertender Betrachtung auch bestimmten Schadenspositionen zuordnen lassen. Soweit in den Senatsurteilen zur Anrechnung eines dem gestiegenen Verkehrswert entsprechenden Verkaufserlöses vom 13. März 1981 (V ZR 46/80, NJW 1981, 1834) und vom 5. Juni 1981

(V ZR 170/80, NJW 1982, 326) eine andere Auffassung zum Ausdruck kommt, wird daran nicht festgehalten.

2. Hat der Käufer den Vertrag nicht erfüllt und behält der Verkäufer das Grundstück, so ist die im Zeitpunkt der Schadensberechnung (letzte mündliche Tatsachenverhandlung) eingetretene Steigerung des Verkehrswerts ein Vorteil, der unmittelbar und ohne weiteres Zutun des Verkäufers oder eines Dritten infolge der Nichterfüllung des Vertrages durch den Käufer entstanden ist und als solcher mit der durch die Nichterfüllung bedingten Vermögenseinbuße "korrespondiert", d.h. in jenem qualifizierten Zusammenhang steht, der beide, Vorteil und Nachteil, zu einer Rechnungseinheit verbindet und deswegen die Ausgleichung erfordert (BGHZ 77, 151, 154; Senatsurt. v. 13. März 1981, V ZR 46/80, aaO und v. 5. Juni 1981, V ZR 170/80, aaO). Dies gilt auch dann, wenn der Verkäufer die Wertsteigerung bei einem Deckungsverkauf durch einen gegenüber dem ursprünglichen Kaufpreis entsprechend höheren Erlös realisiert. Der Weiterverkauf erleichtert insoweit nur den Beweis der Wertsteigerung (Lange aaO § 9 V 4).

3. Anders verhält es sich dagegen dann, wenn der Verkäufer bei dem Deckungsverkauf einen den Verkehrswert übersteigenden Erlös erzielt. Dieser Vorteil beruht nämlich entweder auf überobligationsmäßigen Bemühungen des Verkäufers oder auf einem den Verkehrswert übersteigenden Erwerbsinteresse des Drittkäufers. Beides läßt eine Anrechnung nicht zu (Thiele aaO S. 236; Lange aaO § 9 V 2 und § 9 VII m.w.N.; MünchKomm-BGB/Grunsky, 3. Aufl., Vor § 249 Rdn. 112, 99 m.w.N.). Ein Ausgleich würde den Verkäufer un-

zumutbar belasten und den Käufer unbillig begünstigen. Dementsprechend ist in der Literatur auch anerkannt, daß ein den Verkehrswert des Grundstücks übersteigender Mehrerlös den Nichterfüllungsschaden einschließlich Verzugsschaden nicht mindert (Lange aaO § 9 V 4; Staudinger/Medicus, BGB, 12. Aufl. § 249 Rdn. 154; unklar Soergel/Mertens, BGB 12. Aufl., Vor § 249 Rdn. 236 f; MünchKomm-BGB/Grunsky, 3. Aufl., Vor § 249 Rdn. 112). Die Entscheidung des III. Zivilsenats vom 22. September 1983 (III ZR 171/82, NJW 1984, 229) steht dem nicht entgegen, weil dort nicht festgestellt worden war, worauf der "Gewinn" aus der Weiterveräußerung beruhte. Damit ergeben sich für die Schadensberechnung folgende Konsequenzen.

a) Verlangt der Verkäufer Ersatz der frustrierten Aufwendungen für das nichterfüllte Geschäft (Makler- und Vertragskosten), Erstattung der Rückabwicklungskosten und/oder Ersatz des Verzugsschadens (vgl. BGHZ 99, 182, 197; 114, 183, 197; Senatsurt. v. 17. Januar 1997, V ZR 285/95, NJW 1997, 1231), kommt eine Anrechnung nicht in Betracht. Der Mehrerlös aus dem Deckungsverkauf ist zwar erst durch die Nichterfüllung des Vertrages durch den Käufer möglich geworden, wird jedoch nicht allein dadurch und auch nicht durch den Umstand mit den erwachsenen Nachteilen zu einer Rechnungseinheit verbunden, daß der Verkäufer seinen Schaden konkret berechnet. Vor- und Nachteile korrespondieren nicht miteinander.

b) Etwas anderes hat dagegen für die Aufwendungen zu gelten, die nicht für die Rückabwicklung des gescheiterten Vertrages erforderlich sind, sondern im Zusammenhang mit

dem Weiterverkauf stehen (Makler- und Vertragskosten für den Deckungsverkauf). Sie sind als "Gewinnerzielungskosten" notwendige Voraussetzung eines Gewinns überhaupt. Gewinn und Aufwendungen stehen in einem sachnotwendigen Zusammenhang, der auch bei der Schadensberechnung nicht gelöst werden darf (Thiele aaO S. 201). Die Aufwendungen sind daher auf den Mehrerlös anzurechnen, so daß dem Verkäufer nur der Nettoerlös verbleibt. Der Verkäufer kann also nicht einerseits die Kosten des Deckungsgeschäfts als Nichterfüllungsschaden geltend machen und andererseits die Vorteile dieses Geschäfts (Mehrerlös) für sich in Anspruch nehmen, die er nur infolge der Nichterfüllung des Vertrages durch den Käufer erzielen konnte. Folglich kommt es in diesem Fall - und nur hier - im Ergebnis nicht mehr darauf an, ob der Mehrerlös aus dem Deckungsverkauf einen - gestiegenen - Verkehrswert des Kaufgrundstücks realisiert (Hagen/Brambring, Der Grundstückskauf, 6. Aufl. Rdn. 261).

III.

Unter Anwendung dieser Grundsätze ist die Klage in Höhe der geltend gemachten Makler- und Steuerberatungskosten für den Deckungsverkauf (17.004,24 DM + 957,60 DM = 17.961,84 DM) schon nicht schlüssig und die Revision insoweit zurückzuweisen. Die Maklerkosten für das gescheiterte Erstgeschäft sind bisher nicht Prozeßgegenstand gewesen. Wegen der übrigen Schadenspositionen ist das Urteil aufzuheben und die Sache zur Klärung der von dem Berufungsgericht offengelassenen Frage, ob der beim Deckungsverkauf

erzielte Kaufpreis dem Verkehrswert des Grundstücks entsprochen hat, zurückzuverweisen.

Hagen

Wenzel

Schneider

Krüger

Klein