

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 326 Eb, 251

Berechnet der Verkäufer eines Grundstücks seinen Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung auf der Grundlage eines Deckungsverkaufs, so stellt diese konkrete Schadensberechnung zwischen allen nachteiligen und allen vorteilhaften, durch die Nichterfüllung bedingten Vermögensveränderungen einen inneren Zusammenhang her, der die Vorteilsausgleichung rechtfertigt.

BGH, Urt. v. 5. Juni 1981 - V ZR 170/80 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 170/80

URTEIL

Verkündet am

5. Juni 1981

H i r t h ,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten Horst H [REDACTED], L [REDACTED] K [REDACTED]weg [REDACTED] a,
D [REDACTED]-Lo [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Hausfrau Dr. Karin F [REDACTED] geb. N [REDACTED], Fr [REDACTED]-
straße [REDACTED] a, Ha [REDACTED] [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

15

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Juni 1981 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 18. Juni 1980 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 2. Juli 1975 verkaufte die Klägerin dem Beklagten ihr Hausgrundstück R██████ Weg █████ in D██████-G██████ zum Preise von 1 500 000 DM. Der Beklagte übernahm den Grundbesitz vertragsgemäß am 15. Juli 1975, bezahlte aber nicht den am 31. Dezember 1975 fälligen Kaufpreis. Nach mehrfachen Fristsetzungen unter der Androhung, die Leistung nach Fristablauf nicht mehr anzunehmen, lehnte die Klägerin schließlich mit Anwaltschreiben vom 30. Juli 1976 die Erfüllung des Kaufver-



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



trages ab und verlangte Schadensersatz wegen Nichterfüllung; zugleich begehrte sie u.a. Räumung und Herausgabe des Grundstücks.

Am 20. April 1977 verkaufte sie das Grundstück an den Arzt Dr. F. . Den beurkundeten Kaufpreis von 1 500 000 DM erhielt sie am 25. August 1977.

Durch Urteil des Landgerichts Düsseldorf vom 9. Dezember 1976 ist der Beklagte zur Räumung und Herausgabe verurteilt worden; das Urteil ist rechtskräftig.

Im vorliegenden Rechtsstreit verlangt die Klägerin Ersatz des Schadens, der ihr durch die Nichterfüllung entstanden ist.

Durch - rechtskräftiges - Teilend- und Grundurteil vom 4. Oktober 1978 hat das Oberlandesgericht der Klägerin 68 199,48 DM nebst Zinsen zugesprochen. Die weitergehende Klage hat es dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und insoweit die Sache zur Entscheidung über die Höhe des Anspruchs an das Landgericht zurückverwiesen.

Im Betragsverfahren vor dem Landgericht hat der Beklagte die Aufrechnung mit verschiedenen Gegenforderungen erklärt:

Das Landgericht hat ihn zur Zahlung folgender weiterer Beträge (nebst Zinsen) verurteilt:

15

1. Maklerprovision für die Vermittlung des Verkaufs an Dr. F. [REDACTED]	41 625,00 DM
2. Anwaltskosten für die Inanspruchnahme der Rechtsanwälte Dr. F. [REDACTED] und Dr. R. [REDACTED] in W. [REDACTED] beim Weiterverkauf des Grundstücks	15 286,95 DM
3. entgangene Erträge des Kaufpreiskapitals für die Zeit vom 1. Juni bis zum 25. August 1977 (3 % des Kaufpreises)	10 479,45 DM
	67 391,40 DM
abzüglich aufgerechneter Gegenforderung wegen übernommenen Ölvorrats im Werte von	1 120,00 DM
	66 271,40 DM. =====

Im übrigen hat es die Klage abgewiesen.

Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage hinsichtlich eines weiteren vom Landgericht zuerkannten Teilbetrages in Höhe von 3 813,82 DM (Anwaltskosten, vgl. oben Nr. 2) nebst Zinsen abgewiesen.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte die völlige Abweisung der Klage, soweit über sie noch nicht rechtskräftig entschieden ist. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

1. Maklerprovision

Das Berufungsgericht hat sich davon überzeugt, daß die Klägerin mit der Maklerfirma B[REDACTED] & Co. in D[REDACTED] einen Maklervertrag geschlossen und daß die Maklerfirma ihr den späteren Käufer Dr. F[REDACTED] als Interessenten nachgewiesen hat. Es hat des weiteren festgestellt, daß die Klägerin hierfür den ihr in Rechnung gestellten Betrag von 41 625 DM als Maklerprovision gezahlt hat.

a) Die Revision rügt, daß das Berufungsgericht bei seiner Feststellung verfahrensfehlerhaft Prozeßstoff außer acht gelassen habe. Sie verweist darauf, daß der Beklagte bereits in der Berufungsbegründung unter Beweisanspruch vorgetragen habe, Dr. F[REDACTED] sei durch seine Bekannten R[REDACTED] und K[REDACTED] über die Zweigstelle der Württembergischen Hypothekenbank Düsseldorf "eingeschleust" worden. Sie beruft sich außerdem darauf, daß der Beklagte im Schriftsatz vom 27. Mai 1980 unter Antritt des Gegenbeweises (Zeugnis Dr. F[REDACTED] und Vernehmung der Klägerin als Partei) bestritten habe, daß die Firma B[REDACTED] & Co. die Klägerin mit Dr. F[REDACTED] zusammengebracht habe.

Die Rüge ist unbegründet. Der Vortrag über das "Einschleusen" des Dr. F[REDACTED] stand in anderem Zusammenhang und brauchte dem Berufungsgericht keine Veranlassung zu

geben, an der Vermittlung Dr. F. [REDACTED] durch die Firma B. [REDACTED] zu zweifeln. Das Vorbringen aus dem Schriftsatz des Beklagten vom 27. Mai 1980 hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei wegen Verspätung nach § 528 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen, da der Schriftsatz erst einen Tag vor dem Termin zur mündlichen Verhandlung bei Gericht eingegangen war und der Zeuge Dr. F. [REDACTED] nicht mehr zu diesem Termin geladen werden konnte (BU 11), so daß sich durch seine spätere Vernehmung die Erledigung des Rechtsstreits verzögert hätte.

b) Unbegründet ist die weitere Revisionsrüge, das Berufungsgericht habe verkannt, daß die Nichterfüllung des Kaufvertrages nicht ursächlich für die Beauftragung des Maklers gewesen sein könne, weil die Klägerin nach dem Vortrag des Beklagten bereits seit April 1976 mit Dr. F. [REDACTED] in Verbindung gestanden, aber erst mit Anwaltsschreiben vom 30. Juni 1976 Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangt habe.

Die Revision übersieht, daß der Ursachenzusammenhang allein davon abhängt, ob es auch dann zu dem - den Provisionsanspruch des Maklers auslösenden - Weiterverkauf des Grundstücks gekommen wäre, wenn der Beklagte den Kaufvertrag ordnungsgemäß erfüllt hätte. Diese Frage aber hat das Berufungsgericht ersichtlich verneint.

c) Die Revision bemängelt, daß das Berufungsgericht in der Einschaltung eines Maklers ohne Ausschließung der Provisionspflicht für die Klägerin als Verkäuferin keine Verletzung der Schadensminderungspflicht gesehen habe. Sie

verweist auf den Grundsatz des Schadensersatzrechts, daß ein Geschädigter solchen Schaden nicht vom Schädiger ersetzt verlangen könne, den er nur deshalb auf sich nehme, weil er von der Schadensersatzpflicht des Schädigers wisse. In diesem Zusammenhang rügt sie die Übergehung ihres unter Beweis gestellten Vortrags, daß viele Makler, um überhaupt Grundstücke an die Hand zu bekommen, auf Provision des Verkäufers verzichteten und daß die Klägerin deswegen im Jahre 1974 es abgelehnt habe, für Maklerdienste Provision zu zahlen (Schriftsatz vom 3. März 1980, S. 4).

Die Rüge ist unbegründet. Es ist ein normaler wirtschaftlicher Vorgang, daß der Verkäufer eines wertvollen Grundstücks die Dienste eines Maklers gegen Entgelt in Anspruch nimmt. Dies gilt unabhängig von der Lage auf dem Grundstücksmarkt. Die Klägerin konnte auch nicht übersehen, ob sich die Abwälzung ihrer Provisionspflicht auf den Käufer nicht nachteilig auf die Höhe des Kaufpreises auswirken könnte. Daß die Klägerin etwa nur im Hinblick auf die Schadensersatzpflicht des Beklagten davon abgesehen hätte, ihre Provisionspflicht vertraglich auszuschließen, ist eine Unterstellung, die auch im Sachvortrag des Beklagten keine hinreichende Stütze findet.

d) Soweit die Revision geltend macht, die Klägerin hätte aufgrund ihrer Schadensminderungspflicht den Beklagten wenigstens darauf aufmerksam machen müssen, daß sie nunmehr entgegen ihrer früheren Haltung eine Provisionsverpflichtung gegenüber einem Makler eingehen wolle, läßt sie eine Darlegung vermissen, inwiefern der Schaden durch einen solchen Hinweis verhindert oder vermindert worden wäre;

die Revision zeigt nicht auf, welche Maßnahmen zur Begrenzung des Schadens der Beklagte aufgrund eines derartigen Hinweises getroffen hätte.

e) Im Ergebnis begründet ist die Rüge, daß das Berufungsgericht zu Unrecht angenommen habe, die Klägerin brauche sich einen 1 500 000 DM übersteigenden Erlös aus dem Verkauf des Grundstücks an Dr. F. [REDACTED] (Schwarzkaufabrede) nicht auf ihren Schadensersatzanspruch anrechnen zu lassen.

Berechnet ein Verkäufer seinen Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung konkret auf der Grundlage eines sogenannten Deckungsverkaufs, so muß er den bei diesem Verkauf erzielten Mehrerlös jedenfalls dann in seine Schadensberechnung einbeziehen, wenn der Verkaufserlös den Verkehrswert der Kaufsache nicht übersteigt (Senatsurteil vom 13. März 1981, V ZR 46/80, zur Veröffentlichung bestimmt). Die konkrete Schadensberechnung beim Schadensersatz wegen Nichterfüllung stellt zwischen allen nachteiligen und allen vorteilhaften, durch die Nichterfüllung bedingten Vermögensveränderungen einen inneren Zusammenhang her, der sie gewissermaßen zu einer Rechnungseinheit verbindet, wie sie (im Anschluß an Thiele, AcP 167, 193, 202) in neueren Entscheidungen als zusätzliche Voraussetzung einer Vorteilsausgleichung in Betracht gezogen wird (vgl. das Senatsurteil BGHZ 77, 151 m.w.N.).

Da hiernach ein etwaiger Mehrerlös aus einer nicht beurkundeten Abrede auf den Schaden der Klägerin anzurechnen wäre, kann die Zuerkennung der Maklerkosten angesichts der vom Berufungsgericht als hinreichend substantiiert unterstellten Schwarzkaufabrede keinen Bestand haben.

2. Rechtsanwaltskosten

Das Berufungsgericht hat die Kosten für die Einschaltung der Rechtsanwälte Dr. Fi[REDACTED] und Dr. Ro[REDACTED] im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Kaufvertrages mit Dr. F[REDACTED] aus der Erwägung für ersatzfähig erklärt, daß der Beklagte nicht bereit gewesen sei, nach Ablehnung der Vertragserfüllung durch die Klägerin das Haus freiwillig zu räumen, und daß die Klägerin daher mit Schwierigkeiten bei der Erfüllung des Kaufvertrages gegenüber einem anderen Käufer habe rechnen müssen; es sei angemessen gewesen, einen Anwalt hinzuzuziehen, um schon durch eine zweckmäßige Vertragsgestaltung mögliche Gegenrechte des Käufers zu verhindern.

a) Die Revision macht geltend, daß die Klägerin den Beklagten wenigstens auf ihre Absicht, einen Rechtsanwalt einzuschalten, hätte vorher hinweisen müssen. Sie zeigt aber nicht auf, inwiefern sich hierdurch die Anwaltskosten hätten vermeiden oder vermindern lassen. Die Rüge ist daher unbegründet.

b) Auch insoweit kann das Urteil aber keinen Bestand haben, weil das Berufungsgericht offen gelassen hat, ob nicht auch dieser Schaden durch den Mehrerlös aus einer Schwarzkaufabrede - ganz oder teilweise - ausgeglichen worden ist.

3. Entgangene Nutzung des Kaufpreiskapitals

Das Berufungsgericht hat als Ersatz für die entgangene Kapitalrendite für die Zeit vom 1. Juni bis zum 25. August 1977 (3 % Jahreszinsen) einen Betrag von 10 479,45 DM zugesprochen.

Auch insoweit greift die Rüge durch, daß ein etwaiger Mehrerlös aus dem Verkauf des Grundstücks an Dr. F. [REDACTED] im Wege der Vorteilsausgleichung zu berücksichtigen wäre. Die Klägerin kann nicht einerseits unter konkreter Berechnung des Schadens verlangen, so gestellt zu werden, wie sie bei ordnungsgemäßer Vertragserfüllung stünde, und andererseits Vorteile für sich in Anspruch nehmen, die sie nur infolge der Nichterfüllung des Vertrages erzielen konnte.

Das Berufungsurteil ist daher im ganzen aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

4. Aufrechnung mit Gegenforderungen des Beklagten

Sollten sich auch im erneuten Berufungsverfahren die Klageforderungen als bestehend erweisen, so wäre bezüglich der Gegenforderungen, mit denen der Beklagte aufgerechnet hat, folgendes zu beachten:

a) Der Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Instandsetzung des Hauses (7 879,57 DM) entfällt im Ergebnis, weil in dem Kaufvertrag die Gewährleistungspflicht der Klägerin

für Sachmängel des Hauses wirksam ausgeschlossen worden ist. Selbst wenn der Beklagte seinen Anspruch auf Aufwendungsersatz auf §§ 994, 996 BGB stützen könnte, müßte er sich, worauf die Revisionserwiderung mit Recht hinweist, entgegenhalten lassen, daß die Klägerin bei ordnungsmäßiger Vertragserfüllung durch den Beklagten für diese Kosten nicht hätte aufzukommen brauchen. Die Ersatzpflicht würde sich somit als ein weiterer Nichterfüllungsschaden darstellen, so daß der Beklagte die Klägerin von dem Aufwendungsersatz freizustellen hätte und die Ersatzforderung daher nicht durchsetzen könnte.

b) Ein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Zinsen in Höhe von 0,5 % p.a. für die Zeit vom 1. Januar bis Ende April oder Anfang Mai 1976 kann sich aus § 812 Abs. 1 Satz 2, 2. Alternative ergeben. Dem steht nicht ohne weiteres entgegen, daß die Parteien die Zinserhöhung vertraglich vereinbart haben. Das Berufungsgericht wird vielmehr prüfen müssen, ob der Beklagte sich - für die Klägerin erkennbar und unter ihrer stillschweigenden Billigung - zu der zusätzlichen Zinsleistung nur deswegen verpflichtet hat, weil die Klägerin ihm in Aussicht gestellt hatte, den Vertrag doch noch durchzuführen. Wäre diese Zweckbestimmung der Zinsvereinbarung für die Klägerin erkennbar gewesen, so hätte sie ihr widersprechen müssen, um zu vermeiden, daß ihr Verhalten, ins-

besondere die Entgegennahme des Leistungsversprechens,
nach Treu und Glauben als Einverständnis mit der Rechts-
grundabrede gewertet würde (vgl. BGHZ 44, 321, 323;
MünchKomm-Lieb § 812 Rdn. 158 bis 164 jeweils m.w.N.).

Dr. Thumm

Vogt

Dr. Eckstein

Räfle

Hagen