

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 191/81

URTEIL

Verkündet am
11. Februar 1983
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Klaus-Jürgen K., S., B.,

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

Firma T. M. S. G. Nachf.,
Inh. Günter KU., Gr. Straße , B.,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Februar 1983 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 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 1. Juni 1981 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin verkaufte durch notariellen Vertrag vom 11. 1979 das Grundstück A in B an den Beklagten. Der Kaufpreis betrug 510 000 DM. In Anrechnung auf ihn sollte der Beklagte Grundschulden in der Gesamthöhe von 300 000 DM nebst Zinsen vom 1. Oktober 1979 an mit befreiender und dinglicher Wirkung übernehmen; im Innenverhältnis sollte er die Klägerin von allen Ansprüchen der Gläubiger freistellen. Maßgebend für die Schuldübernahme und die Anrechnung auf den Kaufpreis war der Valutierungsstand zum 1. Oktober 1979. Der Restkaufpreis war fällig in

- 3 -

jährlich gleichbleibenden Teilbeträgen auf die Dauer von 15 Jahren, zahlbar im voraus, erstmals am 1. Januar 1980, und sollte von dem Käufer mit jährlich 7 %, beginnend am 1. Oktober 1979, verzinst werden; die Zinsen waren halbjährlich nachträglich zu entrichten, erstmals am 1. Januar 1980. Der Besitz an dem Grundstück wurde vertragsgemäß am 2. Oktober 1979 übergeben. Damit gingen nach dem Verträge auch die Nutzungen und Lasten auf den Beklagten über.

Die durch die Grundschulden abgesicherten Darlehensverbindlichkeiten der Klägerin betrugen am 2. Oktober 1979 315 370,23 DM. Die Schuldübernahme durch den Beklagten schlug fehl. Der Beklagte stellte die Klägerin auch nicht von den Darlehensverbindlichkeiten frei. Er zahlte weder die Kaufpreistraten noch die auf den Restkaufpreis von 194 629,77 DM am 1. Januar 1980 fällig gewesenen Zinsen in Höhe von 7 % vom 1. Oktober bis zum 31. Dezember 1979.

Die Klägerin mahnte den Beklagten mit Schreiben vom 22. Januar 1980. Mit Schreiben vom 6. Februar 1980 setzte sie ihm eine letzte Zahlungsfrist bis zum 11. Februar 1980 und drohte gleichzeitig die Ablehnung der Leistungsannahme an.

Die Kaufpreisforderung der Klägerin wurde am 27. August 1979 durch das Finanzamt B. Außenstadt in Höhe von 54 775,72 DM und am 23. Januar 1980 in Höhe von 97 849,85 DM gepfändet. Das Finanzamt erklärte sich damit einverstanden, daß die Klägerin ihre Schadensersatzansprüche gegen den Beklagten gerichtlich geltend machte.



Mit der Klage hat die Klägerin zunächst die Herausgabe des Grundstücks und Zahlung von 20 552,78 DM nebst Zinsen an das Finanzamt verlangt. Dieser Geldbetrag setzt sich wie folgt zusammen:

- a) 10 % Zinsen auf 315 370,23 DM für die Zeit
vom 1. Oktober 1979 bis 29. Februar 1980 = 13 140,43 DM,
- b) 7 % Zinsen auf 194 629,77 DM für die Zeit
vom 1. Oktober 1979 bis 29. Februar 1980 = 5 676,70 DM,
- c) Nebenkosten für Müllabfuhr, Grundsteuer
und Wassergeld = 1 224,25 DM,
- d) Versicherungsprämien 511,40 DM.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Nach Erlass des Urteils hat der Beklagte das Grundstück im August 1980 an die Klägerin herausgegeben.

Mit der Berufung hat der Beklagte die Abweisung des Zahlungsanspruchs beantragt. Die Klägerin hat diesen Anspruch im zweiten Rechtszug hilfsweise auf Nutzungsausfall gestützt und behauptet, daß der Beklagte in der Zeit vom 1. Oktober 1979 bis zum 31. August 1980 Mieten in Höhe von 2 950 DM monatlich eingezogen habe.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte das Ziel der Abweisung des Zahlungsanspruchs weiter. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei dargelegt hat, kann die Klägerin vom Beklagten gemäß § 326 BGB Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Grundstückskaufvertrages vom ■. ■■■■■ 1979 verlangen. Die Revision erhebt hiergegen keine Einwendungen.

II.

Begründet sind jedoch die Rügen der Revision gegen die Schadensberechnung des Oberlandesgerichts.

a) Das Berufungsgericht hat offengelassen, ob die Klägerin nach Rückgabe des Grundstücks auch die im Vertrage ausbedungenen Zinsen und Freistellungsleistungen fordern kann. Es hat den Standpunkt vertreten, daß der Zahlungsanspruch jedenfalls unter dem Gesichtspunkt der entgangenen Nutzungen begründet sei, weil der Beklagte eingeräumt habe, daß er etwa 14 000 DM an Mieten eingenommen und die Mieter 7 000 DM bis 8 000 DM hinterlegt hätten.

b) Dem kann schon im Ansatz nicht gefolgt werden. Wer Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu leisten hat, muß den anderen Teil so stellen, wie dieser gestanden hätte, wenn der Vertrag ordnungsmäßig erfüllt worden wäre (sog. Differenztheorie, vgl. BGHZ 2, 310, 313/314; 20, 338, 343; BGH Urteil vom 25. September 1958, VII ZR 181/57, NJW 1958, 1915; Senatsurteil vom 13. März 1981, V ZR 46/80, NJW 1981, 1834 = WM 1981, 791). Er hat ihm daher die Wertdifferenz

zwischen der Vermögenslage, die sich bei ordnungsgemäßer Vertragserfüllung ergeben hätte, und derjenigen zu ersetzen, die sich infolge des haftungsbegründenden Ereignisses tatsächlich ergeben hat. Dabei wird das Vertragsverhältnis in der Weise umgestaltet, daß an die Stelle der beiderseitigen Leistungspflichten ein einseitiges - am Erfüllungsinteresse ausgerichtetes - Abrechnungsverhältnis tritt, innerhalb dessen die gegenseitigen Ansprüche nur noch unselbständige Rechnungsposten sind (vgl. die o.a. Entscheidungen sowie RGZ 141, 259, 261/262). Dementsprechend gehört zur konkreten Berechnung des Schadens die Darlegung aller Vermögensveränderungen, die sich im Falle der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung ergeben hätten, sowie derjenigen, die sich infolge des haftungsbegründenden Ereignisses tatsächlich bis zur letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz ergeben. Es ist unzureichend, lediglich einen Posten herauszugreifen, ohne im Wege der Saldierung einen Gesamtvermögensvergleich vorzunehmen; hierbei dürfen freilich alle jene Posten unberücksichtigt bleiben, deren Entwicklung von dem haftungsbegründenden Ereignis unbeeinflusst geblieben ist, denn sie würden sich in beiden zu vergleichenden Vermögenslagen wiederfinden und sich daher rechnerisch ausgleichen.

Gegen diese Grundsätze verstößt die Berechnung des Nichterfüllungsschadens durch das Berufungsgericht schon deswegen, weil sie sich auf den Rechnungsposten der - vermeintlich - entgangenen Nutzungen beschränkt. Das angefochtene Urteil kann daher mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten werden.

c) Für einen Gesamtvermögensvergleich im Sinne der Differenztheorie ist der Prozeßstoff noch nicht abschließend geklärt. Er ist tatrichterlicher Beurteilung vorbehalten. Deshalb ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 565 ZPO).

d) Bei der erneuten Prüfung im Berufungsverfahren wird folgendes zu beachten sein:

aa) Im Rahmen des - hier allein geltend gemachten - Anspruchs auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung werden bei der Ermittlung der Vermögenslage der Klägerin, wie sie sich bei ordnungsmäßiger Vertragserfüllung ergeben hätte, die "entgangenen Nutzungen" (Mieteinnahmen) auch als unselbstständige Rechnungsposten nicht in Ansatz kommen, denn diese Nutzungen hätten bei Durchführung des Vertrages nicht der Klägerin, sondern dem Beklagten zugestanden; sie sind also insoweit der Klägerin nicht entgangen.

bb) Es entspricht zwar ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung, daß der Verkäufer eines - noch nicht an den Käufer übereigneten - Grundstücks einerseits Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Kaufvertrages verlangen und andererseits aufgrund seines Eigentums die Herausgabe des Grundstücks beanspruchen kann. Sein Schadensersatzanspruch mindert sich dann aber um den Wert, den das Grundstück im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz hat (vgl. das erwähnte Senatsurteil vom 13. März 1981 sowie RGZ 141, 259, 262; 144, 62, 65; 149, 135, 137 f m.w.N.; RGJW 1932, 1204 Nr. 7; Erman/Battes, BGB 7. Aufl. § 325 Rdn. 19; BGB-RGRK 12. Aufl. § 325 Rdn. 15

Staudinger/Otto, BGB 12. Aufl. § 325 Rdn. 53 m.w.N.). Die Klägerin wird daher darlegen müssen, in welcher Höhe ihr ein Schaden entstanden ist, obwohl sie das Grundstück behalten hat. Der Beklagte hat hierzu in seiner Berufungsbegründung - wenngleich in anderem Zusammenhang - unter Beweisantritt vorgetragen, daß der Grundstückswert inzwischen auf 710 000 DM gestiegen sei. Träfe dies zu, so würde sich ein etwaiger Schaden um den Wertzuwachs gegenüber dem Kaufpreis (710 000 DM - 510 000 DM = 200 000 DM) schadensmindernd auswirken.

Dr. Thumm

Vogt

Dr. Eckstein

Räfle

Hagen