BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 208/08

Verkündet am:
8. Januar 2010
Lesniak
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat mit Zustimmung der Parteien im schriftlichen Verfahren auf Grund der bis zum Ablauf des 4. Dezember 2009 eingereichten Schriftsätze durch den Vorsitzender Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 30. September 2008 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als dem Kläger ein Anspruch auf Ersatz für seinen Arbeitsaufwand in der Zeit vom Vertragsschluss (21. Juni 2002) bis zur Information über die Anmeldungen (27. August 2002) aberkannt worden ist.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die beklagte Sparkasse verkaufte dem Kläger, einem Rechtsanwalt und Notar a.D., mit notariellem Vertrag vom 21. Juni 2002 für 383.469 € ein Grundstück in Z. . Von den zu diesem Zeitpunkt angemeldeten 21 vermögensrechtlichen Rückübertragungsansprüchen erfuhr der Kläger erst am 27. August

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

2002. Am 5. November 2003 erklärte er den Rücktritt von dem Kaufvertrag und verlangte Schadensersatz. Die Genehmigung des Kaufvertrages nach der Grundstückverkehrsordnung wurde am 11. Dezember 2003 erteilt. Die Beklagte akzeptierte den Rücktritt am 16. März 2004, lehnte aber die Leistung von Schadensersatz ab.

2 Der Kläger hat Schadensersatz in Höhe von insgesamt 166.093,98 € und die Feststellung der weitergehenden Schadensersatzpflicht der Beklagten verlangt. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Berufungsgericht dem Zahlungsantrag in Höhe von 63.826,07 € stattgegeben und es im Übrigen bei der Klageabweisung belassen. Mit seiner von dem Senat insoweit zugelassenen Revision möchte der Kläger die weitergehende Verurteilung der Beklagten zum Ersatz des ihm in der Zeit vom Vertragsschluss (21. Juni 2002) bis zur Information über die Anmeldungen (27. August 2002) entstandenen Arbeitsaufwands (Größenordnung: 26.000 €) erreichen. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht meint, die Beklagte sei dem Kläger - unabhängig von den zwischen den Parteien streitigen Zusagen der Beklagten - gemäß § 311 Abs. 2 BGB i.V.m. § 249 BGB unter Anrechnung eines Mitverschuldens des Klägers von 25% zum Ersatz des aus dem gescheiterten Verkauf entstandenen Schadens verpflichtet. Sie sei ihrer Erkundigungspflicht nach § 3 Abs. 5 VermG vor der in dem notariellen Vertrag enthaltenen Verfügung nicht nachgekommen. Ersatz für die eigene Arbeitskraft sei dem Geschädigten indessen nur

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

zu leisten, wenn er sie gewinnbringend anderweitig hätte einsetzen können. Hierzu habe der Kläger nichts dargetan.

II.

4 Diese Erwägung hält einer rechtlichen Prüfung nicht stand.

5 1. Die Beklagte ist dem Kläger allerdings, wovon das Berufungsgericht zutreffend ausgeht, nach §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 und 241 Abs. 2 BGB zum Ersatz des aus dem gescheiterten Verkauf entstandenen Schadens verpflichtet. Sie hat den Kläger nicht, wie geboten, vor Abschluss des Kaufvertrags, spätestens in dem Notartermin, darauf hingewiesen, dass die Erteilung der erforderlichen Grundstücksverkehrsgenehmigung und das Wirksamwerden des Vertrags unsicher waren. Sie handelte dabei auch fahrlässig, weil sie sich entgegen § 3 Abs. 5 VermG nicht vor dem Verkauf vergewissert hat, ob Anmeldungen vorlagen; damit hat sie die im Verkehr gebotene Sorgfalt außer Acht gelassen (vgl. Senat, Urt. v. 16. Dezember 2005, V ZR 195/04, NJW-RR 2006, 733, 734; BGH, Urt. v. 17. Januar 2008, III ZR 224/06, NJW-RR 2008, 564, 565).

6 2. Zu der Entstehung seines Schadens hat allerdings auch der Kläger selbst durch eigene Nachlässigkeit beigetragen. Er musste zwar nicht, wie das Berufungsgericht meint, selbst ein Negativattest einholen. Das ist nach § 3 Abs. 5 VermG grundsätzlich Aufgabe des Verfügungsberechtigten. Die im Verkehr gebotene Sorgfalt verlangte von ihm indessen, sich nach der Einholung eines solchen Negativattestes durch die Beklagte zu erkundigen. Daran ändert eine Zusicherung der Anmeldefreiheit durch die Beklagte nichts. Der Vertrag war genehmigungsbedürftig. Diese Genehmigung war nur mit dem Nachweis der Anmeldefreiheit zu erlangen. Dieser wiederum ist praktisch nur mit einem

Negativattest der zuständigen Behörde zu führen. Das musste jedenfalls dem Kläger als Rechtsanwalt und ehemaligem Notar klar sein. Den Mitverschuldensanteil des Klägers hat das Berufungsgericht mit 25% angesetzt. Dieser Ansatz ist auch unter Berücksichtigung des anderen, in der Sache aber gleichwertigen Anknüpfungspunktes für das Mitverschulden nicht zu beanstanden.

7 3. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht dem Kläger indessen einen Anspruch auf Ersatz des Arbeitsaufwands abgesprochen, der ihm in dem Zeitraum von dem Vertragsschluss (21. Juni 2002) bis zur Information über die Anmeldungen (27. August 2002) entstanden ist.

8 a) Seine Arbeitskraft hat der Kläger in diesem Zeitraum in dem Vertrauen auf das sichere Wirksamwerden des Vertrags eingesetzt. Dieser Einsatz beruht auf der Pflichtverletzung der Beklagten und ist deshalb nach § 251 Abs. 1 BGB unter Berücksichtigung des Mitverschuldens des Klägers (§ 254 BGB) in Geld zu ersetzen.

9 b) Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts hat die Beklagte dem Kläger auch für den vergeblichen Einsatz seiner eigenen Arbeitskraft in dem noch offenen Zeitraum Ersatz zu leisten. Der Senat hat zwar früher die von dem Berufungsgericht zugrunde gelegte Ansicht vertreten, für den Einsatz eigener Arbeitskraft sei dem Geschädigten Ersatz nur zu leisten, wenn er sie gewinnbringend anderweitig hätte einsetzen können (BGHZ 69, 34, 36). Diese Rechtsprechung hat der Senat aber seit längerem aufgegeben (BGHZ 131, 220, 224 ff.). Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kommt es nur darauf an, ob die Arbeitskraft einen Marktwert hat und bei wertender Betrachtung vom Schadensersatz nicht auszugrenzen ist (BGHZ 174, 186, 194; BGH, Urt. v. 7. März 2001, X ZR 160/99, NJW-RR 2001, 887, 888). Feststellungen

dazu hat das Berufungsgericht, von seinem Standpunkt aus folgerichtig, nicht getroffen.

III.

10 Die Sache ist deshalb nicht entscheidungsreif und an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
LG Zwickau, Entscheidung vom 11.05.2007 - 1 O 6/06 -
OLG Dresden, Entscheidung vom 30.09.2008 - 9 U 935/07 -