Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Juli 2001 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel, die Richterin Dr. Lambert-Lang und die Richter Tropf, Dr. Lemke und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 16. Juni 2000 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 13. Juni 1994 verkaufte die Klägerin dem Beklagten mehrere Grundstücke zum Preis von 2,1 Mio. DM. Den am 11. November 1994 fällig gewordenen Kaufpreis bezahlte der Beklagte nicht, wohl aber Zinsen in vertraglich vereinbarter Höhe von monatlich 17.500 DM für Januar bis Juli 1995.

Nach erfolglosen Zahlungsaufforderungen mahnte die Klägerin mit anwaltlichem Schreiben vom 11. Januar 1996 die Bezahlung des Kaufpreises bei dem Beklagten an. Mit weiterem anwaltlichen Schreiben vom 27. März 1996

setzte sie dem Beklagten eine Frist für die Zahlung des Kaufpreises zuzüglich der zwischenzeitlich aufgelaufenen Zinsen bis zum 30. April 1996 und kündigte zugleich an, nach fruchtlosem Fristablauf die Vertragserfüllung abzulehnen und Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Der Beklagte zahlte nicht. Deswegen teilte ihm die Klägerin mit Schreiben vom 7. Mai 1996 mit, daß die Erfüllung des Kaufvertrages ausgeschlossen sei.

Mit notariellem Vertrag vom 15. Juli 1996 verkaufte die Klägerin dieselben Grundstücke für ebenfalls 2,1 Mio. DM an einen Dritten. Dieser machte am 24. Juni 1997 von dem ihm für den Fall, daß die für den Beklagten im Grundbuch eingetragenen Auflassungsvormerkungen nicht gelöscht werden, eingeräumten Rücktrittsrecht Gebrauch.

Die Klägerin verkaufte mit Eigenheimen bebaute Teilflächen der Grundstücke anderweitig für insgesamt 420.047 DM.

Ursprünglich hat die Klägerin beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 10 % vertraglich vereinbarter Zinsen auf den Kaufpreis für die Monate August 1995 bis April 1996 in Höhe von 157.500 DM zuzüglich Rechtsanwaltskosten von 8.261,37 DM sowie dahin zu verurteilen, die Löschung der im Grundbuch eingetragenen Auflassungsvormerkungen zu bewilligen. Land- und Oberlandesgericht haben der Klage im wesentlichen stattgegeben. Der Beklagte hat den ausgeurteilten Betrag von 157.642,45 DM zur Abwendung der Zwangsvollstreckung bezahlt. Seine auf diese Verurteilung beschränkte Revision hat zur Aufhebung des Urteils des Oberlandesgerichts und Zurückverweisung der Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung geführt (Senatsurt. v. 1. Oktober 1999, V ZR 112/98, NJW 2000, 71). Danach hat die Klägerin ihren

auf entgangene Anlagezinsen, Rechtsanwaltskosten und entgangenen Kaufpreis aus dem gescheiterten Kaufvertrag vom 15. Juli 1996 gestützten Zahlungsanspruch in Höhe des im ersten Berufungsurteil ausgeurteilten Betrages als Nichterfüllungsschaden weiterverfolgt. Das Oberlandesgericht hat die Klage wiederum für begründet gehalten und die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Dagegen richtet sich seine erneute Revision, mit der er weiterhin die Abweisung der Zahlungsklage begehrt. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts kann die Klägerin von dem Beklagten wegen der Nichtzahlung des Kaufpreises entgangene Zinsen für die Zeit vom 11. November 1994 bis zum 30. April 1996 in Höhe von 170.041,67 DM verlangen, weil sie den Kaufpreis bei rechtzeitiger Zahlung zu einem Durchschnittszinssatz von 5,5 % p.a. hätte anlegen können. Somit hätte die Klägerin bei ordnungsgemäßer Vertragserfüllung durch den Beklagten am 30. April 1996 über einen Betrag von 2.270.041,67 DM verfügt. Dies sei der durch die Nichterfüllung zunächst eingetretene Schaden. Er mindere sich um 171.700 DM; das sei der Wert der der Klägerin verbliebenen Grundstücke im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz. Weiter müsse sich die Klägerin die Veräußerungserlöse von 420.047 DM für die mit Eigenheimen bebauten Grundstücksflächen ebenso anrechnen lassen wie die von dem Beklagten gezahlten Zinsen in Höhe von 122.500 DM. Daneben habe sie auch einen Anspruch auf Zahlung von Rechtsanwaltskosten in Höhe von

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

8.261,37 DM. Die Zahlung des Beklagten von 157.642,50 DM sei indes nicht zu berücksichtigen. Auch Anlagezinsen aus den der Klägerin ab Februar/März 1996 zugeflossenen Erlösen aus dem Verkauf der Grundstücksteile minderten den Anspruch der Klägerin nicht. Insgesamt betrage ihr Schaden somit 1.555.937,12 DM.

Dies hält einer revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

II.

1. Zutreffend ist allerdings der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß bei einem auf § 326 BGB gestützten Schadensersatzverlangen das Vertragsverhältnis in der Weise umgestaltet wird, daß an die Stelle der beiderseitigen Leistungspflichten ein einseitiges - am Erfüllungsinteresse ausgerichtetes - Abrechnungsverhältnis tritt, innerhalb dessen die gegenseitigen Ansprüche nur noch unselbständige Rechnungsposten sind (Senatsurt. v. 11. Februar 1983, V ZR 191/81, WM 1983, 418; Senatsurt. v. 24. September 1999, V ZR 71/99, NJW 1999, 3625) und der Gläubiger so zu stellen ist, wie er stünde, wenn der Schuldner den Vertrag ordnungsgemäß erfüllt hätte (BGH, Urt. v. 27. Mai 1998, VIII ZR 362/96, NJW 1998, 2901, 2902).

2. Zu Recht sieht das Berufungsgericht den Verlust von Anlagezinsen auch als Nichterfüllungsschaden an.

a) Entgegen der Auffassung des Beklagten ist der Kaufvertrag nicht nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig. Denn selbst wenn zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem wirklichen Wert der verkauften Grundstücke ein besonders grobes Mißverhältnis im Sinne der Senatsrechtsprechung (siehe nur Urteil vom 13. Januar 2001, V ZR 437/99, WM 2001, 637, 638 m.w.N.) bestanden haben sollte, ließe sich hier ausnahmsweise der sonst in solchen Fällen gerechtfertigte Schluß auf die den Vorwurf der Sittenwidrigkeit begründende verwerfliche Gesinnung (vgl. Senatsurt. v. 19. Januar 2001, aaO) der Klägerin nicht ziehen. Ihr kann nämlich nicht vorgeworfen werden, sie habe sich irgendeiner Erkenntnis über den Wert der Grundstücke verschlossen. Denn die Kaufpreisfindung beruhte auf den gemeinsamen Wertvorstellungen der Parteien; beide hielten den vereinbarten Preis für angemessen. Zudem akzeptierte der Beklagte ihn, weil er die Grundstücke für sein beabsichtigtes Investitionsvorhaben benötigte und sie ihm den Preis wert waren. Somit war der Beklagte zur Zahlung des Kaufpreises bei Fälligkeit verpflichtet.

b) Die Klägerin hat in ihrem Schriftsatz vom 17. Januar 2000 vorgetragen, daß sie den Kaufpreis bei rechtzeitiger Zahlung ab dem 11. November 1994 zinsbringend angelegt hätte. Das hat der Beklagte nicht erheblich bestritten. Sein Vorbringen, "die Zinsen werden dem Grunde und der Höhe nach bestritten", ist nicht mehr als eine weitgehend inhaltsleere Floskel, der sich nicht entnehmen läßt, was neben der Zinsberechnung noch bestritten werden soll.

c) Die Zinshöhe nimmt das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei mit 5,5 % p.a. an. Dagegen erhebt die Revision keine Einwände.

d) Der Anspruch ist auch nicht verjährt. Zutreffend weist das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang darauf hin, daß es hier um einen Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung geht, der wie der Hauptanspruch, an dessen Stelle er tritt, verjährt (BGHZ 96, 392, 396). Die Verjährungsfrist beträgt somit 30 Jahre (§ 195 BGB).

e) Fehlerfrei geht das Berufungsgericht auch von einem Zinsbeginn am 11. November 1994 aus. Einer Beweisaufnahme bedurfte es insoweit nicht, denn der Vortrag des Beklagten in seinem Schriftsatz vom 12. März 2000, die Klägerin habe für die Zeit vom 11. November 1994 bis 31. Dezember 1994 auf Zinszahlungen verzichtet, ist unerheblich. Wie das Berufungsgericht zutreffend feststellt, bezog sich der behauptete Verzicht nicht auf die entgangenen Anlagezinsen, sondern allenfalls auf die vom Beklagten geschuldeten Vertragszinsen. Einen anderslautenden Vortrag des Beklagten zeigt die Revision nicht auf.

f) Entsprechend der nicht zu beanstandenden Berechnung des Berufungsgerichts sind der Klägerin 170.041,67 DM an Anlagezinsen entgangen. Darauf sind, wie das Berufungsgericht richtig sieht, im Wege der Saldierung die vom Beklagten gezahlten Fälligkeitszinsen in Höhe von 122.500 DM anzurechnen, so daß ein Schadensbetrag von 47.541,67 DM verbleibt. Die Zahlung des Beklagten in Höhe von 157.642,45 DM läßt das Berufungsgericht dagegen zu Recht außer Ansatz. Sie erfolgte ausschließlich zur Abwendung der Zwangsvollstreckung aus dem vorläufig vollstreckbaren ersten Berufungsurteil. Solche Zahlungen bewirken grundsätzlich keine Erfüllung, sondern stehen unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Feststellung der Schuld; dieser Vorbehalt läßt die Schuldtilgung bis zur rechtskräftigen Entscheidung in der

Schwebe (BGH, Urt. v. 22. Mai 1990, IX ZR 229/89, NJW 1990, 2756). Dieser Schwebezustand ist bisher nicht beendet.

3. Ebenfalls zu Recht billigt das Berufungsgericht der Klägerin einen Anspruch auf Erstattung der Rechtsanwaltskosten in Höhe von 8.261,37 DM zu. Er folgt aus § 286 Abs. 1 BGB, denn der Beklagte befand sich im Zeitpunkt der anwaltlichen Tätigkeit mit der Kaufpreiszahlung in Verzug. Dieser Anspruch wird davon, daß dem Gläubiger oder dem Vertragspartner nachträglich ein Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung erwächst, nicht berührt; der Gläubiger kann den eingetretenen Verzugsschaden allerdings auch in den Nichterfüllungsschaden einbeziehen, darf ihn aber nur einmal liquidieren (Senatsurt. v. 17. Januar 1997, V ZR 285/95, NJW 1997, 1231 m.w.N.).

4. Auch den der Klägerin entgangenen Kaufpreis aus dem gescheiterten Kaufvertrag vom 15. Juli 1996 sieht das Berufungsgericht zu Recht als Nichterfüllungsschaden an. Seine Berechnung ist jedoch nicht frei von Rechtsfehlern.

a) Ohne Erfolg rügt die Revision allerdings einen Verstoß des Berufungsgerichts gegen §§ 139, 278 ZPO, weil es den Beklagten nicht auf den Gesichtspunkt des Mitverschuldens der Klägerin wegen der unterlassenen Aufklärung über das Rücktrittsrecht des Dritterwerbers hingewiesen hat. Dafür bestand hier nämlich kein Anlaß. Denn zwischen der auf Zustimmung zur Löschung der Auflassungsvormerkungen gerichteten Klage gegen den Beklagten und dem Vertragsrücktritt des Dritterwerbers lag ein Zeitraum von mehr als 11 Monaten, in dem der Beklagte überhaupt nicht zu erkennen gegeben hatte, daß er freiwillig der Löschung zustimmen werde; vielmehr hat er seine Ver-

pflichtung vehement in Abrede gestellt. Deswegen gab es für Berufungsgericht keine Anhaltspunkte dafür, daß sich der Beklagte bei Kenntnis des Rücktrittsrechts anders verhalten hätte.

b) Zu Recht bringt das Berufungsgericht im Wege der Saldierung auch die von der Klägerin erzielten Erlöse in Höhe von 420.047 DM aus dem Verkauf von bebauten Teilflächen in Ansatz.

c) Fehlerhaft ist jedoch die Annahme des Berufungsgerichts, der Verkehrswert der der Klägerin verbliebenen Grundstücke im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in den Tatsacheninstanzen betrage 171.700 DM. Die bisherigen Feststellungen im Berufungsurteil rechtfertigen das nicht.

aa) Erfolglos bleibt allerdings die Rüge der Revision eines Verstoßes gegen § 286 ZPO, weil das Berufungsgericht nicht bedacht habe, daß der Verkehrswert des Gesamtgrundstücks nicht geringer sein könne als der Wert der bereits verkauften Teilflächen. Denn zum einen geht es hier nicht um den Wert des ursprünglichen Grundstücks, sondern nur um den Wert der der Klägerin verbliebenen Flächen; zum anderen ist es nicht zwingend, daß die verkauften und die verbliebenen Teilflächen denselben Verkehrswert haben, weil die verkauften Flächen bebaut und die der Klägerin verbliebenen Flächen unbebaut sind.

bb) Zu Unrecht hat das Berufungsgericht jedoch von einer Beweisaufnahme über die Höhe des Verkehrswerts abgesehen. Es hat nämlich verkannt, daß die Klägerin für die Höhe des geltend gemachten Nichterfüllungsschadens darlegungs- und beweispflichtig ist; deswegen hat es unzutreffende Anforde-

rungen an den Prozeßvortrag des Beklagten gestellt. Er hat ausweislich des Protokolls der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht am 9. Mai 2000 den Vortrag der Klägerin zum Verkehrswert der Grundstücke bestritten und behauptet, ihr Wert betrage 2,1 Mio. DM abzüglich der Erlöse aus dem Verkauf der mit Eigenheimen bebauten Teilflächen. Damit ist die Auffassung des Berufungsgerichts, aus dem Vortrag des Beklagten ergebe sich kein ausreichender Anhalt dafür, daß er den von der Klägerin angesetzten Bodenwert von 0,50 DM/qm bestreite, nicht zu vereinbaren. Auch ist das Bestreiten des Beklagten nicht etwa unerheblich gewesen, wie das Berufungsgericht meint. Zwar hat er nicht weiter zu dem von ihm behaupteten Verkehrswert vorgetragen; auch hat er sein früheres Vorbringen, die Klägerin habe durch den Verkauf der Grundstücke mehr als 3 Mio. DM erzielt, nach Vorlage des Kaufvertrags mit einem Kaufpreis von 2,1 Mio. DM durch die Klägerin nicht mehr aufrechterhalten. Aber es hat ausgereicht, daß er den von der Klägerin behaupteten Verkehrswert nur einfach bestritten hat. Eine Pflicht zu substantiiertem Bestreiten besteht nämlich nicht schlechthin, sondern nur dann, wenn der Gegner außerhalb des von ihm darzulegenden Geschehensablaufs steht und die maßgebenden Tatsachen nicht näher kennt, während die bestreitende Partei sie kennt und ihr ergänzende Angaben zuzumuten sind (BGH, Urt. v. 17. Oktober 1996, IX ZR 293/95, NJW 1997, 128, 129). Daß diese Voraussetzungen vorlagen, stellt das Berufungsgericht nicht fest.

cc) Zutreffend weist die Revision schließlich darauf hin, daß der Beklagte einen Wertverlust der Grundstücke in der Zeit zwischen dem Abschluß des Kaufvertrags und der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung bestritten hat. Auch das war erheblich, denn nach dem Vortrag der Klägerin entsprach der zwischen den Parteien vereinbarte Kaufpreis dem damaligen Wert der

Grundstücke, so daß der von ihr behauptete erheblich geringere Wert zur Zeit der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung nur infolge eines massiven Wertverlusts zustande kommen konnte. Ihn leitet das Berufungsgericht daraus her, daß der Dritterwerber keine Kaufabsicht mehr habe und deswegen das sowohl von ihm als auch von dem Beklagten mit dem Grundstückserwerb beabsichtigte Nutzungskonzept nicht mehr realisiert werden könne. Das fehlende Kaufinteresse des Dritterwerbers hat der Beklagte jedoch - in zulässiger Weise - mit Nichtwissen bestritten; auch hat er vorgetragen, daß der Dritterwerber immer noch mit der Verwertung und Bebauung des Grundstücks befaßt sei und sich die Förderungsmöglichkeiten für die Realisierung des Nutzungskonzepts seit dem Abschluß des Kaufvertrags im Juni 1994 nicht verändert hätten. Dieses Vorbringen durfte das Berufungsgericht ebenfalls nicht übergehen.

III.

Somit muß der Wert der der Klägerin verbliebenen Grundstücksflächen neu ermittelt werden, um die Höhe des gesamten Nichterfüllungsschadens berechnen zu können. Erst danach ergibt sich, ob die Klageforderung besteht oder nicht. Deswegen ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur

anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 565 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Wenzel Lambert-Lang Tropf

Lemke Gaier