

115
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 249 Cb, 463

- a) Fehlt der dem Käufer als Eigenschaft vertraglich zugesicherte Mietertrag eines Grundstücks, so entfällt der dem Käufer hierdurch entstandene Schaden nicht ohne weiteres durch eine - vom im Kaufvertrag benannten Mieter abgegebene - abstrakte Schuldverpflichtung in Höhe des zugesicherten Mietertrags.
- b) Zur Frage, ob der beim Weiterverkauf eines Gebäudegrundstücks erzielte Erlös, der dem Wert des Grundstücks nach Maßgabe des zugesicherten Mietertrags entspricht, als Vorteil den durch das Fehlen der zugesicherten Eigenschaft entstandenen Schaden ausgleicht.

BGH, Urt. v. 19. September 1980 - V ZR 51/78 - OLG München
LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 51/78

URTEIL

Verkündet am
19. September 1980
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Dr.Dr. Anton M [REDACTED], R [REDACTED] Straße [REDACTED],
MU [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

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

g e g e n

1. Viktor Ri [REDACTED] KG, vertreten durch den persönlich
haftenden Gesellschafter Viktor Ri [REDACTED], D [REDACTED]straße [REDACTED],
MU [REDACTED],

2. Viktor Ri [REDACTED], D [REDACTED]straße [REDACTED], MU [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Mai 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 25. Januar 1978 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte zu 1 war Eigentümerin des in München am O...splatz gelegenen, mit dem "A...-Haus" bebauten Grundstücks. Sie verkaufte das Grundstück mit notariellem Vertrag vom 7. Oktober 1975 zum Preis von 8,5 Millionen DM an die Am... E... Bank GmbH. Diese verkaufte es mit notariellem Vertrag vom 16./19. März 1976 zum Preis von 10 Millionen DM an den Kläger weiter, der mittlerweile als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.



Der Kläger macht aus abgetretenem Recht einen Schadensersatzanspruch der American Express Bank gegen die Beklagte zu 1 und den Beklagten zu 2 als deren persönlich haftenden Gesellschafter nach § 463 BGB geltend. Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Im "A-Haus" wird u.a. ein Café betrieben. Die zum Betrieb des Cafés genutzten Räume und sonstigen Grundstücksflächen hat die Beklagte zu 1 mit Vertrag vom 15. Oktober 1973 auf die Dauer von 25 Jahren an die Hotel-Café A GmbH (im folgenden: A GmbH) vermietet, deren Gesellschafter und derzeitiger Geschäftsführer der Beklagte zu 2 ist. Als jährlicher Mietzins sind - mit Gleitklausel - 268 000 DM vereinbart. Aufgrund einer Vereinbarung vom 14. Februar 1975 zwischen der Beklagten zu 1 und der A GmbH "ruht" der Mietvertrag auf die Dauer von 10 Jahren vom 1. März 1975 bis einschließlich 28. Februar 1985. Für diesen Zeitraum hat die Beklagte zu 1 die betreffenden Räume und Grundstücksflächen mit einem weiteren Vertrag vom 17. Februar 1975 an eine dritte Firma vermietet, und zwar zu einem Mietzins von jährlich 120 000 DM.

Im Kaufvertrag zwischen der Beklagten zu 1 und der American Express Bank heißt es in § 5 u.a.:

"...

(3) Die Verkäuferin versichert,

- a) daß alle mit den Mietern getroffenen Vereinbarungen in den Mietverträgen nebst Anlagen vollständig enthalten sind, die in der Anlage 3 zu diesem Grundstückskaufvertrag aufgeführt sind;

...

- c) daß alle Mietverträge beiderseits
ungekündigt sind;

...

- e) daß die Mietverträge von den Mietern
im wesentlichen ordnungsgemäß erfüllt
worden sind.

..."

Die im Vertrag mehrfach erwähnte Anlage 3 (Verzeichnis der Mietverträge) führt u.a. den Mietvertrag mit der Am[REDACTED] GmbH vom 15. Oktober 1973 unter Angabe der darin vereinbarten Monatsmiete und der Vertragsdauer auf. Die Vereinbarung vom 14. Februar 1975 über das "Ruhe" des Vertragsverhältnisses und der mit der dritten Firma geschlossene Ersatzvertrag vom 17. Februar 1975 werden weder in Anlage 3 noch an anderer Stelle des Kaufvertrages erwähnt.

Wann und auf welche Weise die Am[REDACTED] E[REDACTED] Bank von dem Vorhandensein dieser beiden Verträge erfahren hat, ist streitig. Unstreitig ist jedoch, daß sie auf jeden Fall vor dem Weiterverkauf des Grundstücks an den Kläger davon Kenntnis erlangt hat. Die Am[REDACTED] GmbH hat die im Mietvertrag vom 15. Oktober 1973 mit der Beklagten zu 1 vereinbarte Monatsmiete trotz der Suspendierungsvereinbarung vom 14. Februar 1975 für die Zeit von November 1975 bis einschließlich Mai 1976 voll an die Am[REDACTED] E[REDACTED] Bank bezahlt. Sie gab am 15. März 1976 gegenüber der Am[REDACTED] E[REDACTED] Bank auf deren Verlangen folgende schriftliche Erklärung ab:

"...

Die Firma Hof[REDACTED]-Café A[REDACTED] GmbH verpflichtet sich hiermit unwiderruflich zur Erfüllung des am 15. Oktober 1973 abgeschlossenen Mietvertrages zwischen der Fa. Viktor Ri[REDACTED] KG Vermögensverwaltung, vertreten durch Herrn Viktor Ri[REDACTED] (Beklagter zu 2), und der Fa. Hof[REDACTED]

Café A [REDACTED] GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin, Frau Angela Be [REDACTED].

Insbesondere verpflichtet sich die Ho [REDACTED] - Café A [REDACTED] GmbH zur Überweisung des darin festgesetzten Mietpreises an den jeweiligen Eigentümer des Anwesens "A [REDACTED]-Haus",
[REDACTED] Mü [REDACTED], O [REDACTED]platz [REDACTED].

..."

In dem Kaufvertrag zwischen der Am [REDACTED] E [REDACTED] Bank und dem Kläger sind in Anlage 3 die Suspendierungsvereinbarung vom 14. Februar 1975 und der Ersatzmietvertrag mit der Drittfirma aufgeführt. Unter VI Nr. 2 des Vertrags weist die Am [REDACTED] E [REDACTED] Bank den Kläger nochmals auf diese Verträge hin. In Absatz 3 heißt es:

"Die Verkäuferin tritt dem Käufer sämtliche Ansprüche ab, die ihr aufgrund und als Folge der in Absatz (1) wiedergegebenen und weiterhin aller anderen Bestimmungen des Grundstückskaufvertrages vom 7. Oktober 1975 gegen Ri [REDACTED] zustehen. Abgetreten sind insbesondere auch etwaige Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche der Verkäuferin gegen Ri [REDACTED], ohne daß die Verkäuferin für den Bestand solcher Ansprüche haftet. Der Käufer ist ausdrücklich ermächtigt, alle hier und an anderer Stelle dieses Grundstückskaufvertrages ihm abgetretene Ansprüche gegen Ri [REDACTED] im eigenen Namen geltend zu machen. ..."

Der Kläger versuchte zunächst, von der A [REDACTED] GmbH unter Hinweis auf ihre Verpflichtungserklärung vom 15. März 1976 die Zahlung der im Mietvertrag vom 15. Oktober 1973 vereinbarten vollen Miete zu erlangen. Die A [REDACTED] GmbH - vertreten durch ihren mit dem Beklagten zu 2 personengleichen Geschäftsführer - erwiderte mit Schreiben vom 19. Juli 1976, dem Kläger sei das Ruhen des Mietvertrages bekannt gewesen. In ihrem Schreiben vom 15. März 1976 habe

sie erklärt, daß sie ihren Mietverpflichtungen nachkomme, d.h. soweit solche bestünden bzw. fällig seien. Sie bestätige nochmals, daß sie nach Ablauf der Ruhezeit ihrer Zahlungsverpflichtung künftig nachkommen werde.

Der Kläger hält den im Kaufvertrag zwischen der Am[REDACTED] E[REDACTED] Bank und der Beklagten zu 1 angegebenen Mietertrag und damit auch die hierdurch unter den gegebenen Umständen zum Ausdruck gebrachte Ertragsfähigkeit als Sacheigenschaft des Grundstücks von der Verkäuferin für zugesichert, jedenfalls aber arglistig vorgespiegelt. Der Schaden entspricht seiner Ansicht nach der hierdurch bedingten Wertminderung des Grundstücks. Diese berechnet er nach der durch den geringeren Ertrag (monatlich 148 000 DM) bedingten Minderung des Ertragswerts (unter Zugrundelegung eines mit 6 % Verzinsung berechneten Kapitalisierungsfaktors von 16,66) in Höhe von 2 465 680 DM.

Das Landgericht erachtet das Bestehen der Mietverhältnisse mit den im Kaufvertrag niedergelegten Mieterträgen als Eigenschaft im Sinn des § 459 Abs. 1 BGB und als solche vertraglich zugesichert, nicht dagegen hält es für zugesichert, auch nicht für arglistig vorgespiegelt, daß diese Mieterträge als marktübliche auch mit anderen Vertragspartnern zu erzielen seien, und damit auch nicht eine entsprechende allgemeine Ertragskraft des Anwesens. Es hat daher den Unterschied zwischen den angeblichen und den wirklich zu erwartenden Erträgen vom 1. November 1975 bis 28. Februar 1985 (Gesamtmietausfall: 1 388 000 DM), kapitalisiert bei einer Verzinsung in Höhe von 7,5 % (990 000 DM) abzüglich des vom November 1975 bis Mai 1976 an die Am[REDACTED] E[REDACTED] Bank bezahlten Mietzinses (102 200 DM), in Höhe von 887 800 DM nebst Zinsen zugesprochen.

Das Berufungsgericht hat die Berufung des Klägers, nunmehr gerichtet auf Zahlung von 2 437 680 DM, zurückgewiesen und auf die Berufung der Beklagten die Klage in vollem Umfang abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den im Berufungsrechtszug gestellten Antrag weiter. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Beklagte zu 1 der Am[REDACTED] E[REDACTED] Bank die uneingeschränkte Wirksamkeit des mit der A[REDACTED] GmbH begründeten Mietverhältnisses, also lediglich den Bestand des Vertrags, zugesichert habe. Dagegen habe der Kaufvertrag weder Zusicherungen hinsichtlich der Bonität der Mieter, noch Zusicherungen dahin enthalten, daß die mit der A[REDACTED] GmbH vereinbarte günstige Miete auch über das Jahr 1998 hinaus erzielbar sein würde. Allenfalls sei durch die Zusicherung des Bestandes der Mietverträge hinsichtlich des Caféhausbetriebs eine bestimmte Ertragsfähigkeit bis zum Jahr 1998 zugesichert worden. Dem könne nicht entgegengehalten werden, daß ein bestimmter Ertragswert des Grundstücks als Eigenschaft zugesichert sei und das Grundstück trotz der Verpflichtungserklärung der A[REDACTED] GmbH einen wesentlich geringeren Ertragswert als den zugesicherten gehabt habe, weil es sich bei der Miete für die Caféhausflächen um eine nicht erzielbare "Mondmiete" gehandelt habe. Der Am[REDACTED] E[REDACTED] Bank habe sonach im Zeitpunkt der Zession kein

Schadensersatzanspruch gegen die Beklagten zugestanden, weil sie vor Abschluß des Kaufvertrags mit dem Kläger so gestellt worden sei, wie sie stünde, wenn der Mietvertrag mit der A. GmbH wirksam wäre, also die zugesicherte Eigenschaft vorhanden wäre: Zum einen durch die Zahlung des mit dieser Mieterin vereinbarten Mietzinses während der Nutzung der Am. E. Bank, zum andern durch die Verpflichtungserklärung der A. GmbH im Schreiben vom 15. März 1976, ein abstraktes und unwideruflich abgegebenes Schuldversprechen oder Schuldanerkenntnis (§§ 780, 781 BGB).

2. Die Revision rügt vornehmlich, daß das Berufungsgericht den klägerischen Sachvortrag nicht unter dem Gesichtspunkt der arglistigen Vorspiegelung der Ertragsfähigkeit des Kaufgrundstücks geprüft habe, die dem im Kaufvertrag genannten, aber nicht zutreffenden Mietertrag entspreche und der gegenüber die wirkliche Ertragsfähigkeit ebensoviel zurückbleibe, als der von der tatsächlichen Mieterin bezahlte und marktübliche Mietzins gegenüber dem im Vertrag genannten Mietertrag geringer sei. Dieser hierdurch der Erstkäuferin zugefügte Schaden sei durch die Verpflichtungserklärung der A. GmbH vom 15. März 1975 nicht ausgeglichen.

Diese Rüge ist, was den vom Berufungsgericht angenommenen Ausgleich des eingetretenen Schadens durch die genannte, vom Berufungsgericht als abstraktes Schuldanerkenntnis oder -versprechen ausgelegte Verpflichtungserklärung als solche anbelangt, begründet.

Zur Beantwortung der Frage, ob die Erstkäuferin durch Zahlung des mit der A. GmbH vereinbarten monatlichen Mietzinses vom November 1975 bis Mai 1976 und durch die Erklärung der A. GmbH vom 15. März 1976 so gestellt worden ist, wie sie stünde, wenn das Kaufgrundstück die zugesicherte oder vorgespiegelte Eigenschaft gehabt hätte, ist diese Eigenschaft, die dem Kaufgrundstück zur Zeit des Kaufes und auch noch im Zeitpunkt des Gefahrübergangs fehlte, näher zu bestimmen. Als Sacheigenschaft eines Grundstücks kommt der Mietertrag, hier als zugesicherter oder als arglistig vorgespigelter, in Betracht, wie er in Anlage 3 zu § 5 des Kaufvertrags zwischen der Beklagten zu 1 und der Am. E. Bank als wesentlicher Bestandteil dieses Vertrags mit der ausdrücklichen Versicherung seiner Vollständigkeit und seiner im wesentlichen ordnungsgemäßen Erfüllung wiedergegeben ist (Senatsurteil vom 8. Februar 1980 - V ZR 174/78 - NJW 1980, 1456 = WM 1980, 673 m.w.N.). Der Mietertrag ist aber nicht allein als obligatorischer Anspruch gegen den Mieter bedeutsam. Ein vertraglich vereinbarter Mietzins bildet sich in der Regel nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten als Marktpreis (BGH aaO). Der zur Zeit des Vertragsabschlusses tatsächlich aus dem Hausgrundstück gezogene Nutzen gilt daher nach der Verkehrsanschauung als ein sicherer Maßstab und als eine der wichtigsten Grundlagen für die Ertragsfähigkeit und damit für die Wertschätzung eines Hausgrundstücks (RG JW 1903 Beilage 13 S. 113 Nr. 249). Dies ist auch der Grund dafür, daß die tatsächlichen Mieterträge - hier auch die bisherige ordnungsgemäße Erfüllung des Vertrags seitens der Mieter - in Grundstückskaufverträgen aufgeführt werden. Gibt der Mietertrag aber als

Sacheigenschaft des Grundstücks nach der Verkehrsan-
schauung über den Bestand eines bestimmten Mietvertrages
hinaus auch Aufschluß über die Ertragsfähigkeit und
damit über eine für die Bewertung eines Grundstücks üb-
licherweise verwendete Größe, dann war die Erstkäuferin
durch das vom Berufungsgericht festgestellte abstrakte
Schuldanerkenntnis oder -versprechen nicht so gestellt,
wie sie durch den Erwerb des Kaufgrundstücks dann gestanden
hätte, wenn der zugesicherte Mietertrag der marktübliche
gewesen wäre. Eine solche Erklärung vermochte allenfalls
dem kraft Mietvertrags nicht vorhandenen Mietzinsanspruch
gegen die im Kaufvertrag benannte Mieterin gleichzukommen.
Sie konnte aber nicht den in den Augen eines Käufers mit
dem benannten Mietertrag verbundenen Wert des Grundstücks
herstellen. Der der Erstkäuferin entstandene Schaden be-
mißt sich nach der Differenz der Grundstückswerte, wie sie
sich unter Zugrundelegung einerseits des zugesicherten und
andererseits des tatsächlichen Ertrages nach den Regeln
der Wertschätzung von Grundstücken ergeben. Entgegen der
Meinung der Revisionserwiderung (unter II 2 b) ist dem
Kläger nicht verwehrt, den abgetretenen Anspruch auf Er-
satz dieses Schadens geltend zu machen, wenn er die Ver-
pflichtungserklärung der A. GmbH vom 15. März 1975
über die Erstkäuferin veranlaßt haben sollte. Daraus er-
gibt sich allenfalls, daß er sich die von der A. GmbH
aufgrund dieser Verpflichtungserklärung erbrachten oder
in Zukunft noch zu erbringenden Leistungen auf den abge-
tretenen Schadensersatzanspruch anrechnen lassen muß. Das
angefochtene Urteil kann daher mit der gegebenen Begrün-
dung keinen Bestand haben.

Der Wortlaut des § 5 des Kaufvertrags in Verbindung mit der als wesentlicher Bestandteil dieses Vertrags bezeichneten Anlage 3 läßt keinen Zweifel aufkommen, daß die dort aufgenommenen Angaben über den Mietertrag eine vertragsmäßige Zusicherung enthalten. Inwieweit die Käuferin im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aufgrund der von den Beklagten vorgetragenen und unter Beweis gestellten besonderen Umstände andere Vorstellungen über den Wert des Kaufgrundstücks hegte als die nach der Verkehrsanschauung bei solchen Objekten mit dem zugesicherten Mietertrag verbundenen, wird das Berufungsgericht aufgrund der durchgeführten und, soweit notwendig, ergänzenden Beweisaufnahme zu entscheiden haben. Das gleiche gilt für die Behauptung der Beklagten, die Erstkäuferin habe im Zusammenhang mit der Entgegennahme der Erklärung der A. GmbH vom 15. März 1975 auf ihren Schadensersatzanspruch insoweit verzichtet, als er sich aus der Minderung des aus dem Ertragswert abgeleiteten Grundstückswerts ergibt.

Soweit die Revision zusätzlich auf die arglistige Vorspiegelung einer aus dem Mietertrag abgeleiteten Ertragsfähigkeit und damit eines entsprechenden Werts des Kaufgrundstücks im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abstellt, wird dieser Vortrag im Zusammenhang mit dem erwähnten Vortrag der Beklagten zu den außergewöhnlichen Vorstellungen der Erstkäuferin über den anhand des Mietertrags gewonnenen Aufschluß über die Ertragsfähigkeit des Grundstücks zu würdigen sein. Im Ergebnis ist der Klagsanspruch der Höhe nach unabhängig davon, ob der Mietertrag mit der oben dargelegten Bedeutung vertraglich zugesichert oder ob die mit seinen Angaben verbundene Ertragsfähigkeit unter Berücksichtigung weiterer Umstände arglistig vorgespiegelt worden ist. Im übrigen ist zu den

Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruches wegen arglistiger Vorspiegelung einer Eigenschaft zu bemerken: Der Nachweis dafür, daß die Täuschung für den Kaufentschluß des Käufers ursächlich war, ist nicht von diesem zu führen; es wäre vielmehr Sache des beklagten Verkäufers, den Beweis dafür zu führen, daß die vorgespiegelte Eigenschaft für den Kaufentschluß des Käufers ohne jede Bedeutung gewesen sei (BGH Betrieb 1969, 2082).

3. Das angefochtene Urteil stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar.

Im Hinblick darauf, daß die Am[REDACTED] E[REDACTED] Bank das Grundstück im März 1975 um 10 Millionen DM an den Kläger weiterveräußert hat, führt das Berufungsgericht aus: Die Am[REDACTED] E[REDACTED] Bank wäre nur dann durch das Fehlen der zugesicherten Eigenschaft geschädigt gewesen, wenn sie ohne die hinsichtlich des Mietvertrages mit der A[REDACTED] GmbH bestehenden Unsicherheiten einen noch höheren Kaufpreis als den von 10 Millionen DM erzielt hätte; nur dann hätte sich nämlich das Fehlen der zugesicherten Eigenschaft zu ihrem Nachteil ausgewirkt. Sie habe aber im Hinblick auf die Erklärung der A[REDACTED] GmbH vom 15. März 1976 den Kaufpreis erzielt, den sie erzielt hätte, wenn der Mietvertrag vom 15. Oktober 1973 nicht suspendiert gewesen wäre und damit die Kaufsache von Anfang an alle zugesicherten Eigenschaften gehabt hätte.

Auch dieser Würdigung kann nicht beigetreten werden, weil das Berufungsgericht nicht die zutreffende Sacheigenschaft zugrundegelegt hat. Der Anspruch der Käuferin nach § 463 BGB ist auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Vertrages gerichtet. Die Am[REDACTED] E[REDACTED] Bank war so zu stellen, wie sie gestanden hätte, wenn das Kaufgrund-

stück im Zeitpunkt der Vertragserfüllung den Wert gehabt hätte, wie er sich - unter Berücksichtigung aller anderen wertbildenden Faktoren - bei Zugrundelegung eines der Marktlage entsprechenden Mietertrags in Höhe des im Kaufvertrag angegebenen Mietzinses, vorbehaltlich der oben nach dem Sach- und Streitstand noch als tatrichterlich klärungsbedürftig dargelegten Umstände, ergibt. Gelingt es dem Käufer in einem späteren Zeitpunkt, das Kaufobjekt zu einem entsprechenden oder höheren Preis weiterzuveräußern, so ist dieser Mehrerlös, wenn er auch im ursächlichen Zusammenhang mit dem den Ersatzanspruch begründenden Kaufvertrag steht, in der Regel nicht als Ausgleich auf den vertraglichen Schadensersatzanspruch anzurechnen. Der Ersatzanspruch beschränkt sich nicht darauf, daß der Käufer durch die Nichterfüllung im Ergebnis keinen Verlust erleidet; er ist vielmehr auf das positive Interesse gerichtet. Dies hat der Senat schon im Urteil vom 16. Dezember 1964 - V ZR 170/62 = WM 1965, 272, 273 unter Hinweis auf RG JW 1913, 370 für den Fall ausgesprochen, daß es dem Käufer in späterer Zeit gelungen ist, höhere Mieteinnahmen mit den Mietern zu vereinbaren (vgl. auch RG LZ 1929, 396; Recht 1914 Nr. 2423; Staudinger/Honsell, BGB 12. Aufl. § 463 Rdn. 49). Ob die Am[REDACTED] E[REDACTED] Bank hier den mit dem Kläger vereinbarten Kaufpreis von 10 Millionen DM im Hinblick auf die - nach dem Vortrag der Beklagten vom Kläger veranlaßte - Erklärung der im Kaufvertrag benannten Mieterin, der A[REDACTED] GmbH, vom 15. März 1976 erlangt hat, ist entgegen der Meinung des Berufungsgerichts schon deshalb unerheblich, weil diese Erklärung die Am[REDACTED] E[REDACTED] Bank nicht so gestellt hat,

128

wie sie stünde, wenn das Kaufgrundstück den durch den Mietertrag ausgewiesenen Wert gehabt hätte. Demgegenüber ist eher anzunehmen, daß der Wert des dem Kläger unter Nr. VI (3) des Kaufvertrags vom 16./19. März 1976 abgetretenen Schadensersatzanspruchs gegen die Beklagte zu 1 im Kaufpreis von 10 Millionen DM berücksichtigt worden ist. Die Frage, ob ein mit dem Schadensereignis in ursächlichem Zusammenhang stehender Vorteil durch späteren Weiterverkauf auf den Schaden angerechnet werden kann (vgl. zum Vorteilsausgleich allgemein Senatsurteil vom 16. Mai 1980 - V ZR 91/79 -, zum Abdruck in der Entscheidungssammlung des Bundesgerichtshofes vorgesehen), hängt vornehmlich davon ab, ob der Geschädigte entsprechend dem in § 254 BGB zum Ausdruck kommenden Gedanken verpflichtet ist, sich im Rahmen seiner persönlichen oder geschäftlichen Verhältnisse mit zumutbarem Arbeitsaufwand und bei zumutbarem Risiko um Vorteile zu bemühen (vgl. RGZ 80, 155; Hermann Lange, JuS 1978, 649, 653 unter VI). Der Erlös, den die Am[REDACTED], E[REDACTED] Bank durch den Weiterverkauf des Kaufobjekts an den Kläger erlangt hat, wird danach nicht als Ausgleich erfaßt. Vom Zeitpunkt der Übertragung des Grundstücks fielen die mit der weiteren Verwendung des Kaufobjekts verbundenen Vor- und Nachteile gleichermaßen in den Risikobereich der Käuferin. Sie sind ihrer Vermögenssphäre zuzuordnen und können nicht als Ausgleich des von der Beklagten zu 1 zu verantwortenden und wieder gutzumachenden Schadens dienen.

4. Die Sache ist zur Feststellung der danach entscheidungserheblichen Tatsachen an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Ihm war auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens, da vom Ausgang des Rechtsstreits abhängig, zu übertragen.

Hill

Offterdinger

Hagen

Vogt

Räfle