

26. 1. Welcher Zeitpunkt ist bei dem Schadenserfahsanpruch wegen Nichterfüllung maßgebend für die Berechnung des Schadens?

2. Zum Begriff des sog. adäquaten urächlichen Zusammenhangs.

BGB. §§ 249, 254, 326.

V. Zivilsenat. Urf. v. 30. Oktober 1935 i. S. Firma D. & U. (Kl.)
w. Frau B. (Bekl.). V 66/35.

I. Landgericht Leipzig.

II. Oberlandesgericht Dresden.

Durch notariell beurkundeten Vertrag vom 23. April 1928 verkaufte die Beklagte ein ihr gehöriges Grundstück in L. zum Preise von 212000 G \mathcal{M} . an den Kaufmann F. Nach den §§ 2 und 3 des Vertrags hatte der Käufer eine Anzahlung von 10570 G \mathcal{M} . mit 3000 G \mathcal{M} . bei Kaufabschluß und 7570 G \mathcal{M} . am 1. Mai 1928 zu leisten, die auf dem Grundstück lastenden oder noch aufzunehmenden Hypotheken von insgesamt 114430 G \mathcal{M} . nebst den zugrundeliegenden persönlichen Verbindlichkeiten zu übernehmen und von der Restschuld von 87000 G \mathcal{M} . 10000 G \mathcal{M} . bis zum 1. Januar 1929 und 17000 G \mathcal{M} . bis zum 1. Mai 1929 zu entrichten; für die übrigen 60000 G \mathcal{M} . sollte eine Briefhypothek eingetragen werden. Das Grundstück wurde sofort übergeben. Die Auflassung sollte nach Zahlung der erwähnten 27000 G \mathcal{M} ., spätestens am 1. Mai 1929 erfolgen, M \mathcal{H} ungen und Lasten sollten vom 1. April 1928 an auf den Käufer übergehen. Die Wertzuwachssteuer sollte zu Lasten der Verkäuferin bleiben.

F. zahlte auf den Kaufpreis insgesamt 20570 RM.; mit der Zahlung der am 1. Mai 1929 fällig gewordenen 17000 G \mathcal{M} . blieb er im Rückstande. Durch Schreiben vom 18. Oktober 1929 stellte die Beklagte ihm gemäß § 326 BGB. eine Frist zur Zahlung des Restkaufgeldes bis zum 21. Oktober 1929 mit der Erklärung, daß sie nach fruchtlosem Ablaufe der Frist die Erfüllung des Vertrags ablehnen und Schadenserfah wegen Nichterfüllung verlangen sowie mit ihren Schadenserfahsprüchen gegen die bisherigen Barzahlungen und sonstigen Leistungen des F. aufrechnen werde. Da dieser die Frist verstreichen ließ, ohne zu zahlen, erklärte ihm die Beklagte mit Schreiben vom 26. Oktober 1929, daß sie nunmehr nach § 326 BGB. Erfüllung des Kaufvertrags ablehne und Schadenserfah wegen

Nichterfüllung fordere. Das Grundstück ist an F. nicht aufgelassen worden. Es befindet sich wieder im Besitz der Beklagten.

Die Klägerin hat behauptet: Sie habe auf Bestellung des F. in dem Kaufgrundstück in den Jahren 1928 und 1929 bauliche Arbeiten im Betrage von 12758,59 RM. vorgenommen. F. habe die Rechnung anerkannt und habe ihr seine Ansprüche, die ihm aus der Nichtdurchführung des Kaufvertrags vom 23. April 1928 gegen die Beklagte erwachsen seien, in Höhe von 13500 RM. im Jahre 1929 abgetreten.

Dem Käufer F. seien aus der Aufhebung des Kaufvertrags Ansprüche von insgesamt rund 63000 RM. gegen die Beklagte entstanden. Diese habe nämlich die geleisteten Barzahlungen von insgesamt 20570 RM. zurückzugewähren. Sie habe weiter dem F. die Unkosten, die ihm durch die Vornahme baulicher Veränderungen im Grundstück entstanden seien und durch die dieses eine Werterhöhung im Gesamtbetrage von 43031,61 RM. erfahren habe, zu ersetzen.

Die Beklagte hat vorgetragen, daß ihr durch die Nichterfüllung des Kaufvertrags ein Schaden von mehr als 29920,96 RM. entstanden sei. In dieser Summe sei bereits der Betrag, um den das Grundstück durch die von der Klägerin ausgeführten Um- und Einbauten an Wert gewonnen habe, sowie die von F. geleistete Anzahlung von 20570 RM. berücksichtigt.

In den beiden ersten Rechtszügen wurde die Klage abgewiesen. Die Revision der Klägerin führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Das Oberlandesgericht hat aus rechtlich einwandfreien Erwägungen angenommen, daß der Beklagten gegen F. ein Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung gemäß § 326 BGB. zustehe. Im Einklang mit der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts, die allein den Bedürfnissen des Verkehrs entspricht, hat es bei der Feststellung des Schadens die sogenannte Differenztheorie angewandt, wonach an Stelle der ursprünglichen Vertragspflichten beider Teile eine einseitige Geldforderung der Beklagten getreten ist, falls ihre Gesamtvermögenslage infolge der Nichterfüllung des Kaufvertrags im Vergleich zu der Lage, in der sie sich bei ordnungsmäßiger Erfüllung befunden hätte, eine Verschlechterung erfahren hat. Bei der Ermittlung des Schadens und seiner Höhe hat es zutreffend die gegenseitigen Leistungen der Parteien nur als Rechnungsposten

gewertet. Mit Recht ist es aber im Gegensatz zu der Auffassung des Landgerichts davon ausgegangen, daß F. nicht gehindert wäre, seine Anzahlung zurückzuerlangen, falls sich bei der vorerwähnten Abrechnung für ihn ein Guthaben ergeben sollte (vgl. auch RGZ. Bd. 135 S. 167 [172]).

Als den für die Ermittlung der Höhe des Schadens maßgebenden Zeitpunkt hat das Oberlandesgericht die letzte mündliche Verhandlung angenommen. Es hat auch das Grundstück, das die Beklagte infolge der Nichterfüllung des Vertrags in ihrem Vermögen behalten hat, zu Gunsten des F. mit dem Wert in Ansatz gebracht, den es zur Zeit der letzten mündlichen Verhandlung gehabt hat. Hiergegen richtet sich der erste Angriff der Revision. Er ist jedoch unbegründet. Es entspricht der nunmehr gefestigten Rechtsprechung des Reichsgerichts, daß als Zeitpunkt für die Ermittlung eines in einem Rechtsstreite geltend gemachten Schadens in der Regel die letzte mündliche Verhandlung in der Tatsacheninstanz maßgebend ist (vgl. RGZ. Bd. 80 S. 155 [164], Bd. 98 S. 55 [57], Bd. 117 S. 252 [255], Bd. 141 S. 259 [262], Bd. 142 S. 8 [11]). Denn der Tatrichter hat seinem Urteil die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde zu legen, die bei der Fällung des Urteils bestehen. Wenn die Revision anführt, im Falle des Verzugs des Verkäufers stehe dem Käufer nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts die Wahl zu, für seine Schadensberechnung den Zeitpunkt des Eintritts des Verzugs oder des Ablaufs der Nachfrist zugrunde zu legen, so handelt es sich bei der von der Revision angeführten Stelle (RGRRomm. 3. BGB. 8. Aufl. § 325 Anm. 1a) und den dort angeführten Entscheidungen des Reichsgerichts nur um die Fälle der sogenannten abstrakten Schadensberechnung, für die nach ihrer Eigenart besondere Regeln gelten, weil ihre Zulassung auf der Vermutung beruht, daß der Käufer durch Weiterverkauf den berechneten Gewinn hätte erzielen können (RGZ. Bd. 90 S. 423 [425]). Im vorliegenden Falle aber dreht es sich um die Ermittlung des konkreten Schadens. Die Revision meint weiter, wenn auch für die Errechnung des Schadens die letzte mündliche Verhandlung maßgebend sei, so müsse sich doch der Wert eines Gegenstandes, den der Schadenserzögerberechtigte von dem Schadenserzögerpflichtigen „hereingenommen habe“, zu Gunsten des Schadenserzögerpflichtigen dauernd nach dem Tage der „Ereignahme“ bestimmen. Das Oberlandesgericht habe daher zu Unrecht

das Kaufgrundstück, das die Beklagte zurückerlangt habe, nur mit dem geminderten Wert zu Gunsten des F. berücksichtigt, den es zur Zeit der letzten mündlichen Verhandlung gehabt habe. Hier ist zunächst festzustellen, daß die Beklagte das Grundstück nicht im Sinne einer Annahme an Erfüllung statt „hereingenommen“, sondern daß sie den Besitz auf Grund ihres Eigentums wiedererlangt hat. Diese schadenmindernde Tatsache muß natürlich zu Gunsten des Schadenersatzpflichtigen berücksichtigt werden, aber nach der oben angeführten Regel grundsätzlich mit ihrer sich bei der letzten mündlichen Verhandlung ergebenden Auswirkung. Das schließt freilich nicht schlechthin aus, daß auch solche Umstände Berücksichtigung finden, die vor der letzten mündlichen Verhandlung liegen. Wenn etwa die Beklagte alsbald nach Wiedererlangung des Besitzes das Grundstück zu einem Preise verkauft hätte, der den Wert zur Zeit der letzten mündlichen Verhandlung überstieg, so wäre der erlöste Kaufpreis als schadenmindernder Posten einzusetzen (vgl. auch RGZ. Bd. 101 S. 418 [419] und Bd. 142 S. 8 [11 und 12]). Ebenso, wenn die Beklagte es schuldhaft unterlassen hätte, in einem Zeitpunkte vor der letzten mündlichen Verhandlung das Grundstück zu günstigeren Bedingungen zu verkaufen. Dann würde F. sich auf § 254 BGB. berufen können, der auch gegenüber einem Schadenersatzanspruch wegen Nichterfüllung Anwendung findet (vgl. RGUrt. in JW. 1919 S. 308 Nr. 9). Gerade durch die Anwendbarkeit des § 254 BGB. ist somit der von der Revision hervorgehobenen Gefahr begegnet, daß der Schadenersatzberechtigte mit dem in seinem Vermögen gebliebenen Gegenstande auf dem Rücken des Schadenersatzpflichtigen spekuliert. War dagegen der Kaufgegenstand vor der Schlußverhandlung in der Tatsacheninstanz nicht anderweit günstiger zu verwerten, so gehen die Folgen einer Wertminderung zu Lasten des Schadenersatzpflichtigen (vgl. RGUrt. in JW. 1928 S. 1931 Nr. 1). Andererseits ist aber auch eine Wertsteigerung, wenn sie für die Zeit nach der letzten Tatsachenverhandlung zu erwarten ist, zu Gunsten des Schadenersatzpflichtigen zu berücksichtigen (RGZ. Bd. 141 S. 259 [262]). Wegen diese Grundsätze hat das Oberlandesgericht nicht verstoßen. Es hat erwogen, daß die Beklagte den vollen Besitz des Grundstücks erst nach endgültiger Räumung des Büros und der Wohnung des F. Anfang Juli 1930 wiedererlangt, daß sie das Grundstück seitdem in der Hand behalten hat, ohne daß es bisher

zu dem von beiden Seiten zur Erleichterung der Abwicklung ihrer Streitigkeiten gewünschten anderweiten Verlauf gekommen wäre, und daß sie das Grundstück auch möglicherweise noch länger behalten muß. Weiter ergibt das Gutachten des Sachverständigen, dem sich das Oberlandesgericht in vollem Umfang angeschlossen hat, daß mit einer Werterhöhung des Grundstücks nicht zu rechnen ist, da es sich um ein Haus mit Großwohnungen ohne neuzeitliche Einrichtungen handelt, und daß Großwohnungen in den letzten Jahren im allgemeinen immer schwerer vermietbar werden, größere Mietrenten erfordern, oder daß gar zu einer Teilung unter Anwendung von Baumitteln geschritten werden muß. Bei dieser Sachlage kann dem Oberlandesgericht nicht entgegengetreten werden, wenn es zu Gunsten des F. nur den Grundstückswert ansetzt, der zur Zeit der Schlußverhandlung vorhanden war.

Mit Recht rügt dagegen die Revision, daß das Oberlandesgericht dem Umstande die Berücksichtigung versagt hat, daß im Falle der Ausführung des Kaufvertrags die Beklagte die Wertzuwachssteuer hätte tragen müssen. Wenn das Oberlandesgericht ausführt, die Ersparnis der Wertzuwachssteuer sei nicht als „adäquate“ Folge der durch den Verzug des Käufers bewirkten Umgestaltung des Inhalts der Beziehungen der Vertragsparteien anzusehen, weil das Anfordern oder der Erlaß der Wertzuwachssteuer auf einer selbständigen Entstehungsursache beruhe, so kann dem nicht beigetreten werden. Ist bei der Schadensberechnung der Vermögensstand der Beklagten zu vergleichen, wie er sich infolge der Nichterfüllung des Kaufvertrags gestaltet hat, mit demjenigen, wie er geworden wäre, wenn der Vertrag zur Ausführung gelangt wäre, so kann nicht unberücksichtigt bleiben, daß die Beklagte infolge der Nichtausführung des Vertrags die Zahlung der Wertzuwachssteuer erspart hat. Diese Ersparnis ist jedenfalls eine mittelbare Folge der Nichtausführung des Kaufvertrags und steht auch mit ihr in einem dem natürlichen Verlauf der Dinge entsprechenden Zusammenhang. Das aber genügt zur Bejahung der adäquaten Verursachung (vgl. RGKomm. z. BGB. Vorbem. 3 u. 5 vor §§ 249 bis 255; RGZ. Bd. 133 S. 126 [127] und S. 221 [223]). Der Rechtsverstoß des Berufungsgerichts beruht auch nicht etwa auf der Auslegung der irrevisiblen Bestimmungen über die Erhebung der Wertzuwachssteuer, sondern auf einer Verkennung des Begriffs der Verursachung.