

37. Muß sich ein Hypothekengläubiger, der in der Zwangsversteigerung ausgefallen ist und seinen früheren Beauftragten, von dem er durch unrichtige Angaben zur Beleihung des Grundstücks bestimmt worden war, auf Schadensersatz in Anspruch nimmt, den ihm aus der Erstehung des Grundstücks erwachsenden Vorteil anrechnen lassen?

BGB. § 249.

VI. Zivilsenat. Urt. v. 28. Oktober 1912 i. S. M. (Rl.) w. B. (Bekl.).
Rep. VI. 122/12.

- I. Landgericht Elbing.
- II. Oberlandesgericht Marienwerder.

der Hypothek als aus der schuldhaften Geschäftsführung des B. erwachsen anzusehen sei, wird bejaht. Gegenüber dem Urteile des Reichsgerichts vom 4. Januar 1907 (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 65 S. 57 flg.), dem es nicht folgen könne, bezieht sich das Berufungsgericht auf den in anderen Entscheidungen ausgesprochenen Grundsatz, daß der Begriff „ein und dasselbe Ereignis“ bei der sogenannten Vorteilsausgleichung nicht zu eng gefaßt werden, auf solche Weise nicht Zusammenhängendes zerrissen werden dürfe, daß vielmehr auf diesem Gebiete gerade das, was aus der Natur der Sache und der Billigkeit folge, Berücksichtigung verdiene.

Wenn man Geld gegen eine solche Hypothek ausleihe, müsse man stets mit der Möglichkeit einer Zwangsversteigerung des Grundstücks und damit rechnen, daß man unter Umständen selbst auf das Grundstück mitbieten und dieses erstehen müsse; und zwar biete man im gegebenen Falle deshalb mit, um schlimmstenfalls das verhaftete Grundstück als Ersatz für das ausgeliehene und formell bei der Kaufgelderverteilung ausfallende Geld zu bekommen. Jeder Gläubiger berechne sich den entstandenen Schaden in der Weise, daß er den Wert des erstandenen Grundstücks abzüglich des gezahlten Preises auf den ausgefallenen Betrag nebst Zinsen und Kosten in Anrechnung bringe. Nicht anders dürfe er auch dem Dritten, der ihm für den Schaden aufzukommen habe, der Billigkeit nach den Schaden berechnen. Es sei auch mindestens zweifelhaft, ob der Gläubiger nicht sogar nach § 254 BGB. verpflichtet sei, den drohenden Schaden dadurch abzuwenden oder zu vermindern, daß er auf das Grundstück mitbiete und es selbst erstehe, wenn sonst kein angemessener Preis erzielt werde, es sei denn, daß besondere, billig zu berücksichtigende Umstände entgegenständen. Die Sicherheit einer Hypothek bestehe nicht nur in dem theoretischen Verhältnisse von Forderung und Grundstückswert, sondern vor allem in der daraus folgenden größeren oder geringeren Wahrscheinlichkeit, bei der zwangsweisen Befriedigung aus dem Grundstücke Deckung für den Betrag der Hypothek zu erlangen. Diese werde nach der Verkehrsanschauung gerade durch das Erstehen des Grundstücks in vielen Fällen realisiert. Für die Deckung der Hypothekensforderung durch den Grundstückswert habe aber im vorliegenden Falle der Erblasser der Beklagten gehaftet. Schon dadurch ergebe sich ein ursächlicher Zusammenhang zwischen der Haftung des

B. und der durch das Entstehen des Grundstücks erlangten Deckung. B. habe ferner durch Verschaffung der Hypothek nicht nur den Kläger veranlaßt, die 35 000 *M* hinzugeben, sondern auch, sich das Grundstück verpfänden zu lassen. Dadurch aber, daß er Pfandgläubiger geworden, sei der Beklagte in die Lage gekommen, das Grundstück zum Preise von 1600 *M* zu erwerben, während es zweifellos einen um das Vielfache höheren Wert gehabt habe. Diesen Vorteil habe er, ebenso wie den Verlust seines baren Darlehens mittelbar durch das schädigende Ereignis, die Verschaffung der Hypothek erlangt.

Demnächst wird vom Berufungsgericht der Wert des Pfandgrundstücks zur Zeit des Zuschlages (5. Dezember 1905) ermittelt, wobei zwei Taxen der beigezogenen Sachverständigen zugrunde gelegt werden. Unter Nichtigstellung des einen Gutachtens wird der Nutzungswert des Hauses, zu dessen Vollendung der Kläger noch 5836,95 *M* aufgewendet hat, auf 30564 *M* berechnet. Das Mittel aus diesem Betrage und aus dem Grund- und Materialwerte von 34248 *M*, zusammen 64812 *M* wird mit 32406 *M* als Grundstückswert eingestellt. Nach dessen Abzuge von dem Ausfalle des Klägers von 35584,88 *M* und dem bar bezahlten Kaufpreise von 1600 *M*, zusammen 37184,88 *M* ergäbe sich somit als Schade der Betrag von 4778,88 *M* (während die Beklagte 5000 *M* bewilligt hat).

Die Revision nimmt Bezug auf das vorerwähnte reichsgerichtliche Urteil und macht weiter geltend: Eine Vorteilsausgleichung finde hier nicht statt, da der Vorteil durch die selbständige Handlung des Erstehers bewirkt sei, die besonders bei einem noch unfertigen Hause eine Verlustgefahr und den Aufwand erheblicher Kosten und Arbeit mit sich bringe. Der Erblasser der Beklagten sei auch vom Kläger — durch den Brief vom 6. Dezember 1905 — vergeblich aufgefordert worden, ihm das Grundstück gegen Ersatz des Ausfalls abzunehmen, und habe durch seine Weigerung den weiteren Schaden verursacht, jedenfalls das Recht verwirkt, dem Kläger die behaupteten Vorteile in der vom Berufungsgerichte für zulässig erachteten Art anzurechnen. Unter keinen Umständen könnten solche Vorteile angerechnet werden, die durch die Vollendung des Hauses seitens des Klägers herbeigeführt seien. Eine Vorteilsausgleichung finde nicht statt bei Arbeiten, Meliorationen, überhaupt Handlungen, die der Ersterher später als Eigentümer des Grundstücks vornehme. Solche

Handlungen könnten sich unter Umständen durch Jahrzehnte hinziehen und seien begriffsmäßig nicht so zu beurteilen, wie wenn sie mit dem Ausfall der Hypothek auf demselben Grunde beruhten. Insofern könnte daher eventuell nur der Wert zur Zeit des Entstehens in Ansatz kommen. Es könnte aber auch nicht ein Tagwert ohne Rücksicht auf den Verkaufspreis berechnet werden.

Der Kläger habe geltend gemacht: mit Schätzungen, wodurch die Beklagte einen höheren Wert des Grundstücks herausrechne, sei ihm nicht gedient; Mieten und Häuserpreis stiegen und fielen. Er habe, da er sich, müde von seiner Wirtschaft, in den Ruhestand nach L. zurückgezogen hätte, nicht ein in seinem Werte so schwankendes, in seiner Ausnutzung durch Vermieten an zahlreiche kleine Mieter in M. unangenehmes Wertobjekt haben wollen, sondern eine „gold-sichere“ Hypothek, an der sich kein Pfennig hätte ändern können. Jetzt solle der Kläger dadurch entschädigt sein, daß er statt einer sicheren Hypothek wider seinen Willen ein Grundstück zu einem Preise behalten müsse, den er bei einem Verlaufe nicht erzielen könne. Es könnte also hier allenfalls nur der zu erzielende Verkaufspreis in Betracht kommen. Diesen nachzuweisen, sei Sache der Beklagten gewesen. Eventuell hätte das Fragerecht ausgeübt werden müssen. Die ganze Schadensberechnung entbehre der hinreichenden Begründung.

Der Revision konnte der Erfolg nicht versagt werden.

Die Rechtsfrage der Vorteilsausgleichung ist für Fälle vorliegender und ähnlicher Art streitig und wird von der Rechtslehre wie von der Rechtsprechung verschieden beantwortet. Das wesentliche Moment wurde bisher für die Vorteilsausgleichung überhaupt darin gefunden, daß es ein und dasselbe Ereignis sein müsse, wodurch der Nachteil und der Vorteil herbeigeführt seien. Dieses Begriffsmerkmal der Einheit des zugleich schädlichen und nützlichen „Ereignisses“ führt indes namentlich da zu Zweifeln, wo nicht eine bestimmte Einzeltatsache in Frage steht, sondern mehrere der äußeren Erscheinung nach selbständige Tatsachen oder beiderseitige Handlungen in den Kausalverlauf eingetreten sind und zusammengewirkt haben. Nach den Grundsätzen des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist im Falle der Schadensersatzpflicht auch der nur mittelbare Schade zu ersetzen. Gleichermaßen wird auch ein nur mittelbar durch das schaden-

bringende Verhalten des Ersazpflichtigen für den Geschädigten herbeigeführter Vorteil zur Ausgleichung zu bringen sein, sofern ein ursächlicher Zusammenhang im Rechtsinne, ein sogenannter adäquater Zusammenhang besteht. Insoweit ist der Auffassung von Dertmann (Recht der Schuldverhältnisse, 3. Aufl., Anm. 50 zu § 249 S. 39) beizupflichten: „Alle aus einem vertretbaren Verhalten des Ersazpflichtigen unmittelbar oder mittelbar sich ergebenden adäquaten Folgen sind wie zum Nachteile so auch zum Vorteile desselben in Rücksicht zu ziehen“ — „nicht Identität des unmittelbar schädigenden und nützlichen, sondern nur solche des die Verantwortlichkeit herbeiführenden Verhaltens als gemeinsame Ursache von Vorteil und Nachteil wird gefordert“. Dieser Gesichtspunkt erscheint in der Tat geeignet, für die Lösung der Frage in den meisten Fällen den zutreffenden Maßstab an die Hand zu geben.

Die neuere Rechtsprechung hat sich mehrfach gegen eine zu enge Fassung der Voraussetzung „ein und dasselbe Ereignis“ gewendet und mit den vom Berufungsgericht im vorliegenden Falle verwerteten Sätzen den „der Natur der Sache“ entsprechenden Zusammenhang (wohl im Grunde nichts anderes, als der sogenannte adäquate Zusammenhang) für maßgebend erklärt, daneben auch die, gerade auf diesem Gebiete zu fordernde Rücksichtnahme auf die Willigkeit betont.

Urteile des RG.'s, V. Zivilsenats, Jur. Wochenschr. 1909 S. 46 Nr. 5 und 1912 S. 791 Nr. 6; vgl. Seuff. Arch. Bd. 60 Nr. 117; Urteil des II. Zivilsenats Seuff. Arch. Bd. 67 Nr. 31 S. 51.

Indes betreffen die in diesen Entscheidungen behandelten Fälle verschiedenartige Tatbestände; so das Urteil des V. Zivilsenats von 1912 einen Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung einer vertraglich geschuldeten Leistung, weshalb auch in den Urteilsgründen verneint wird, daß sich der Ersazberechtigte auf das Urteil des III. Zivilsenats in Entsch. des RG.'s Bd. 65 S. 57 flg. berufen könne. Der Fall dieser letzteren Entscheidung lag wiederum in mehrfacher Hinsicht, namentlich bezüglich des Kausalverlaufes nicht unerheblich verschieden von dem gegenwärtigen Falle. Anderweitige Gesichtspunkte mögen sich auch geltend machen für die hier nicht zu erörternde Frage des Umfangs der Haftung eines persönlichen

Schuldners für den Hypothekenausfall, wenn der Gläubiger seine Hypothek nicht ausboten und das Grundstück weit unter dem Werte erstanden hat (vgl. Verhandlungen des XXX. Deutsch. Juristentags von 1910, Bd. 1 S. 1 flg., 40 flg.).

Im gegenwärtigen Falle hat sich der Erblasser der Beklagten schadensersatzpflichtig gemacht durch eine fahrlässige Verletzung seiner Vertragspflicht, zugleich aber auch nach Annahme der Vorinstanz durch ein — teilweise — gegen § 826 BGB. verstößendes Verhalten. Geschädigt war der Kläger vielleicht schon dadurch, daß er für sein gutes Geld eine minderwertige Hypothek erwarb, jedenfalls aber dadurch, daß er bei der Zwangsversteigerung des Grundstücks Befriedigung für Kapital und Zinsen nicht erlangte. Zum Mitbieten und Erstehen des Grundstücks in der Zwangsversteigerung war er dem Schädiger gegenüber keinesfalls vertraglich verpflichtet, auch nicht etwa nach den Grundsätzen von Treu und Glauben im Verkehr. Dem Berufungsgerichte kann auch in der Heranziehung des § 254 Abs. 2 BGB. nicht recht gegeben werden. Man wird, wenigstens für die Regel, dem Geschädigten in den Fällen dieser Art nicht zumuten dürfen, das Grundstück auf seine Rechnung und Gefahr dem Schädiger zuliebe mit weiteren Geldopfern zu erstehen.

Hiervon abgesehen mögen die Ausführungen des Vorderrichters über die Ausgleichung des Schadens durch den Erwerb des Grundstücks seitens des ersatzberechtigten Pfandgläubigers Beachtung verdienen und für manche Fälle, als dem Rechtsgefühl und der gesunden Verkehrsanschauung entsprechend, auch wirklich zutreffen. Aber sie können, gerade auch vom Standpunkte des adäquaten Kaufalzusammenhangs aus, keineswegs allgemein und unterschiedslos als richtig anerkannt werden. Eine Unterscheidung ergibt sich insbesondere aus der abweichenden Gestalt der persönlichen oder geschäftlichen Verhältnisse des Geschädigten im Einzelfalle. Bei Hypotheken eines Geschäftsmannes, der gewerbsmäßig derartige Geschäfte betreibt, wird häufig von vornherein eine vorteilhafte Erwerbung des Grundstücks in einer später möglicherweise eintretenden oder in Erwartung stehenden Zwangsversteigerung ins Auge gefaßt, wenn nicht geradezu daraufhin spekuliert werden. Anders wenn ein Privatmann, etwa ein Beamter oder kleiner Rentner, sein Geld in einer sicheren Hypothek anlegen will, sich lediglich einen bestimmten Zinsgenuß zu

verschaffen und zu erhalten trachtet, sonst aber durchaus nicht mit Grundstücksgeschäften und -erwerbungen sich abzugeben gesonnen ist. Wird ein solcher Hypothetengläubiger ganz gegen seine Willensrichtung genötigt, das Grundstück zwecks Vermeidung größeren Schadens in der Zwangsversteigerung zu erstehen, so kann man nicht ohne weiteres den Wert des Grundstücks als einen Gewinn ansehen, den sich der Gläubiger als einen durch die Schadenshandlung (adäquat) verursachten Vorteil auf seine Ersatzforderung anrechnen lassen müßte. Zumal dann nicht, wenn das Grundstück wie hier ein noch unfertiges Gebäude ist, dessen Fertigstellung, Besitz und Verwaltung dem Erwerber nicht nur unbequem, sondern für ihn auch mit erheblicher Verlustgefahr, größeren Aufwendungen und Lasten verknüpft sein kann. Der Erwerb setzt hier einen besonderen, selbständigen Entschluß des von Schaden bedrohten Hypothetengläubigers voraus, stellt ein spekulatives Geschäft dar, das durch das schädigende Handeln des Ersatpflichtigen zwar veranlaßt, aber nicht auf diese Handlung als auf die Ursache im Rechtsinne zurückzuführen ist (vgl. auch Dertmann a. a. O. S. 40). Der Pfandgläubiger kann mit dem Erwerbe des Grundstücks möglicherweise ein schlechtes Geschäft gemacht haben. Er will oder kann vielleicht das Grundstück nicht dauernd behalten, dieses erweist sich aber als nicht oder nur schwer verkäuflich. Oder der Erwerber ist persönlich außerstande, das Grundstück zu bewirtschaften. Es können noch jahrelange Aufwendungen erforderlich sein, um das Grundstück nutzbar oder entsprechend verwertbar zu machen. Ein in der Folge eintretendes, unvorhergesehenes Sinken der Güterpreise kann zu einem den etwaigen Gewinn überwiegenden Verluste führen usw. (vgl. auch Schneider, DZurZ. 1912 Sp. 1109 flg.). Es ist nicht einzusehen, warum nach allen diesen Richtungen der Geschädigte die Gefahr tragen soll.

Eine feste, allgemein gültige Norm für die Schadensausgleichung infolge Ersetzung des Pfandgrundstücks wird sich also kaum aufstellen lassen; es müssen die Umstände des konkreten Falles entscheiden.

Hier hat der Kläger die von der Revision hervorgehobenen Verhältnisse, derentwegen ihm der Erwerb des Grundstücks unangenehm und lästig sei, geltend gemacht. Er hatte früher schon vorgebracht, daß er das Grundstück nicht behalten könne, da er sich

wegen Kränklichkeit zur Ruhe gesetzt habe und deshalb nicht nach W. ziehen wolle, und daß Kauflustige mit einem annehmbaren Preisgebote sich bisher nicht gemeldet hätten. Der Kläger hat für den Ausbau des Hauses 5836,95 M aufgewendet (die freilich im Berufungsurteile bei Berechnung des Grundstückwertes berücksichtigt sind). Ferner hat er angeführt, daß er dem Erblasser der Beklagten alle angeblichen Erwerbshausausichten mit dem Grundstück gern habe überlassen wollen, wenn ihm nur sein Ausfall erstattet würde. In dem Schreiben der bevollmächtigten Anwälte des Klägers an B. vom 6. Dezember 1905 wurde dieser zur Erklärung über die vom Kläger verlangte Schadloshaltung sowie darüber aufgefordert, ob er wünsche, daß das noch unfertige Grundstück „für Rechnung wen es angeht“ bis zur endgültigen Erledigung der Schadenersatzfrage fertig ausgebaut werde.

Es sind das Umstände, die, wenn auch nicht jeder für sich, so doch in ihrem Zusammenhange für die Beurteilung des vorliegenden Falles von Bedeutung sein konnten. Das Berufungsgericht hat sie zwar größtenteils erörtert, ihnen jedoch mit nicht zureichender Begründung die Erheblichkeit abgesprochen. So würde die Erwägung, daß der in der Verwaltung, verbunden mit Mühe und vermehrter Verlastungsfahr, liegende Nachteil nicht die „alleinige“ Folge des Verschuldens B.'s gewesen sei, daß er auch bei einer ursprünglich sicheren Hypothek hätte eintreten können, nicht durchgreifen. Die Schwierigkeit der Abschätzung würde eine solche nach § 287 BPD. noch nicht ausschließen, soweit es sich um materiellen Schaden oder Vorteil handelt. Daß und inwiefern der behauptete Nachteil bei der anderweitigen Schadensberechnung wirklich mit berücksichtigt worden sei, ist nicht ersichtlich. Das vom Kläger gestellte Ansinnen, B. möge selbst das Haus übernehmen, und dessen Ablehnung durch B. wären nicht bloß mit Rücksicht auf die andere im Prozesse vom Kläger geltend gemachte Art des Schadenersatzanspruchs, sondern auch schon für die Frage der ursächlichen Voraussetzung einer Vorteilsausgleichung, des Zusammenhangs mit der Schadenshandlung oder der Selbständigkeit der Tätigkeit des Klägers, zu würdigen.

Zunächst also fragt es sich, ob unter den gegebenen Umständen, wie sie vom Kläger behauptet sind und die eventuell noch (nach §§ 286, 287, 139 BPD.) festzustellen wären, eine Vorteilsaus-

gleichung überhaupt Platz greift. Bei Bejahung dieser Frage aber bliebe doch immer noch die weitere Frage, in welcher Weise der durch den Erwerb des Grundstücks dem Kläger zugeflossene Vorteil auf seinen Schaden anzurechnen ist. Sind die Verhältnisse die vom Kläger behaupteten, dann erschiene es nicht ohne weiteres gerechtfertigt, ihm den nach einer abstrakten Berechnungsweise ermittelten Tagwert des Grundstücks im Zeitpunkt des Zuschlags schlechthin in Rechnung zu stellen. Möglicherweise wird hier der Verkaufswert des Grundstücks, der Preis, den der Kläger nach seinen besonderen Verhältnissen für das Grundstück erzielen kann, den Umfang des Vorteils bestimmen und dieser Wert sich nicht mit jener Taxe decken. Im allgemeinen ist für die Ausmittelung des zu ersetzenden Schadens, wozu auch die Vorteilsausgleichung gehört, der Zeitpunkt des zu fällenden Urteils maßgebend (vgl. Dertmann zu § 249 BGB. Anm. 6 S. 40; Gaupp-Stein zu § 300 BPD. Anm. III bei Note 39 S. 747). Dabei ist freilich nach Umständen auf einen früheren Zeitpunkt oder andererseits auch auf die voraussichtliche künftige Gestaltung der Dinge Rücksicht zu nehmen. Seit der Zeit des Zuschlags vom 5. Dezember 1905 bis zur gerichtlichen Entscheidung im Prozesse konnten sich, abgesehen von dem inzwischen erfolgten Ausbau des Hauses, die Verhältnisse namentlich hinsichtlich der Verwertungsmöglichkeit des Grundstücks nach der einen oder anderen Richtung geändert haben.“ . . .