



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 212/00

Verkündet am:
14. Dezember 2001
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Dezember 2001 durch den Richter Tropf, die Richterin Dr. Lambert-Lang und die Richter Prof. Dr. Krüger, Dr. Lemke und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 18. Mai 2000 aufgehoben. Die Berufung der Beklagten gegen das Grundurteil des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 22. Dezember 1999 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß der Tenor wie folgt gefaßt wird: Die Klage ist dem Grunde nach gerechtfertigt.

Die Beklagte trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 9. März 1972 erwarb die Klägerin von der Beklagten eine 600 qm große Teilfläche des im Grundbuch von E. für H. eingetragenen Grundstücks Flur Nr. 562 (nunmehr 562/1), welches sie mit einem bis heute von ihr bewohnten Eigenheim bebaute. Unter Ziffer VIII des Vertrages vereinbarten die Parteien folgendes:

"Der Verkäufer räumt dem Käufer auf einer weiteren Teilfläche aus Flur Nr. 562 das persönliche Vorkaufsrecht ein. Die Teilfläche

ist im Lageplan blau schraffiert eingezeichnet; sie ist zur Vervollständigung des Bauplatzes des Käufers gemäß Bebauungsplan der Gemeinde H. nötig."

Im August 1992 erfuhr die Klägerin, daß die Beklagte die Teilfläche inzwischen an die Eheleute R. veräußert hatte, die zu diesem Zeitpunkt bereits als Eigentümer im Grundbuch eingetragen waren. Nachdem Verhandlungen mit der Beklagten und den Eheleuten R. über den Erwerb der Teilfläche erfolglos geblieben waren, erhob die Klägerin im Jahre 1993 bei dem Landgericht Nürnberg-Fürth Klage "auf Feststellung, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihr sämtlichen Schaden zu ersetzen, der in Zukunft dadurch entstehe, daß die Beklagte ihr das Vorkaufsrecht ... nicht eingeräumt habe". Das Landgericht wies die Klage mangels Feststellungsinteresses als unzulässig ab. Auf die Berufung der Klägerin gab das Oberlandesgericht der Klage mit rechtskräftigem Urteil vom 30. Dezember 1993, welches keinen Tatbestand enthält, statt. Zwischenzeitlich ist auf der Teilfläche ein Einfamilienhaus errichtet.

Nunmehr verlangt die Klägerin Schadensersatz einschließlich Gutachterkosten in Höhe von 64.929,10 DM. Das Landgericht hat ein Grundurteil mit folgender Formel erlassen:

"Es wird festgestellt, daß der durch die Beklagte der Klägerin zu ersetzende Schaden, der ihr dadurch entstanden ist, daß die Beklagte der Klägerin nicht das Vorkaufsrecht an einer Teilfläche des Grundstücks, Flur-Nr.: 562 der Gemarkung H., vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Erlangen für H., Bd. 5 Bl. 2152, gemäß notarieller Urkunde des Notars B. G. vom 09.03.1972 (Urkundenrolle-Nr.: 3/1) eingeräumt hat, in einer Wertminderung des klägerischen Grundstücks (FINr.: 562/1 Gemarkung H.) aufgrund der Bebauung des mit dem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücks besteht.

Dieser Schaden berechnet sich nach der Differenz zwischen:

1. Grundstück der Klägerin mit eigenem Bauwerk und Grundfläche, auf welche sich das Vorkaufsrecht bezog, im unbebauten Zustand, abzüglich sämtlicher Aufwendungen, die durch den Kauf derselben entstanden wären

und

2. Grundstück der Klägerin mit eigenem Bauwerk ohne Grundfläche, welche dem Vorkaufsrecht unterlag, im bebauten Zustand. Hinsichtlich des Zeitpunktes ist auf den der Bebauung des Nachbargrundstückes R. (1999) abzustellen."

Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht verneint einen Anspruch der Klägerin auf Ersatz des Nichterfüllungsschadens. Über das Bestehen eines solchen Anspruchs sei durch das rechtskräftige Feststellungsurteil im Vorprozeß nicht entschieden worden. Die Auslegung des Urteils rechtfertigt zwar die Annahme, daß die Beklagte dafür haften solle, daß sie der Klägerin den Verkauf des Grundstücks nicht angezeigt habe und damit der Klägerin die Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht eingeräumt habe. Die Klägerin könne deshalb Ersatz der Schäden verlangen, die künftig aus dieser Nichtanzeige resultierten. Hingegen

könne dem Urteil nicht entnommen werden, daß die Beklagte für einen der Klägerin entstandenen Nichterfüllungsschaden unbeschadet des Umstands eintreten solle, daß diese ihr Vorkaufsrecht nicht ausgeübt habe und die Ausübungsfrist verstrichen sei. Einem Anspruch auf Ersatz des Nichterfüllungsschadens aus §§ 325, 326 BGB stehe das Nichtzustandekommen eines Kaufvertrags entgegen. Ein Schadenersatzanspruch wegen der Verletzung der Anzeigepflicht aus § 510 Abs. 1 BGB sei nicht auf das Erfüllungsinteresse gerichtet.

Dies hält den Angriffen der Revision nicht stand.

II.

1. Die Revision rügt zu Recht, daß im angefochtenen Urteil die Bindung des Berufungsgerichts an das Feststellungsurteil aus dem Vorprozeß verkannt ist. Der Streitgegenstand, über den das Berufungsgericht zu befinden hatte, ist von dem Feststellungsausspruch im Vorprozeß erfaßt:

a) Die Klägerin hat den Schadenersatzanspruch zunächst auf der Grundlage eines von ihr eingeholten Gutachtens als Differenz zwischen dem Verkehrswert der von dem Vorkaufsrecht betroffenen Teilfläche und den - hypothetischen - Erwerbskosten im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts berechnet. Ob ein solcher Anspruch von dem Feststellungsurteil aus dem Vorprozeß erfaßt wäre (wegen dessen Gegenstand nachfolgend zu b), kann offen bleiben. Das Landgericht hat durch sein Grundurteil nämlich nicht über diesen Anspruch entschieden. Nach dem Tenor des landgerichtlichen Urteils besteht

der zu ersetzende Schaden der Klägerin vielmehr in einer durch die Bebauung der Teilfläche bewirkten Wertminderung ihres eigenen Grundstücks. Ob das Landgericht in dieser Weise entscheiden durfte oder ob es damit über einen Streitgegenstand befunden hat, den die Klägerin bis dahin nicht in den Prozeß eingeführt hatte, kann dahinstehen. Die Klägerin hat nämlich mit ihrem Antrag auf Zurückweisung der Berufung ihr Klagebegehren auf die Schadensberechnung gerichtet, die im landgerichtlichen Grundurteil enthalten ist (vgl. BGH, Urteil vom 21. Juli 1998, VI ZR 276/97, NJW 1998, 3411). Streitgegenstand der Klage ist deshalb seit der Berufungserwiderung ein Schadenersatzanspruch der Klägerin wegen der Vereitelung ihres Vorkaufsrechts und einer durch die nachfolgende Bebauung der Teilfläche bewirkten Wertminderung ihres eigenen Grundstücks. Jedenfalls dieser Anspruch ist Gegenstand des Feststellungsurteils aus dem Vorprozeß.

b) Dem Berufungsgericht ist im Ausgangspunkt darin zu folgen, daß der Feststellungsausspruch auslegungsbedürftig ist. Die Beklagte hatte der Klägerin das Vorkaufsrecht in dem 1972 geschlossenen notariellen Vertrag eingeräumt. Entgegen dem Wortlaut des Urteilstenors im Vorprozeß kann von einem aus einer Nichteinräumung des Vorkaufsrechts entstandenen Schaden der Klägerin deshalb keine Rede sein. Entgegen seiner Ansicht führt die Auslegung des Urteils indes zu dem Ergebnis, daß der Feststellungsausspruch den Schadenersatzanspruch, der Gegenstand des Berufungsverfahrens war, erfaßt:

Da das Urteil aus dem Vorprozeß weder einen Tatbestand enthält noch seine Entscheidungsgründe erkennen lassen, unter welche materiellrechtliche Anspruchsgrundlage das Berufungsgericht den Feststellungsanspruch subsu-

miert hatte, ist für die Frage des Umfanges der Rechtskraftwirkung in erster Linie auf den damaligen Vortrag der Klägerin abzustellen, wie er sich aus dem Tatbestand des Urteils des Landgerichts und der Berufungsbegründung ergibt. Die Klägerin hatte danach ihren Feststellungsanspruch im Vorprozeß darauf gestützt, im Falle einer Mitteilung vom Eintritt des Vorkaufsfalles ihr Vorkaufsrecht ausgeübt zu haben. Durch die Veräußerung der Teilfläche an einen Dritten sei die Entstehung eines Schadens wahrscheinlich, weil die Fläche voraussichtlich bebaut werde und sich die Grundstückssituation dadurch für die Klägerin nachteilig verändere. Die Klägerin hat somit in dem Vorprozeß die Feststellung eines Schadenersatzanspruchs geltend gemacht, der – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - materiellrechtlich aus einer Verletzung der Mitteilungspflicht der Beklagten aus § 510 Abs. 1 Satz 1 BGB folgt. Zweck dieser Verpflichtung ist es, das Erfüllungsinteresse des Vorkaufsberechtigten zu sichern, weil er erst durch die Mitteilung vom Eintritt des Vorkaufsfalles in die Lage versetzt wird, sein Vorkaufsrecht auszuüben und damit seinen Erfüllungsanspruch zu begründen (Soergel/Huber, BGB, 12. Aufl., § 510, Rdn. 1; RGRK/Mezger, BGB, 12. Aufl., § 510, Rdn. 1, Lorenz, JuS 1995, 569, 571). Der aus einer Verletzung der Mitteilungspflicht entstehende und vom Mitteilungspflichtigen zu ersetzende Schaden (RGZ 170, 208, 213; Palandt/Putzo, BGB, 60. Aufl., § 510, Rdn. 1) kann deshalb auch auf den Ausgleich des Erfüllungsinteresses gerichtet sein, sofern er durch die Unterlassung der Mitteilung adäquat verursacht wurde. So liegt der Fall hier. Wäre die Beklagte ihrer Verpflichtung aus § 510 Abs. 1 Satz 1 BGB nachgekommen, den Eintritt des Vorkaufsfalles unverzüglich, jedenfalls vor der Erfüllung des Vertrages mit dem Drittkäufer, mitzuteilen, so hätte die Klägerin ihr Vorkaufsrecht ausgeübt. In diesem Fall hätte die Beklagte entweder dem Erfüllungsanspruch der Klägerin durch Vollzug des Kaufvertrages entsprochen, oder sie hätte, sofern sie den

Vertrag gegenüber dem Drittkäufer erfüllt hätte, der Klägerin deren Erfüllungsinteresse nach §§ 440, 325 BGB in Geld ersetzen müssen. Gegenstand eines solchen Anspruches der Klägerin aus §§ 440, 325 BGB auf geldwerten Ersatz ihres Erfüllungsinteresses kann im Rahmen einer konkreten Schadensberechnung auch ein Ausgleich für die Wertminderung ihres Grundstücks, ausgelöst durch die heranrückende Bebauung, sein. Eine solche Berechnung war Grundlage des Vorprozesses.

2. Der Senat kann über den Grund des Anspruchs abschließend entscheiden (§ 304 ZPO). Das Urteil des Landgerichts ist bei sachgerechter Auslegung dahin zu verstehen, daß die getroffene "Feststellung" den Gegenstand des dem Grunde nach zugesprochenen Anspruchs, nicht ein bloßes Element desselben (Gegenstand des Schadens) zum Inhalt hat. Das Urteil ist wiederherzustellen und im Ausspruch darauf zu beschränken, daß die Klage dem Grunde nach gerechtfertigt ist.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Tropf

Lemke

Lambert-Lang

Gaier

Krüger