



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 115/01

Verkündet am:
3. Mai 2002
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Mai 2002 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein, Dr. Lemke und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 25. Januar 2001 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es um die Höhe des zuerkannten Leistungsanspruchs geht.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 6. November 1997 verkaufte der Beklagte ein in B. gelegenes und mit einem Miet- und Geschäftshaus bebautes Grundstück für 2.250.000 DM an die Klägerin. Der Vertrag enthält die Zusicherung einer bestimmten "Jahresnetto-Ist-Kaltmiete" für das Jahr 1997 sowie eines ungekündigten Bestandes im einzelnen aufgeführter Mietverträge, frei von Zahlungsrückständen.

Die Klägerin erbrachte die vertraglich geschuldeten Leistungen und wurde in das Grundbuch eingetragen. Die Schlüssel erhielt sie im Mai 1998 übergeben. Sie verlangt wegen Fehlens der zugesicherten Eigenschaften Rückabwicklung des Kaufvertrages und Ersatz des darüber hinausgehenden Schadens, zum Teil im Wege der Feststellungsklage.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben. Die Revision, mit der der Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erstrebt hat, hat der Senat nur hinsichtlich der Höhe des zuerkannten Zahlungs- bzw. Befreiungsanspruchs angenommen. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Infolge der teilweisen Nichtannahme der Revision steht die Haftung des Beklagten gemäß § 463 Satz 1 BGB a.F. dem Grunde nach rechtskräftig fest. Soweit der Beklagte in den Tatsacheninstanzen geltend gemacht hat, die Klägerin habe sich die vereinnahmten Mieten auf den geltend gemachten Schadensersatzanspruch anrechnen zu lassen, meint das Berufungsgericht, es fehle dazu an einer schlüssigen Darlegung der Höhe des gegenzurechnenden Betrages durch den darlegungs- und beweisbelasteten Beklagten.

II.

Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

1. Das Berufungsgericht verkennt nicht, daß sich die Klägerin gezogene Mieteinnahmen als Vorteil auf den von ihr geltend gemachten Schaden anrechnen lassen muß, soweit diese nicht wiederum durch Betriebs- und Erhaltungskosten gemindert sind. Es entspricht auch höchstrichterlicher Rechtsprechung und allgemeiner Auffassung in der Literatur, daß für solche Vorteile grundsätzlich der Schädiger, hier also der Beklagte, darlegungs- und beweispflichtig ist (BGHZ 94, 195, 217; Staudinger/Schiemann, BGB (1998), § 249 Rdn. 141; Baumgärtel/Strieder, Beweislast, 2. Aufl., § 249 Rdn. 14 m.w.N.).

2. Dieser Grundsatz gilt indes nicht uneingeschränkt.

a) So entspricht es der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, daß die Darlegungslast des Pflichtigen, wenn es um Geschehnisse aus dem Vermögensbereich der anderen Partei geht, durch eine sich aus § 138 Abs. 1 und 2 ZPO ergebende Mitwirkungspflicht des Gegners gemindert wird (vgl. BGH, Urt. v. 19. Dezember 1978, VI ZR 218/76, NJW 1979, 760, 761; Urt. v. 31. Januar 1991, IX ZR 124/90, WM 1991, 814, 815). Im Bereich der Vorteilsausgleichung hat die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs im Einzelfall auch eine Umkehrung der Darlegungs- und Beweislast angenommen, wenn dies wegen der Nähe zu den in der Sphäre des Geschädigten liegenden Umständen geboten erschien. So ist dem Geschädigten z.B. die Darlegungslast hinsichtlich einer als Folge der Schädigung erlangten Steuerersparnis auferlegt worden, weil nur ihm die für die Berechnung der Ersparnis erforderlichen Einzelheiten bekannt waren (vgl. BGH, Urt. v. 10. Februar 1987, VI ZR 17/86,

NJW 1987, 1814, 1815; s. auch Senat, Urt. v. 15. April 1983, V ZR 152/82, NJW 1983, 2137, 2139; BGH, Urt. v. 31. Januar 1983, II ZR 24/82, NJW 1983, 1735, 1736).

b) Diesen Besonderheiten trägt die Annahme des Berufungsgerichts, der Beklagte habe für einen den Schaden mindernden Vermögensvorteil nicht ausreichend vorgetragen, nicht Rechnung. Es überspannt vielmehr die Anforderungen an einen schlüssigen Vortrag, die stets nicht abstrakt festgelegt werden können, sondern sich nach den jeweiligen Umständen richten und insbesondere von der Einlassung des Prozeßgegners abhängen (vgl. BGH, Urt. v. 23. April 1991, X ZR 77/89, NJW 1991, 2707, 2709).

Fest steht nämlich im vorliegenden Fall, daß Mieteinkünfte erwirtschaftet worden sind, daß also der Klägerin ein zu berücksichtigender Vermögensvorteil zugeflossen ist. Damit genügt der Beklagte zunächst seiner Darlegungslast hinsichtlich des Vorhandenseins und der Geltendmachung eines die Klageforderung mindernden Vorteils. Mehr konnte er nicht vortragen, da ihm nicht bekannt war und er dies auch nicht zuverlässig ermitteln konnte, in welcher Höhe die Klägerin Mieteinnahmen erzielt hat und inwieweit diese wiederum durch Betriebs- und Unterhaltskosten geschmälert sind. Jeder weitere Vortrag hätte sich in Vermutungen erschöpft und zur weiteren Sachaufklärung nichts beigetragen. Daher wäre es jetzt Sache der Klägerin gewesen, Angaben zu den zur Berechnung des Vorteils erforderlichen Umständen zu machen, um einerseits den Vortrag zur Höhe des geltend gemachten Schadensersatzanspruchs zu vervollständigen und wieder schlüssig zu machen und andererseits dem Beklagten die Möglichkeit zu geben, zu den konkretisierten Angaben Stellung zu nehmen und diese entweder zu akzeptieren oder sie zu widerlegen.

Da das Berufungsgericht dies verkannt hat, ist das angefochtene Urteil im Umfang der Annahme aufzuheben und die Sache zur weiteren Sachaufklärung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Wenzel

Krüger

Klein

Lemke

Gaier