Berechnung des Wertersatzes für gezogene Nutzungen

1. **Die erstmalige Geltendmachung von selbstständigen Ansprüchen des Beklagten aus demselben Sachverhalt wird durch die rechtskräftige Entscheidung über die Ansprüche des Klägers im Vorprozess nicht präkludiert. Über solche Ansprüche wird durch die Entscheidung über die dort geltend gemachten Ansprüche nur unter den Voraussetzungen des § 322 ZPO – also bei Widerklage oder Aufrechnung – rechtskräftig entschieden.**

2. **Bei der Berechnung des nach § 346 II 1 BGB geschuldeten Wertersatzes für die gezogenen Nutzungen ist bei einem gegenseitigen Vertrag wie einem Kaufvertrag nicht deren objektiver Wert, sondern die Gegenleistung maßgeblich, bei dem Rücktritt von einem Kaufvertrag damit der Erwerbspreis, aus dem der Wertersatz zeitanteilig linear abzuleiten ist.**

3. **Verlangt der Käufer nach berechtigtem Rücktritt vom Kaufvertrag neben dessen Rückabwicklung Ersatz etwa seiner Finanzierungs- und/oder Betriebskosten und erlangt er dadurch einen Nutzungsvorteil, der den nach § 346 II 1 BGB geschuldeten Wertersatz für die gezogenen Nutzungen der Kaufsache übersteigt, ist ihm dieser weitergehende Vorteil anzurechnen.**

BGH, Urteil vom 30.06.2017 – V ZR 134/16

Sachverhalt: Der Kläger verkaufte der Beklagten ein Wohnhaus mit Terrasse in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Die Beklagte trat von dem Kaufvertrag zurück, weil die Terrasse nicht genehmigt war. In einem Vorprozess verklagte sie den Kläger auf Rückzahlung des Kaufpreises von 124.000 € und Zahlung von Schadensersatz für angefallene Erwerbsnebenkosten (Vertragskosten, Umzugskosten, Renovierungskosten) sowie Ersatz von Mietkosten in Höhe von 11.901,02 € Zug um Zug gegen Rückübereignung des Wohnhauses. Das Landgericht gab der Klage in seinem auf die mündliche Verhandlung vom 11.07.2013 ergangenen Urteil teilweise, nämlich unter Abweisung der Klage wegen der Renovierungs- und der Mietkosten, statt. Das Urteil wurde nach Berufungsrücknahme rechtskräftig. Das Wohnhaus wurde am 30.12.2013 zurückgegeben.

Im vorliegenden Rechtsstreit verlangt der Kläger von der Beklagten Ersatz von Nutzungsvorteilen. Er hat diesen in der Klageschrift zeitanteilig linear aus dem Erwerbspreis und einer auf 25 Jahre kalkulierten Restnutzungsdauer mit 12.400 € ermittelt. Nach Vorlage eines von dem Landgericht eingeholten Gutachtens über den Mietwert des Wohnhauses hat er die Klage auf den angenommenen objektiven Mietwert von 26.862 € erhöht.

Das Landgericht hat der (erhöhten) Klage (nebst Zinsen) stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage bis auf einen Teilbetrag von 1.421 € abgewiesen. Die Revision des Klägers, mit der er sein Klagebegehren weiterverfolgte, hatte überwiegend Erfolg.

Aus den Gründen: [4] I. Nach Auffassung des Berufungsgerichts kann der Kläger mit seinem Vorbringen, die Beklagte habe ihm für die vom 01.04.2011 bis zur Rückgabe des Kaufgegenstands am 30.12.2013 gezogenen Nutzungen nach § 346 I, II 1 Nr. 1 BGB Wertersatz zu leisten, für den Zeitraum bis zur letzten mündlichen Verhandlung im Vorprozess am 11.07.2013 nicht gehört werden. Seinem Vorbringen stehe insoweit die Rechtskraft des Urteils im Vorprozess entgegen. Die Beklagte habe dort neben der Rückzahlung des Kaufpreises aus dem erklärten Rücktritt vom Kaufvertrag auch Ersatz der Erwerbsnebenkosten als Schadensersatz statt der Leistung aufgrund der Mängel der Kaufsache verlangt. Der geltend gemachte Schaden sei nach der Differenzmethode durch einen rechnerischen Vergleich zwischen dem im Zeitpunkt der Schadensberechnung vorhandenen Vermögen des Geschädigten und dem Vermögen zu ermitteln, das er bei ordnungsgemäßer Erfüllung des Vertrages gehabt hätte. In diese Differenzrechnung seien auch die gezogenen Nutzungen einzustellen. Sie bildeten nach der Rechtsprechung des BGH keinen feststehenden Rechnungsposten zugunsten des Verkäufers; sie seien vielmehr nur im Rahmen der Vorteilsausgleichung zu berücksichtigen. Durch eine Berücksichtigung des Werts der gezogenen Nutzungen im vorliegenden Verfahren würde die Feststellung des der Beklagten rechtskräftig zuerkannten Schadensersatzanspruchs infrage gestellt, was mit dem Zweck der Rechtskraft unvereinbar wäre. Die Nichtberücksichtigung des schadensmindernden Nutzungsvorteils könne nicht nachträglich ungeschehen gemacht werden.

[5] Dem Kläger stehe Ersatz von Nutzungsvorteilen deshalb nur für den Zeitraum nach der mündlichen Verhandlung im Vorprozess, also vom 12.07. bis zum 30.12.2013, zu. Diese Nutzungsvorteile seien zeitanteilig linear aus dem Erwerbspreis abzuleiten und betrügen 1.421 €. Auf den Mietwert könne nur abgestellt werden, wenn der Käufer seine Investitionsentscheidung rückgängig machen wolle. Das sei aber nicht der Fall, wenn sich der Käufer – wie hier – im Rahmen des Schadensersatzes auf die Rückabwicklung des Leistungsaustauschs und die Erstattung der mit dem Vertragsschluss verbundenen Nebenkosten beschränke.

[6] II. Die Revision hat überwiegend Erfolg.

[7] 1. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist der Kläger durch die aus dessen Rechtskraft folgende Präklusionswirkung des Urteils im Vorprozess nicht daran gehindert, im vorliegenden Rechtsstreit von der Beklagten Ersatz der von dieser bis zum 11.07.2013 gezogenen Nutzungen der Kaufsache zu verlangen.

[8] a) aa) Richtig ist zwar, dass eine rechtskräftige Entscheidung in einem Vorprozess zwischen den Parteien zu einer Tatsachenpräklusion in einem Folgeprozess führen kann. Die tatsächlichen Feststellungen in einem Urteil erwachsen allerdings nicht in Rechtskraft. Die Rechtskraft der Entscheidung über den im Vorprozess erhobenen Anspruch darf jedoch nicht mit dem Vorbringen ausgehöhlt werden, das rechtskräftige Urteil gründe sich auf unrichtige tatsächliche Feststellungen (BGH, Urt. v. 07.07.1993 – VIII ZR 103/92, BGHZ 123, 137 [140]). Hat ein Gericht den Streitgegenstand eines rechtskräftig entschiedenen Vorprozesses erneut zu prüfen, hat es deshalb seinem Urteil den Inhalt dieser Entscheidung zugrunde zu legen (Senat, Beschl. v. 22.09.2016 – V ZR 4/16, NJW 2017, 893 Rn. 17; BGH, Urt. v. 24.06.1993 – III ZR 43/92, NJW 1993, 3204 [3205]; Urt. v. 16.01.2008 – XII ZR 216/05, NJW 2008, 1227 Rn. 23).

[9] bb) Die Präklusionswirkung der rechtskräftigen Entscheidung im Vorprozess erfasst auch nicht nur die dort vorgetragenen Tatsachen, die zu einer Abweichung von der rechtskräftig festgestellten Rechtsfolge führen sollen. Vielmehr erfasst sie alle Tatsachen, die zu dem Lebenssachverhalt gehören, auf den sich das Rechtsschutzbegehren des Klägers im Vorprozess bezieht, unabhängig davon, ob einzelne Tatsachen dieses Lebenssachverhalts von den Parteien vorgetragen worden sind oder nicht (Senat, Urt. v. 17.03.1995 – V ZR 178/93, MDR 1995, 1062 f.; BGH, Urt. v. 15.10.1986 – IVb ZR 78/85, BGHZ 98, 353 [358 f.]; Urt. v. 07.07.1993 – VIII ZR 103/92, BGHZ 123, 137 [141]; vgl. auch Urt. v. 13.11.2012 – XI ZR 334/11, ZIP 2013, 62 Rn. 23: „bestehenden Vorteile“) und auch unabhängig davon, ob die Parteien die im Vorprozess nicht vorgetragenen Tatsachen des Lebenssachverhalts damals bereits kannten und hätten vortragen können (BGH, Urt. v. 19.11.2003 – VIII ZR 60/03, BGHZ 157, 47 [51]; MünchKomm-ZPO/*Gottwald,* 5. Aufl., § 322 Rn. 139; *Leipold,* in: Stein/Jonas, ZPO, 22. Aufl., § 322 Rn. 230; Zöller/*Vollkommer,* ZPO, 31. Aufl., vor § 322 Rn. 70). Ausgenommen sind nur Tatsachen, die erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung im ersten Prozess entstanden sind (Senat, Beschl. v. 22.09.2016 – V ZR 4/16, NJW 2017, 893 Rn. 17).

[10] b) Das Berufungsgericht hat aber übersehen, dass die Tatsachenpräklusion nicht weiter geht als die Rechtskraft des Urteils im Vorprozess und dass diese den von dem Kläger verlangten Ersatz der Nutzungen des Wohnhauses durch die Beklagte in dem Zeitraum bis zum 11.07.2013 aus mehreren Gründen nicht erfasst.

[11] aa) Die Tatsachenpräklusion ist kein Institut neben der materiellen Rechtskraft, sondern nur die notwendige Kehrseite der Maßgeblichkeit der Entscheidung. Außerhalb der Grenzen des Streitgegenstands besteht keine Präklusion, selbst wenn mit der neuen Klage ein wirtschaftlich identisches Ziel verfolgt wird und sich die Tatsachen überschneiden (Senat, Beschl. v. 22.09.2016 – V ZR 4/16, NJW 2017, 893 Rn. 18). Im Folgeprozess sind mithin Tatsachen, die zu dem Lebenssachverhalt gehören, der Gegenstand des Vorprozesses war, nicht schlechthin ausgeschlossen, sondern nur insoweit, als sie den Anspruch betreffen, über den dort rechtskräftig entschieden worden ist (*Leipold,* in: Stein/Jonas, a. a. O., § 322 Rn. 228). So würde seine rechtskräftige Verurteilung zur bereicherungsrechtlichen Rückabwicklung eines nichtigen Kaufvertrags den Verkäufer daran hindern, in einem Folgeprozess die Rückgewähr von im Vorprozess nicht geltend gemachten Vorteilen zu verlangen, die der Käufer aus dem rückabzuwickelnden Kaufvertrag gezogen hat. Denn bei der Rückabwicklung eines nichtigen Kaufvertrags bestehen nicht selbstständige wechselseitige Bereicherungsansprüche; vielmehr existiert nur ein einziger Anspruch auf den Saldo, der sich bei der Saldierung der wechselseitigen Vor- und Nachteile ergibt (Senat, Urt. v. 27.09.2013 – V ZR 52/12, ZfIR 2014, 51 Rn. 28). Genauso liegt es etwa bei der Abrechnung eines beendeten Factoring-Verhältnisses, weil der Lebenssachverhalt einer hierauf gerichteten Klage alle Posten umfasst, die in eine solche Abrechnung aufzunehmen sind (BGH, Urt. v. 07.07.1993 – VIII ZR 103/92, BGHZ 123, 137 [141]). Dagegen wird die erstmalige Geltendmachung von selbstständigen Ansprüchen des Beklagten aus demselben Sachverhalt durch die rechtskräftige Entscheidung über die Ansprüche des Klägers im Vorprozess nicht präkludiert (*Leipold,* in: Stein/Jonas, a. a. O., § 322 Rn. 229). Über solche Ansprüche wird durch diese Entscheidung nur unter den Voraussetzungen des § 322 ZPO – also bei Widerklage oder Aufrechnung – rechtskräftig entschieden (OLG Koblenz, WM 1992, 244 [245]; übersehen von OLG München, BauR 1996, 428 [429]).

[12] bb) Dieser zweite Fall liegt hier vor. Der Kläger leitet aus dem Lebenssachverhalt, der Grundlage des Vorprozesses war, mit dem Anspruch auf Ersatz der gezogenen Nutzungen einen eigenen, selbstständigen Rückgewähranspruch ab, über den im Vorprozess nicht entschieden worden ist. Der Anspruch des Klägers war nicht Streitgegenstand des Vorprozesses. So hätte es sich nur verhalten, wenn die Ansprüche der Beklagten auf Rückzahlung des Kaufpreises und auf Ersatz der Vertrags- und Umzugskosten mit dem Anspruch des Klägers auf Ersatz der gezogenen Nutzungen automatisch zu saldieren gewesen wären. Das ist nicht der Fall.

[13] (1) Selbstständige wechselseitige Ansprüche können zwar automatisch zu saldieren sein. Das ist etwa nach der Saldotheorie bei der erwähnten bereicherungsrechtlichen Rückabwicklung eines (Kauf-)Vertrags der Fall (Senat, Urt. v. 27.09.2013 – V ZR 52/12, ZfIR 2014, 51 Rn. 28). Bei den wechselseitigen Rückgewähransprüchen nach dem Rücktritt einer Partei gemäß § 346 BGB, um den es hier geht, verhält es sich aber anders. Sie stehen unabhängig nebeneinander und sind nach § 348 Satz 1 BGB Zug um Zug zu erfüllen, was eine automatische Saldierung ausschließt (BGH, Urt. v. 26.06.1991 – VIII ZR 198/90, BGHZ 115, 47 [56]; Urt. v. 12.01.2016 – XI ZR 366/15, WM 2016, 454 Rn. 16; Staudinger/*Kaiser,* BGB, Neubearb. 2012, § 348 Rn. 2; vgl. auch Senat, Urt. v. 10.10.2008 – V ZR 131/07, BGHZ 178, 182 Rn. 29 f.). Sie können deshalb in getrennten Prozessen geltend gemacht werden. Macht eine Vertragspartei in dem Rückgewährprozess der anderen gegen sie ihren eigenen Rückgewähranspruch nicht geltend, kann sie dies in einem Folgeprozess nachholen (Senat, Urt. v. 16.10.2008 – V ZR 203/08, WM 2010, 275 Rn. 20). Zu einer Saldierung kommt es nur, wenn die Aufrechnung ausdrücklich oder durch eine entsprechende Antragstellung konkludent erklärt wird (ein solcher Fall lag etwa dem Urteil des BGH vom 20.02.2008 – VIII ZR 334/06, BGHZ 175, 286 Rn. 3, 23 – zugrunde) oder wenn der Käufer seinen Schaden unter Anrechnung der Gegenansprüche des Verkäufers berechnet. Das ist in dem Vorprozess der Parteien nicht geschehen.

[14] (2) Der von dem Kläger in dem vorliegenden Rechtsstreit verfolgte Ersatzanspruch wurde entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts auch nicht dadurch Teil des Streitgegenstands des Vorprozesses, dass die Beklagte dort auch Ersatz von Vertrags- und Umzugs- sowie – ohne Erfolg – Renovierungs- und Mietkosten verlangt hat.

[15] (a) Der Senat hat allerdings in seinem Urteil vom 31.03.2006 (V ZR 51/05, BGHZ 167, 108 Rn. 9) angenommen, dass der Wert der von dem Geschädigten gezogenen Nutzungen als Vorteil im Rahmen der Vorteilsausgleichung in die Differenzrechnung einzustellen ist, wenn der Käufer auf Grund von § 463 BGB a.F. Rückabwicklung des Kaufvertrags im Wege des großen Schadensersatzes wegen Nichterfüllung verlangt. Diesen Gedanken meint das Berufungsgericht auf den hier gegebenen Fall übertragen zu können, dass der Käufer (wegen eines arglistig verschwiegenen Mangels) zurücktritt und Ersatz von Vertrags- und Umzugskosten verlangt. Richtig daran ist, dass die Vorteilsausgleichung nicht erst bei einer Gesamtsaldierung der Vermögenslagen stattfindet, sondern auch schon bei der Geltendmachung einzelner Schadenspositionen. Im zweiten Fall sind nur solche Vorteile anrechenbar, die dem Nachteil ihrer Art nach entsprechen (Senat, Urt. v. 06.06.1997 – V ZR 115/96, BGHZ 136, 52 [54] – allerdings für einen Schadensersatzanspruch des Verkäufers). Es trifft auch zu, dass der Senat die Ersatzfähigkeit jedenfalls der Vertragskosten, die der Sache nach frustrierte Aufwendungen sind, als Schaden deshalb bejaht hat, weil sie neben dem Kaufpreis zu den Aufwendungen gehören, die zur Erlangung der Kaufsache notwendig sind (Senat, Urt. v. 19.04.1991 – V ZR 22/90, BGHZ 114, 193 [197]). Schließlich muss die Überlegung des Gerichts nicht daran scheitern, dass frustrierte Aufwendungen an sich nicht als Schadensersatz statt der Leistung oder als Mangelfolgeschaden ersatzfähig sind, sondern nach §§ 437 Nr. 3, 284 BGB. Denn auch hier findet eine Vorteilsausgleichung statt (BGH, Urt. v. 20.07.2005 – VIII ZR 275/04, BGHZ 163, 381 [389 f.]; Staudinger/*Schwarze,* BGB Neubearb. 2014, § 284 Rn. 60).

[16] (b) Die Überlegung des Berufungsgerichts scheitert aber daran, dass die Rechtsprechung des Senats, auf die sich das Berufungsgerichts stützt, zu dem bis zum 31.12.2001 geltenden Schuldrecht ergangen ist, das seit dem 01.01.2002 geltende Schuldrecht, dem der Vertrag der Parteien unterliegt, den Ausgleich des in der Nutzung der Kaufsache durch den Käufer liegenden Vorteils jedoch anders regelt als das bisherige Schuldrecht.

[17] (aa) Nach dem bis zum 31.12.2001 geltenden Schuldrecht konnte der Käufer neben der Rückabwicklung des Kaufvertrags wegen arglistiger Täuschung oder Fehlens zugesicherter Eigenschaften den Ersatz seines über die Rückabwicklung hinausgehenden Schadens wegen der Alternativität von Rücktritt und Schadensersatz nur erreichen, wenn er von der Erklärung des Rücktritts absah, einheitlich Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangte und diesen in der Form des sogenannten großen Schadensersatzes berechnete. Ging der Käufer – wie in dem mit Urteil vom 31.03.2006 entschiedenen Fall – so vor, wurde das seitens des Verkäufers Geleistete, das dieser im Fall des Rücktritts hätte zurückfordern können, zu einem im Rahmen der Vorteilsausgleichung automatisch zu saldierenden Vorteil.

[18] (bb) Das hat sich durch die Aufgabe der Alternativität von Rücktritt und Schadensersatz mit § 325 BGB grundlegend geändert. Nach dieser Vorschrift wird, anders als bislang, das Recht, bei einem gegenseitigen Vertrag Schadensersatz zu verlangen, durch den Rücktritt nicht ausgeschlossen. Diese konzeptionelle Änderung führt nicht nur dazu, dass fortan neben dem Rücktritt Schadensersatz verlangt werden kann. Sie führt vielmehr auch dazu, dass der Ausgleich des in der Nutzung des Kaufgegenstands liegenden Vorteils nicht mehr schadensersatzrechtlich, sondern rücktrittsrechtlich auszugleichen ist.

[19] Erklärt der Gläubiger – wie hier die Beklagte als Käuferin – den Rücktritt von dem (Kauf-)Vertrag und verlangt er daneben Ersatz des über die Rückabwicklung hinausgehenden Schadens, so hat er dem Schuldner – hier dem Verkäufer – die aus der Nutzung des Kaufgegenstands gezogenen Vorteile nach § 346 II BGB zu ersetzen. Da dem Schuldner aber ein eigenständiger Anspruch auf Ausgleich dieser Vorteile zusteht (s. oben Rn. 12 f.), können sie nicht mehr im Rahmen der Vorteilsausgleichung berücksichtigt werden. Das nämlich führte dazu, dass die Vorteile zulasten des Gläubigers doppelt berücksichtigt würden, was vermieden werden muss.

[20] Die Rechtslage wäre nicht anders, wenn die Beklagte die Rückabwicklung des Kaufvertrags im Wege des Schadensersatzes statt der ganzen Leistung betrieben hätte. Denn das Verlangen von Schadensersatz statt der ganzen Leistung führt nach (§ 437 Nr. 3 BGB i. V. mit) § 281 V BGB zu einem eigenständigen Anspruch des Schuldners auf Rückgewähr des seinerseits Geleisteten nach den §§ 346 bis 348 BGB. Teilweise wird zwar die Ansicht vertreten, die Vorschrift sei teleologisch einschränkend auszulegen; der Anspruch umfasse nur die Rückgabe der Primärleistung, beim Kauf also die Rückgabe der Kaufsache, nicht aber den Nutzungsersatz (Soergel/*Gsell,* BGB, 13. Aufl., § 325 Rn. 11; *dies.,* JZ 2004, 643 [646]; *dies.,* JuS 2006, 203 [206]; *Lieder,* JURA 2010, 612 [616]; a. M. *Höpfner,* NJW 2010, 127 [130]; *Kaiser,* ZfPW 2015, 129 [144 f.]). Dem ist indessen nicht zu folgen. Die Aufgabe der Alternativität von Rücktritt und Schadensersatz mit § 325 BGB führt allerdings dazu, dass zwei Normengruppen mit unterschiedlicher Zielsetzung nebeneinander anwendbar sind: die auf die Rückabwicklung gerichteten Vorschriften des Rücktrittsrechts in §§ 346 bis 348 BGB einerseits und die Vorschriften über den Schadensersatz andererseits, die darauf zielen, den Gläubiger (hier: Käufer) vermögensmäßig so zu stellen, wie er bei ordnungsgemäßer Erfüllung durch den Schuldner (hier: Verkäufer) stünde. Diese unterschiedliche Tendenz wird vor allem bei der Frage der Nutzungen deutlich. Während nach § 346 II BGB der Käufer dem Verkäufer die gezogenen Nutzungen zu ersetzen hat, kann der Käufer seinerseits nach § 280 I BGB oder §§ 280 I und III, 281 oder § 283 BGB von dem Verkäufer Ersatz seines Nutzungsausfallschadens verlangen. Damit ergibt sich die Frage, ob die Vorschriften des Rücktrittsrechts den Anspruch des Gläubigers auf Schadensersatz begrenzen oder umgekehrt die Vorschriften über den Schadensersatz den rücktrittsrechtlichen Anspruch des Schuldners überlagern (Nachweise dazu bei BGH, Urt. v. 14.04.2010 – VIII ZR 145/09, ZIP 2010, 1449 Rn. 20 f.). Diese Frage hat der BGH im zweiten

Sinne entschieden (BGH, Urt. v. 28.11.2007 – VIII ZR 16/07, BGHZ 174, 290 Rn. 10; Urt. v. 14.04.2010 – VIII ZR 145/09, ZIP 2010, 1449 Rn. 21). Methodisch wird dieses Ergebnis jedoch nicht durch eine schadensrechtliche Beschränkung der rücktrittsrechtlichen Haftung des Gläubigers (in diesem Sinne etwa Soergel/*Gesell,* a. a. O., § 325 Rn. 11), sondern durch ein weites Verständnis von § 325 BGB und ein Nacheinander von Rücktritts- und Schadensersatzrechts erreicht (*Kaiser,* ZfPW 2015, 129 [141 ff.]). Der Gläubiger kann seinen Nutzungsausfallschaden auch dann verlangen, wenn er von dem Vertrag zurückgetreten ist und dem Schuldner für die gezogenen Nutzungen Wertersatz geleistet hat (BGH, Urt. v. 28.11.2007 – VIII ZR 16/07, BGHZ 174, 290 Rn. 10 a. E.). Für eine teleologische Reduktion von § 281 V BGB besteht danach schon inhaltlich kein Bedürfnis. Sie scheidet aber auch methodisch aus. Der Gesetzgeber hat die Vorschrift geschaffen, um die nach alter Rechtslage bestehenden Unsicherheiten auszuräumen, auf welche Weise beim großen Schadensersatz Nutzungen und Beschädigungen der gelieferten Sache auszugleichen sind, und wollte gerade den Ersatz der Nutzungen dem Rücktrittsrecht unterstellen (Entwurfsbegründung in BT-Drs. 14/6040, S. 141). Mit der vorgeschlagenen teleologischen Reduktion würden damit gerade die auszugleichenden Vorteile aus dem Anwendungsbereich von § 281 V BGB ausgenommen, um derentwillen die Vorschrift überhaupt geschaffen wurde. Das wäre verfehlt.

[21] Der rücktrittsrechtlich geregelte Ausgleich des Nutzungsvorteils schließt damit eine Anrechnung im Rahmen der Vorteilsausgleichung und als Folge eine Einbeziehung des Nutzungsvorteils in den Streitgegenstand des Vorprozesses der Parteien auch dann aus, wenn sich der Gläubiger (hier: Käufer) für eine schadenersatzrechtliche Rückabwicklung des an der Mangelhaftigkeit der Kaufsache gescheiterten Kaufvertrags entscheidet und Schadensersatz statt der ganzen Leistung verlangt.

[22] 2. Im Ergebnis zutreffend hat das Berufungsgericht dem Kläger jedoch für den Zeitraum vom Tag nach der mündlichen Verhandlung im Vorprozess (12.07.2013) bis zur Rückgabe des Wohnhauses (30.12.2013) nur den zeitanteilig linear aus dem Erwerbspreis abgeleiteten Wert der Nutzungen zugesprochen, den die Parteien mit 1.421 € unstreitig gestellt haben. Die gegebene Begründung trägt dieses Ergebnis zwar nicht. Insoweit erweist sich die Entscheidung aber aus einem anderen Grund als richtig (§ 561 ZPO).

[23] a) Von seinem Standpunkt aus folgerichtig ist das Berufungsgericht auch hinsichtlich der Berechnung der Nutzungsentschädigung der Rechtsprechung des Senats gefolgt. Danach richtet sich der anrechenbare Nutzungsvorteil nach dem Mietwert des Grundstücks, wenn der Käufer im Wege des Schadensersatzes seine Investitionsentscheidung rückgängig macht. Beschränkt der Käufer seinen Schadensersatzanspruch dagegen auf die Rückabwicklung des Leistungsaustausches und auf die Erstattung der mit dem Vertragsschluss verbundenen Nebenkosten, ist der anrechenbare Nutzungsvorteil zeitanteilig linear aus dem Erwerbspreis abzuleiten (Senat, Urt. v. 31.03.2006 – V ZR 51/05, BGHZ 167, 108 Rn. 20, 23). Von einem Rückgängigmachen der Investitionsentscheidung spricht der Senat nur, wenn sich der Käufer nicht auf die Rückforderung des Kaufpreises beschränkt, sondern darüber hinaus Herausgabe der aus dem Kaufpreis gezogenen Nutzungen und/oder Ersatz von Finanzierungs- und/oder Betriebskosten verlangt (Senat, Urt. v. 31.03.2006 – V ZR 51/05, BGHZ 167, 108 Rn. 25 f.). Das war und ist hier nicht der Fall.

[24] b) Die Herleitung dieser Differenzierung ist für die Bemessung des Werts der aufgrund eines Rücktritts zu ersetzenden gezogenen Nutzungen der Kaufsache unter geltendem Recht nicht mehr tragfähig. Im Ergebnis ist es aber richtig, den Wert dieser Nutzungen zeitanteilig linear aus dem Erwerbspreis abzuleiten.

[25] aa) Das von dem Senat entwickelte, nach dem Nachteil differenzierende Modell zur Bewertung des Nutzungsvorteils beruht auf dem bis zum 31.12.2001 geltenden allgemeinen Schuld- und Kaufrecht und der darin bestimmten Alternativität von Rücktritt und Schadensersatz. Mit deren Aufgabe durch § 325 BGB und durch die Entscheidung des Gesetzgebers, den Ersatz von Nutzungen rücktrittsrechtlich zu regeln, ist eine nach den Grundsätzen der Vorteilsausgleichung differenzierende Bewertung des Werts der Nutzungen in der bisherigen Form nicht mehr möglich. Die unabhängig von dem Vorgehen des Gläubigers einheitlich dem Rücktrittrecht unterstellte Regelung des Ersatzes der gezogenen Nutzungen zwingt zu deren einheitlicher Bewertung.

[26] bb) Bei der Berechnung des nach § 346 II 1 BGB geschuldeten Wertersatzes für die gezogenen Nutzungen ist bei einem gegenseitigen Vertrag wie einem Kaufvertrag nicht deren objektiver Wert, sondern die Gegenleistung maßgeblich, bei dem Rücktritt von einem Kaufvertrag damit der Erwerbspreis, aus dem der Wertersatz zeitanteilig linear abzuleiten ist.

[27] (1) Nach der für das frühere Recht entwickelten Unterscheidung des Senats zwischen der bloßen Rückabwicklung des Kaufvertrages und dem Rückgängigmachen der Investitionsentscheidung müsste der Wert der Nutzungen allerdings, worauf der Prozessbevollmächtigte des Klägers in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat zutreffend hingewiesen hat, nach dem Mietwert bestimmt werden. Der Senat nimmt nämlich ein Rückgängigmachen der Investitionsentscheidung nicht nur an, wenn der Käufer neben der Rückzahlung des Kaufpreises Ersatz seiner Aufwendungen zur Finanzierung des Kaufpreises oder Ersatz seiner Betriebskosten verlangte, sondern schon, wenn er die aus der Kaufsumme gezogenen Nutzungen nicht dem Verkäufer belässt, sondern ebenfalls herausverlangt (Urt. v. 31.03.2006 – V ZR 51/05, BGHZ 167, 108 Rn. 22, 25). Da die Nutzungen der Kaufsumme dem Käufer nach § 346 I BGB stets zurückzugewähren sind, läge es an sich nahe, den Wert der Nutzungen der Kaufsache in Anlehnung an die Unterscheidung des Senats nach dem Mietwert zu bestimmen.

[28] (2) Dem steht jedoch eine weitere Änderung des Rücktrittsrechts entgegen. Nach § 346 II 2 Halbsatz 1 BGB ist nämlich für die Berechnung des Wertersatzes die Gegenleistung maßgeblich, wenn sie im Vertrag bestimmt ist. Auf diese Gegenleistung wäre selbst dann abzustellen, wenn sie nicht in Geld, sondern in einer Sachleistung besteht (BGH, Urt. v. 19.11.2008 – VIII ZR 311/07, BGHZ 178, 355 Rn. 11). Nach § 433 I BGB hat der Verkäufer dem Käufer nicht nur das Eigentum an der Kaufsache zu verschaffen, sondern auch den Besitz daran. Der Kaufpreis ist damit auch die Gegenleistung für den Besitz der Kaufsache und ihre Nutzung durch den Käufer. Er ist damit für die Berechnung des Werts der Nutzungen heranzuziehen. Die Entscheidung des Käufers, das Grundstück zu kaufen und nicht zu mieten, schließt damit den Rückgriff auf den Mietwert aus (so schon BGH, Urt. v. 06.10.2005 – VI-I ZR 325/03, BGHZ 164, 235 [238 f.]).

[29] cc) Der Rückforderungsanspruch des Schuldners (hier: Verkäufers) hinderte den Gläubiger (hier: Käufer) allerdings nicht, einen weitergehenden Schaden geltend zu machen (BGH, Urt. v. 28.11.2007 – VIII ZR 16/07, BGHZ 174, 290 Rn. 9 f.; Urt. v. 14.04.2010 – VIII ZR 145/09, ZIP 2010, 1449 Rn. 21 f.). Der Ersatz solcher weitergehenden Schäden kann weitergehende Vorteile auslösen, die mit den zu ersetzenden Schäden kongruent und deshalb nach der Differenzhypothese zu saldieren sind. Verlangt der Käufer nach berechtigtem Rücktritt vom Kaufvertrag neben dessen Rückabwicklung Ersatz etwa seiner Finanzierungs- und/oder der Betriebskosten und erlangt er dadurch einen Nutzungsvorteil, der den nach § 346 II 1 BGB geschuldeten Wertersatz für die gezogenen Nutzungen der Kaufsache übersteigt, ist ihm dieser weitergehende Vorteil anzurechnen. Das entspricht im wirtschaftlichen Ergebnis der Vorteilsausgleichung, die der Senat nach dem bis zum 31.12.2001 geltenden Leistungsstörungs- und Kaufrecht für den Fall vorgenommen hat, dass der Käufer seine Investitionsentscheidung rückgängig macht und etwa Ersatz der Finanzierungs- und Betriebskosten verlangt (Senat, Urt. v. 31.03.2006 – V ZR 51/05, BGHZ 167, 108 Rn. 23–26). Der Schuldner (hier: der Verkäufer) hat allerdings bei der mangelbedingten Rückabwicklung des Kaufvertrags keinen eigenen Anspruch auf Ersatz solcher Vorteile; es hat vielmehr bei dem nach dem Erwerbspreis zu berechnenden Wertersatz für die gezogenen Nutzungen sein Bewenden, solange der Gläubiger – wie hier – keinen weitergehenden Schaden geltend macht.

[30] c) Von der Beklagten geschuldet ist deshalb nach § 346 II BGB, § 281 V BGB i. V. mit § 346 II BGB Ersatz der zeitanteilig linear aus dem Erwerbspreis abzuleitende Wert der gezogenen Nutzungen. Eine Nutzungsentschädigung in diesem Umfang, den die Parteien mit 1.421 € unstreitig gestellt haben, hat das Berufungsgericht dem Kläger zugesprochen.

[31] III. Dagegen ist der Rechtstreit hinsichtlich des dem Kläger zu leistenden Ersatzes für die Nutzungen des Kaufgegenstands, die die Beklagte in der Zeit vom 01.04.2011 bis zum 11.07.2013 gezogen hat, nicht entscheidungsreif, weil das Berufungsgericht – von seinem Standpunkt aus konsequent – deren Wert nicht festgestellt hat. Die Sache ist deshalb insoweit unter teilweiser Aufhebung des Berufungsurteils zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Probleme beim Autokauf?

Als spezialisierter Rechtsanwalt helfe ich Ihnen gerne weiter – ganz gleich, ob Sie Käufer oder Verkäufer sind. Interessiert? Nutzen Sie das Kontaktformular auf https://autokaufrecht.info/sofortberatung/ oder rufen Sie mich unverbindlich an

(0 23 27) 8 32 59-99.