
Datum: 05.07.2024
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 22 U 53/24
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2024:0705.22U53.24.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 1 O 199/23
Schlagworte: Verzug, Mindestschaden, Vorteilsausgleichung, Zinsen
Normen: BGB §§ 286, 288
Leitsätze:

Vereinbaren die Parteien in einem notariellen Kaufvertrag über ein mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, dass bei Nichtzahlung innerhalb einer festgelegten Frist ohne Mahnung Verzug eintritt, kann der Käufer dem Zinsanspruch des Verkäufers nach § 288 Abs. 1 BGB nicht mindernd entgegenhalten, dass dem Verkäufer nach dem Inhalt des Vertrages die Mieterträge bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises zustehen.

Tenor:

Der Senat weist die Beklagte darauf hin, dass beabsichtigt ist, die Berufung gegen das am 21.03.2024 verkündete Urteil des Landgerichts Dortmund (1 O 199/23) gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil sie nach dem Vorbringen in der Berufungsbegründung aus den im Ergebnis zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung keine Aussicht auf Erfolg hat. Die Sache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung und eine Entscheidung ist zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich.

Der Beklagten wird Gelegenheit gegeben, binnen drei Wochen nach Zugang dieses Beschlusses zu den Hinweisen Stellung zu nehmen.

Gründe

I.

Die zulässige Berufung verspricht in der Sache keine Aussicht auf Erfolg. Das angefochtene Urteil des Landgerichts weist keine Rechtsfehler auf und die gemäß §§ 529, 531 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen rechtfertigen auch keine andere – für die Beklagte günstigere – Entscheidung.

1.

Das Landgericht hat von der Beklagten dem Grunde nach nicht angegriffen zutreffend festgestellt, dass die Kläger gegen die Beklagten einen Anspruch gem. § 288 Abs. 1 BGB i.V. mit Ziffer III. des notariellen Kaufvertrags i.H. von 7.883,88 € haben. Die Beklagte war mit der Zahlung des Kaufpreises in Verzug. Bedenken gegen die Berechnung der Verzugszinsen mit 10.895,01 € und der Aufrechnung i.H. von 3.011,13 € werden seitens der Beklagten nicht erhoben.

2.

Entgegen der Ansicht der Beklagten müssen sich die Kläger auf den Verzugsschaden nicht die im Zeitraum vom 01.10.2021 bis zum 01.02.2022 vereinnahmten Nettomieten anrechnen lassen.

Auszugehen ist hierbei von der Regelungssystematik des § 288 BGB. Hiernach ist der Anspruch auf Verzugszinsen unabhängig von dem Nachweis eines tatsächlichen Schadens. Der Verzugszins ist dem Grunde und der Höhe nach als objektiver Mindestschaden gesetzlich festgelegt, so dass dem Schuldner der Beweis abgeschnitten wird, dass tatsächlich kein oder ein geringerer Schaden entstanden ist, vgl. BGH, Urteil vom 20. Juli 2011 – IV ZR 75/09 – NJW 2011, 3648 Rn. 16; KG, Urteil vom 26. September 2017 – 21 U 9/17, NJW-RR 2017, 1296, Rn. 30.

Im Übrigen steht dem Vorteilsausgleich im vorliegenden Fall auch die vertragliche Risikoverteilung entgegen. Durch die auf dem Grundsatz von Treu und Glauben beruhende Vorteilsausgleichung soll ein gerechter Ausgleich zwischen den bei einem Schadensfall widerstrebenden Interessen herbeigeführt werden. Der Geschädigte darf nicht besser gestellt werden, als er ohne das schädigende Ereignis stünde. Andererseits sind nicht alle durch das Schadensereignis bedingten Vorteile auf den Schadensersatzanspruch anzurechnen, sondern nur solche, deren Anrechnung mit dem jeweiligen Zweck des Ersatzanspruchs übereinstimmt, das heißt, deren Anrechnung dem Geschädigten zumutbar ist und den Schädiger nicht unangemessen entlastet. Vor- und Nachteile müssen bei wertender Betrachtungsweise gleichsam zu einer Rechnungseinheit verbunden sein, BGH, Urteil vom 10. Juli 2014 – VII ZR 67/13 –, juris Rn. 10 m.w.N.

Die Verzugszinsen sind mit den Mieten nicht gleichsam zu einer Rechnungseinheit verbunden. Vielmehr ergibt sich aus der Systematik des abgeschlossenen Vertrages, dass – wie es das Landgericht zutreffend erkannt hat – zwischen den Verzugsregelungen und dem Übergang der Nutzungen zu differenzieren ist. Es ist im Vertrag gleichsam angelegt, dass bei einem Verzug der Käuferin mit der Kaufpreiszahlung diese während des Verzugszeitraums die Mieten nicht vereinnahmen darf. Während des Verzugszeitraums stand der Beklagten das Kapital des Kaufpreises aber zur Nutzung zur Verfügung. Wenn die Beklagte fristgemäß gezahlt hätte, hätten ihr der Kaufpreis und daraus generierte Erträge im Verzugszeitraum

nicht zur Verfügung gestanden. Andererseits waren die Klägerinnen – wegen der nicht fristgemäßen Zahlung – weiter mit der Verwaltung des Objekts belastet und konnten nicht mit dem Geld arbeiten.

3. 11

Der Anspruch auf vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.158,82 € folgt aus §§ 280 Abs. 1 und 2, 286 BGB. Bedenken gegen die Erforderlichkeit der Rechtsverfolgungskosten und der Berechnung werden nicht erhoben und sind nicht ersichtlich. 12

II. 13

Auf die Kostenprivilegierung für den Fall der Rücknahme der Berufung (KV 1222 GKG) wird hingewiesen. 14

Auf diesen Hinweis ist die Berufung zurückgenommen worden. 15