Titel:

Coronavirus, SARS-CoV-2, Schadensersatzanspruch, Schadensersatz, Gemeinde, Kaufvertrag, Reparaturkosten, Sachmangel, Herstellungsaufwand, Wohnhaus, Vertragsschluss, Berufung, Mangel, Ersatzpflicht, Feststellungsinteresse, Gutachten, Die Fortbildung des Rechts, Fortbildung des Rechts, Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung, Schadenersatzanspruch, Beweisaufnahme, Feststellungsurteil, Bindungswirkung, Gewährleistungsausschluss, Arglistige Täuschung, Zurückverweisung

Normenkette:

ZPO § 304 Abs. 1, § 322 Abs. 1, § 538 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4

Leitsatz:

Die gerichtliche Feststellung in einem Urteil, dass sämtliche weitere Schäden zu ersetzen sind, umfasst sämtliche nach der späteren Mangelbeseitigung tatsächlich angefallenen Kosten. Die (verjährungsrelevante) Wirkung dieser Feststellung ist nicht auf in den Entscheidungsgründen des Urteils exemplarisch genannte weitere Schadenspositionen (hier: Umsatzsteuer) beschränkt.

Schlagworte:

Coronavirus, SARS-CoV-2, Schadensersatzanspruch, Schadensersatz, Gemeinde, Kaufvertrag, Reparaturkosten, Sachmangel, Herstellungsaufwand, Wohnhaus, Vertragsschluss, Berufung, Mangel, Ersatzpflicht, Feststellungsinteresse, Gutachten, Die Fortbildung des Rechts, Fortbildung des Rechts, Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung, Schadenersatzanspruch, Beweisaufnahme, Feststellungsurteil, Bindungswirkung, Gewährleistungsausschluss, Arglistige Täuschung, Zurückverweisung

Vorinstanz:

LG Regensburg, Urteil vom 11.05.2021 – 61 O 1903/20

Tenor

1. Auf die Berufung des Klägers werden das Urteil des Landgerichts Regensburg vom 11.05.2021, Az. 61 O 1903/20, und das diesem zugrundeliegende Verfahren aufgehoben.

2. Der Klageantrag ist dem Grunde nach gerechtfertigt, so dass die Beklagten als Gesamtschuldner dem Kläger sämtliche Schäden zu ersetzen haben, die daraus resultieren, dass das Grundstück Flurnr. … der Gemarkung G., K-Weg 9, Gebäude- und Freifläche mit 1.633 qm nicht einen Anschluss im Süden an die Kanalleitung der Gemeinde H. im K-Weg hat.

3. Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Berufung, an das Landgericht zurückverwiesen.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Beschluss

Der Streitwert des Berufungsverfahrens wird auf 82.415,66 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1
Die Parteien streiten um Schadenersatzansprüche aus einem Grundstückskaufvertrag.

2

Mit notariellem Kaufvertrag vom 04.12.2015 erwarb der Kläger von den Beklagten ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück in H. (eingetragen im Grundbuch des AG K. für G., Bl. 558, Fl.Nr. 8...2/2, 1.663 m², im Weiteren auch: Klägergrundstück). Entlang der südlichen Grenze des Klägergrundstücks verläuft der K-Weg, eine öffentliche Straße, in der ein öffentlicher Kanal verlegt ist. Entlang der östlichen Grenze des Klägergrundstücks befindet sich ein 3,5 m breiter Grundstücksstreifen, der als Privatstraße zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke dient (Fl.Nr. 882/3). Die Hinterlieger L. und R. sind Miteigentümer dieses Grundstücks.

3
Der notarielle Kaufvertrag enthält in seiner Nr. V.1 folgende Regelung: „Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Erwerber den Vertragsbesitz frei von Rechten zu verschaffen, die von einem Dritten gegen ihn geltend gemacht werden können, es sei denn diese Rechte werden vom Erwerber in dieser Urkunde ausdrücklich übernommen. Der Vertragsgegenstand darf keinen Beschränkungen aus sozialer Wohnungsförderung oder aus Abstandsflächenübernahmen unterliegen. Altrechtliche Dienstbarkeiten werden vom Erwerber übernommen. Der Veräußerer erklärt, dass ihm solche nicht bekannt sind […]“.

4
Nr. V.2 des notariellen Kaufvertrags lautet auszugsweise: „Der Erwerber hat den Vertragsbesitz besichtigt. Er wird in seinem derzeitigen Zustand veräußert. Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels des Grundstücks und vorhandener Gebäude sind ausgeschlossen, soweit nicht ausdrücklich in dieser Urkunde etwas anderes bestimmt ist. […] Der Veräußerer erklärt, dass ihm offenbarungspflichtige oder versteckte Mängel nicht bekannt sind […]“.

5
Die Parteien streiten wegen der Anbindung des Klägergrundstücks an die Kanalisation und der daraus resultierenden Ansprüche.

6
Dem vorliegenden Rechtsstreit ist der Rechtsstreit bei dem Landgericht Regensburg mit dem Aktenzeichen 61 O 1903/20 vorausgegangen (im Folgenden: Vorprozess).

7
Im Vorprozess hat der Kläger behauptet, er sei über die Eigenart der Kanalanbindung des Wohnhauses – Anschluss an einen Privatkanal auf dem Grundstück Fl.Nr. … – pflichtwidrig nicht aufgeklärt worden. Er hat die Leistungsklage zunächst auf ein Angebot vom 07.08.2017 gestützt und vorgetragen, dass mit den dort genannten Netto-Kosten von 18.416,90 € mindestens zu rechnen sei (Klageschrift vom 05.03.2018, S. 9). Nachdem der im Vorprozess tätige Sachverständige Dipl.-Ing. (FH) N. mit Gutachten vom 20.12.2018 die erforderlichen Kosten auf „netto, ca. 21.850 €“ geschätzt hatte (Bl. 95 der Beiakte), hat der Kläger im Vorprozess seine Leistungsklage entsprechend erweitert.

8
Zum Antrag auf Feststellung der Ersatzpflicht für sämtliche weiteren Schäden hat der Kläger bezüglich des südlichen Grundstücksteils im Vorprozess ausgeführt, das Feststellungsinteresse ergebe sich bereits daraus, dass aus der bei Ausführung der Arbeiten jedenfalls noch Mehrwertsteuer anfallen werde (Bl. 9 der Beiakte), sowie daraus, dass zusätzliche, derzeit noch nicht bezifferbare Kosten anfallen werden, etwa für den Betrieb des erforderlichen Pumpwerks (Bl. 109 der Beiakte).

9
Zum nördlichen Teil des Klägergrundstücks (550 m²) hat der Kläger im Vorprozess behauptet, ihm sei insoweit beim ersten Besichtigungstermin ein „erschlossener Bauplatz“ angeboten worden. Er hätte nach dem Kauf versucht, diesen Grundstücksteil als Bauplatz für 71.500 € zu verkaufen, was aber gescheitert sei, weil für den Kanalanschluss – wie sich nunmehr herausgestellt habe – weitere 25.000 € hätten aufgewandt werden müssen. Weiterhin habe der Kläger den Beklagten darauf hingewiesen, dass er den nördlichen Grundstücksteil später nutzen, etwa „was für die Kinder hinstellen“ wolle, worauf der Beklagte gesagt habe, das sei kein Problem, ein Kanal liege an. Wegen der derzeitigen Unverkäuflichkeit des nördlichen Grundstücksteils habe der Kläger einen Schaden bereits erlitten und weiterer Schaden sei zu befürchten in Form von zusätzlichen Finanzierungskosten.

10
Der Kläger hat im Vorprozess erstinstanzlich beantragt zu erkennen:

1. Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an den Kläger 21.850 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 18.416,90 € vom 20.11.2017 bis 07.02.2019 und aus 21.850 € für die Zeit ab 08.02.2019 sowie weitere 691,33 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit 20.03.2018 zu zahlen.

2. Es wird festgestellt, dass die Beklagten gesamtschuldnerisch verpflichtet sind, dem Kläger sämtliche weitere Schäden zu ersetzen, die daraus resultieren, dass das Grundstück Flurnummer … der Gemarkung G., K-Weg 9, Gebäude und Freifläche mit 1.633 m² nicht einen Anschluss im Süden an die Kanalleitung der Gemeinde H. im K-Weg hat und die daraus entstehen, dass der nördliche Grundstücksteil (550 m²) nicht öffentlich-rechtlich erschlossen ist.

11
Die Beklagten haben im Vorprozess erstinstanzlich beantragt,

die Klage abzuweisen.

12
Sie haben behauptet, vor Vertragsschluss hätten sie dem Kläger mitgeteilt, dass lediglich für die Bestandsbebauung ein Kanalanschluss vorliege. Zum nördlichen Teil habe es keine Aussagen gegeben. Die Beklagten bestreiten den Herstellungsaufwand für den neuen Hausanschluss. Zum nördlichen Grundstücksteil haben sie behauptet, dieser sei insoweit als ein Garten- und Freizeitgrundstück angeboten worden. Zudem liege am Nordende des Grundstücks … direkt eine Anschlussmöglichkeit vor.

13
Das Landgericht hat im Vorprozess am 28.05.2019 folgendes Endurteil erlassen:

1. Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an den Kläger 21.850,- € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 18.416,90 € vom 20.11.2017 bis 07.02.2019 und aus 21.850,- € für die Zeit ab 08.02.2019 sowie weitere 691,33 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit 20.03.2018 zu zahlen.

2. Es wird festgestellt, dass die Beklagten gesamtschuldnerisch verpflichtet sind, dem Kläger sämtliche weitere Schäden zu ersetzen, die daraus resultieren, dass das Grundstück Flurnr. … der Gemarkung G., K-Weg 9, Gebäude- und Freifläche mit 1.633 qm nicht einen Anschluss im Süden an die Kanalleitung der Gemeinde H. im K2.weg hat.

3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

14
Zusammengefasst hat das Landgericht sein Urteil wie folgt begründet:

15
Bezogen auf den südlichen Grundstücksteil sei sowohl der Zahlungs- als auch der Feststellungsantrag begründet. Das Grundstück sei mangelhaft, weil der Anschluss des Bestandsgebäudes an die Abwasserleitung nicht gesichert und auch nicht erweiterungsfähig sei. Darin liege ein Sachmangel. Auf den vertraglichen Gewährleistungsausschluss können sich die Beklagten nicht berufen, weil sie den Mangel arglistig verschwiegen hätten. Der Kläger habe unstreitig nach dem Kanalanschluss gefragt. Daher hätten die Beklagten über die gegebene Situation aufklären müssen. Die Beklagten hätten dem klägerischen Nacherfüllungsverlangen nicht entsprochen, sodass sie zum Schadenersatz verpflichtet seien. Der Schadensersatzanspruch sei auch nicht verjährt und bestehe in Höhe von 21.850 €, entsprechend dem vom Sachverständigen N. geschätzten Herstellungsaufwand für einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

16
Zum Feststellungsantrag hat das Landgericht ausgeführt, dem Kläger stehe ein Feststellungsanspruch dahingehend zu, dass die Beklagten verpflichtet sind, auch sämtlichen weiteren Schäden zu ersetzen, die daraus resultieren, dass kein Anschluss im Süden an die Kanalleitung der Gemeinde H. im K-Weg hat. Das Feststellungsinteresse gemäß § 256 ZPO folge daraus, dass die Beklagten hinsichtlich des fehlenden Anschlusses an die öffentliche Kanalisation zum Schadenersatz verpflichtet seien und der Kläger bisher nur die Nettobeträge geltend gemacht habe. Für den Fall der tatsächlichen Durchführung der erforderlichen Arbeiten zur Herstellung des Anschlusses an die öffentliche Kanalisation falle auch noch die bisher nicht eingeklagte Umsatzsteuer an, so dass insoweit ein Feststellungsinteresse bestehe. Hieraus folge auch

zugleich die Begründetheit der Feststellungsklage. Die Beklagten seien im Rahmen des Schadenersatzes verpflichtet, dem Kläger die erforderlichen Reparaturkosten zu erstatten. Zu diesen zähle auch die dann anfallende Mehrwertsteuer, so dass auch insoweit noch ein Schadenersatzanspruch bestehe.

17
Ein darüberhinausgehendes Feststellungsinteresse bzw. ein darüberhinausgehender Schadenersatzanspruch könne nicht bejaht werden. Der fehlende gesicherte Anschluss des nördlichen Grundstücksteils an die öffentliche Kanalisation stelle für sich allein keinen Sachmangel dar. Ein daneben bestehender Schadensersatzanspruch wegen unrichtiger Angaben der Beklagten zur Weiterveräußerungsmöglichkeit des nördlichen Grundstückteils könne nicht bejaht werden. Dem Kläger stehe kein Finanzierungsschaden wegen des beabsichtigten Verkaufs des nördlichen Grundstücksteils zu. Der kleine Schadenersatzanspruch gehe lediglich dahin, den Wertverlust durch den Mangel auszugleichen, nicht jedoch darauf, auch Schäden abzudecken, die durch einen gescheiterten (Teil-)Verkauf möglicherweise entstanden sind. Insoweit sei die Feststellungsklage daher als unbegründet abzuweisen.

18
Zu den Einzelheiten wird auf das vorbenannte Urteil verwiesen. Gegen dieses Urteil haben die Beklagten Berufung und der Kläger Anschlussberufung eingelegt. Nach der mündlichen Verhandlung des Senats als Berufungsgericht haben die Beklagten ihre Berufung zurückgenommen. Dadurch ist auch die Anschlussberufung wirkungslos und das Endurteil des Landgerichts Regensburg vom 28.05.2019 rechtskräftig geworden.

19
Im vorliegenden Rechtsstreit macht der Kläger weitere, über den Betrag von 21.850 € hinausgehende Kosten zur Herstellung eines Anschlusses im südlichen Teil seines Grundstücks an die Kanalleitung der Gemeinde H. im K-Weg in Höhe von insgesamt 82.415,66 € geltend. Der Kläger hat Rechnungen der ausführenden Unternehmen vorgelegt und dazu behauptet, dass die ausgeführten Arbeiten erforderlich und notwendig gewesen seien, um das Grundstück mit der Fl.Nr. 882/2 an die Kanalleitung der Gemeinde H. im Süden des Grundstücks anzuschließen. Die abgerechneten Arbeiten seien tatsächlich ausgeführt worden, die Rechnungen bezahlt worden. Die angesetzten Massen, Stunden und Stundensätze seien ortsüblich und angemessen. Der Kläger hat als Beweis mehrere Zeuge und Sachverständigengutachten angeboten.

20
Der Kläger hat erstinstanzlich vorgetragen, er habe den Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal herstellen lassen, dafür seien Kosten in Höhe von insgesamt 104.265,66 € angefallen. Neben diesen Kosten werde zumindest für die notwendige Hebeanlage 20 kW/h zusätzlicher Stromverbrauch im Jahr anfallen, der entsprechende Schaden sei insoweit noch nicht bezifferbar. Darüber hinaus stehe noch die Malerabrechnung aus.

21
Die Geltendmachung dieser Kosten sei nicht durch die Teil-Klageabweisung im Vorprozess ausgeschlossen. Diese beziehe sich nur auf den Vortrag im Vorprozess, dass der nördliche Grundstücksteil habe verkauft werden sollen und es sich beim fehlenden Anschluss des nördlichen Teils nicht um einen Sachmangel handele. Hingegen sei ausdrücklich festgestellt worden, dass sämtliche weiteren Schäden hinsichtlich des Anschlusses an die Kanalisation im südlichen Teil zu ersetzen seien. Die Ausführungen in den Entscheidungsgründen, dass (zumindest) noch Mehrwertsteuer anfallen werde, seien ausschließlich im Hinblick auf das Feststellungsinteresse erfolgt. Der Sachverständige N. habe im Vorprozess erklärt, dass es sich bei seinen Angaben zu den erforderlichen Kosten um eine Kostenschätzung gehandelt habe, in der Fußnote 1 auf Seite 8 seines Gutachtens vom 20.12.2018 habe er ausgeführt, dass es sich um eine Grobschätzung handele, gegebenenfalls sei ein Gutachten eines Sachverständigen für Garten- und Landschaftsbau notwendig. Bei der Zusammenfassung der Kosten von insgesamt 21.850 € werde ausgeführt, dass erschwerend hinzukomme, dass die vorhandene Entwässerungssituation des Hauses vollständig nach Norden und damit in die entgegengesetzte Richtung (Kanal) führe und eine Strecke mit der Leitung überbrückt werden müsste. Dementsprechend sei durch den Sachverständigen ohne Bauteilöffnung nur eine Kostenschätzung möglich gewesen. Bei dem von ihm angegebenen Betrag handele es sich um den damals feststellbaren Mindestschaden. Das Gutachten habe weder die für die Hebeanlage notwendige Elektrik und Steuerungsanlage noch die Ersetzung des Gartentores noch das immense vorhandene

Betonaufkommen im Boden (erst nach Bauteilöffnung ersichtlich) sowie die notwendige Kernbohrung berücksichtigt.

22
Der Kläger hat erstinstanzlich beantragt,

die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an den Kläger 82.415,66 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit dem 20.04.2020 sowie weitere 1.120,62 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit Rechtshängigkeit der Klage zu zahlen.

23
Die Beklagten haben erstinstanzlich beantragt,

die Klage abzuweisen.

24
Sie haben erstinstanzlich die Ansicht vertreten, dass der Sachverständige N. im Vorprozess die Reparaturkosten abschließend ermittelt habe, diese habe das Gericht festgesetzt. Der titulierte weitere Schaden betreffe ausweislich der Urteilsgründe nur die bei Ausführung anfallende Mehrwertsteuer. Hinsichtlich sämtlicher vom Kläger nunmehr vorgelegter Rechnungen bestreiten die Beklagten insbesondere, dass die ausgeführten Arbeiten erforderlich und notwendig gewesen seien, um das Grundstück mit der Fl.Nr. … an die Kanalleitung der Gemeinde H. im Süden des Grundstücks anzuschließen, dass die dargestellten Materialien verwendet worden und zur Ausführung der Arbeiten notwendig gewesen seien sowie dass die dargestellten Einzelpreise ortsüblich und angemessen gewesen seien und die Rechnungen durch den Kläger beglichen worden seien.

25
Mit Endurteil vom 11.05.2021 hat das Landgericht die Klage abgewiesen und dies damit begründet, dass im Vorprozess der Schadensersatzanspruch „in der Höhe endgültig ausgeurteilt“ worden sei, das Feststellungsinteresse bestehe nur hinsichtlich der Umsatzsteuer. Ein weiterer Schadensersatzanspruch könne nicht mehr geltend gemacht werden, „zumal im Bezugsverfahren im Übrigen die Klage abgewiesen“ worden sei. Die Klage sei insgesamt abzuweisen gewesen, da nicht im Einzelnen spezifiziert worden sei, welche Umsatzsteuer im Hinblick auf den mit dem Urteil des Vorprozesses ausgeurteilten Schadensersatz angefallen sei.

26
Gegen dieses Urteil hat der Kläger form- und fristgerecht Berufung eingelegt und zur Begründung im Wesentlichen die erstinstanzliche Argumentation wiederholt. Er verfolgt in der Sache sein erstinstanzliches Klageziel uneingeschränkt weiter und beantragt im Hinblick auf die hierzu erforderliche umfangreiche Beweisaufnahme die Zurückverweisung an das Landgericht Regensburg zur erneuten Entscheidung unter Beachtung der zutreffenden Rechtsauffassung, dass im Vorprozess die Ersatzpflicht sämtlicher Schäden bzgl. des fehlenden Kanalanschlusses des südlichen Grundstücksteils festgestellt worden war und nicht nur eine Pflicht zum Ersatz von Mehrwertsteuer.

27
Der Kläger beantragt zuletzt,

die Sache unter Aufhebung der angegriffenen Entscheidung an das Landgericht Regensburg zur erneuten Entscheidung unter Beachtung der Rechtsauffassung des Oberlandesgerichts zurückzuverweisen.

28
Die Beklagten beantragen, die Berufung zurückzuweisen.

29
Hinsichtlich der Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

30

Die zulässige Berufung des Klägers hat in der Sache Erfolg. Dem Kläger steht der geltend gemachte Anspruch auf Ersatz sämtlicher im Urteilstenor bezeichneter Schäden dem Grunde nach zu, also nicht nur der Anspruch auf Ersatz angefallener Umsatzsteuer auf einen Nettobetrag von 21.850 €. Hinsichtlich der Anspruchshöhe ist die Durchführung einer umfangreichen und aufwändigen Beweisaufnahme erforderlich. Die Sache war daher an das Landgericht zur Durchführung der erforderlichen Beweisaufnahme und erneuten Entscheidung über die Höhe des Schadensersatzanspruchs des Klägers zurückzuverweisen.

31
1. Dem Kläger steht gegen die Beklagten dem Grunde nach ein Anspruch auf den Ersatz der für den Anschluss an die Kanalisation im südlichen Teil seines Grundstücks erforderlichen Kosten zu. Dies ergibt sich bereits aus Nr. 2 des Tenors des rechtskräftigen Endurteils des Landgerichts Regensburg vom 28.05.2019. Die Geltendmachung der tatsächlich entstandenen Kosten ist nicht durch die Teilklageabweisung in Nr. 3 des Tenors des genannten Endurteils ausgeschlossen.

32
Ein Grundurteil darf nur ergehen, wenn ein Anspruch nach Grund und Höhe streitig ist, alle Fragen, die zum Grund des Anspruchs gehören, erledigt sind und wenn nach dem Sach- und Streitstand der Anspruch mit hoher Wahrscheinlichkeit in irgendeiner Höhe besteht (BGH, Urteil vom 10.03.2005 – VII ZR 220/03 –, Rn. 15, juris). Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

33
a) Die Schadensersatzverpflichtung der Beklagten ist zwischen den Parteien insofern streitig, als die Beklagten die Auffassung vertreten haben, das im Vorprozess ergangene Feststellungsurteil beziehe sich – entgegen dem Urteilstenor – nur auf die Umsatzsteuer.

34
Diese Auffassung, welcher das Landgericht im vorliegenden Prozess gefolgt ist, ist allerdings unzutreffend. Mit dem Endurteil im Vorprozess ist die Verpflichtung zum Ersatz sämtlicher weiterer Schäden, die daraus resultieren, dass das streitgegenständliche Grundstück nicht einen Anschluss im Süden an die Kanalleitung der Gemeinde H. im K2.weg hat, rechtskräftig festgestellt.

35
Die Bindungswirkung des Feststellungsurteils ergibt sich aus dem Umfang der Rechtskraft. Diese reicht gemäß § 322 Abs. 1 ZPO so weit, wie über den Feststellungsantrag entschieden worden ist. Der Inhalt des Urteils und damit der Umfang der Rechtskraft sind in erster Linie der Urteilsformel zu entnehmen. Nur wenn die Urteilsformel allein nicht ausreicht, um den Rechtskraftgehalt der Entscheidung zu erfassen, sind Tatbestand und Entscheidungsgründe, erforderlichenfalls auch das Parteivorbringen, ergänzend heranzuziehen (BGH, Urteil vom 14.02.2008 – I ZR 135/05, Rn. 13, m. w. N.).

36
aa) Der Tenor des Endurteils im Vorprozess ist hinsichtlich der erfassten Schäden eindeutig (Ersatz sämtlicher Schäden). Die Urteilsformel reicht auch aus, um den Rechtskraftgehalt der Entscheidung zu erfassen. Sie enthält auch insoweit auch keine Unklarheiten oder gar Anhaltspunkte für eine Beschränkung auf eine bestimmte Art von Schäden. Insbesondere für eine Auslegung dahingehend, dass sich die Feststellung der Pflicht zum Ersatz sämtlicher Schäden eine Beschränkung auf den Ersatz von Umsatzsteuer meine, lässt sich dem Tenor nicht ansatzweise etwas entnehmen. Hätte das Landgericht im Vorprozess die Absicht gehabt, die Feststellung zur Schadensersatzpflicht auf noch anfallende Umsatzsteuer beschränken wollen, hätte sich aufgedrängt, dies in der Urteilsformel entsprechend zu formulieren.

37
bb) Ist – wie vorliegend – bereits die Urteilsformel allein ausreichend, um den Rechtskraftgehalt der Entscheidung zu erfassen, ist ein Rückgriff auf die Entscheidungsgründe für die Auslegung an sich schon nicht veranlasst. Diese können in einem solchen Fall nur dann für die Auslegung zur Reichweite der materiellen Rechtskraft der Entscheidung bedeutsam sein, wenn sie hinreichend klar erkennen lassen, dass im Urteilstenor versehentlich etwas anderes ausgesprochen wurde als vom Gericht beabsichtigt.

38

Hierfür bieten jedoch weder die Entscheidungsgründe des Endurteils vom 28.05.2019 noch der Akteninhalt des Vorprozesses hinreichende Anhaltspunkte. Im Gegenteil, letztlich bestätigen die Entscheidungsgründe, dass der Urteilstenor zur Feststellung so gemeint ist, wie er formuliert ist.

39
(1) Die Entscheidungsgründe enthalten keine ausdrücklichen Ausführungen für den vorliegenden Fall, dass nämlich – nach Vortrag des Klägers – die erforderlichen Arbeiten tatsächlich durchgeführt werden, die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen jedoch den unter Nr. 1 des Urteilstenors vom 28.05.2019 zugesprochenen Betrag überschreiten. Soweit in den Entscheidungsgründen eine noch hinzukommende Mehrwertsteuer als Reparaturkostenbestandteil genannt ist, kann dies aus dem Gesamtzusammenhang heraus nur so verstanden werden, dass diese Position exemplarisch genannt wurde als diejenige, mit der bei Durchführung der Reparatur in jedem Fall zusätzlich zu rechnen sein wird. Es versteht sich aber von selbst, dass bei einer Leistungsklage, der – wie vorliegend – Reparaturkosten auf Gutachtens- oder Kostenvoranschlagsbasis zugrunde gelegt werden, eine zugleich erhobene Feststellungsklage, gerichtet auf Ersatz sämtlicher weiteren Schäden, immer auch diejenigen erfasst, die sich bei Ausführung der Reparatur typischerweise daraus ergeben können, dass die tatsächlichen Kosten über den vorher im Wege der gutachtlichen Schätzung veranschlagten liegen. Dies vorliegend umso mehr, als der Sachverständige bezogen auf eine Schadensposition sogar ausdrücklich von einer bloßen „Grobschätzung“ gesprochen hat. Mit die geschätzten Kosten übersteigenden Aufwendungen bei der tatsächlichen Ausführung einer Mangelbeseitigung ist im Übrigen stets zu rechnen, nicht nur wegen generell nicht vermeidbarer Unsicherheiten der Kostenschätzung, sondern auch wegen möglicher Preissteigerungen bis zur tatsächlichen Reparaturausführung, welche gerade bei der sehr dynamischen Preisentwicklung im Bauhandwerk in den letzten Jahren sogar typischerweise zu erwarten sind.

40
(2) Vor allem hat aber das Landgericht im Vorprozess die Feststellungsklage gerade nur insoweit als unbegründet angesehen, als sich die diesbezüglich teilweise Klageabweisung ausweislich der Entscheidungsgründe auf geltend gemachte Schäden aus der Nichterschließung des nördlichen Teils des Grundstücks bezog. Soweit das Landgericht in den Entscheidungsgründen zur Unbegründetheit der Feststellungsklage ausführt, bezieht sich dies ausschließlich hierauf, nicht aber auf irgendwelche Schäden durch die Nichterschließung des südlichen Grundstücksteils. Das Landgericht hat in den Entscheidungsgründen ausdrücklich ausgeführt, dass die Feststellungsklage insoweit als unbegründet abzuweisen ist, als Schäden durch den gescheiterten (Teil-)Verkauf entstanden sind. Den gescheiterten Verkauf hatte der Kläger hinsichtlich des nördlichen Grundstücksteils geltend gemacht.

41
cc) Dieser Bewertung steht auch nicht entgegen, dass der im Vorprozess zuständige Einzelrichter, der zunächst auch der für den nunmehrigen Prozess zuständige Richter war, im nunmehrigen Prozess in einem Hinweis vom 19.11.2020 (Bl. 42 d. A.) die Auffassung vertreten hat, dass im Vorprozess abschließend ein Schadensersatzanspruch in Höhe der erforderlichen Reparaturkosten „zu Nettopreisen“ zugesprochen worden sei und der mit der Feststellung titulierte weitere Schaden ausweislich der Urteilsgründe nur die bei Ausführung anfallende Mehrwertsteuer betreffe.

42
Die Auffassung, entsprechendes ergebe sich aus den Urteilsgründen der Entscheidung im Vorprozess, ist – wie bereits ausgeführt – unrichtig. Soweit der Einzelrichter tatsächlich bereits im Vorprozess ein entsprechendes inneres Verständnis seiner eigenen Entscheidung gehabt haben sollte, wäre dies nicht maßgeblich. Entscheidend ist allein, was im Endurteil in Tenor und Entscheidungsgründen für einen objektiv verständigen Leser zum Ausdruck kommt. Dies ist nach dem insoweit eindeutigen Urteilstenor, hinsichtlich welchem sich auch aus den schriftlichen Entscheidungsgründen nichts Abweichendes ergibt, der Ersatz sämtlicher Schäden wegen des fehlenden Anschlusses im Süden an die Kanalleitung im K2.weg.

43
b) Nach dem Sach- und Streitstand besteht der geltend gemachte Anspruch mit hoher Wahrscheinlichkeit in irgendeiner Höhe. Der Kläger hat schlüssig vorgetragen, aus welchen Gründen die tatsächlich angefallenen Kosten den Betrag von 21.850,00 € übersteigen. Er hat Rechnungen der ausführenden Firmen vorgelegt (Anlagen K5 bis K7). Dass der Sachverständige N. im Vorprozess einen (deutlich) niedrigeren Betrag geschätzt hat, steht der anzunehmenden hohen Wahrscheinlichkeit, dass tatsächlich höhere Kosten als

vom Sachverständigen geschätzt wurden, entstanden sind, nicht entgegen. Dies ergibt sich schon allein daraus, dass der Sachverständige in seinem Gutachten vom 20.12.2018 (Bl. 88/96 der Akte des Vorprozesses) die Kosten für den Mischwasser-Hausanschluss an den öffentlichen Kanal mit netto ca. 21.850 € geschätzt hat, wobei in diesem Betrag auch Gartenarbeiten enthalten waren (Bl. 95 und 121 der genannten Akte), diesbezüglich jedoch ausgeführt hat, dass zur genaueren Prüfung die Hinzuziehung eines Landschaftsarchitekten erforderlich wäre und der von ihm hierzu eingestellte Betrag nur eine „Grobschätzung“ sei. Darüber hinaus ist dem Senat aufgrund seiner Spezialzuständigkeit für Bausachen aus eigener Sachkunde bekannt, dass gerade in den letzten Jahren die Preise für Bauhandwerkerleistungen fortlaufend erheblich gestiegen sind.

44
c) Damit waren die Voraussetzungen für den Erlass eines Grundurteils gegeben. Dieses deckt sich zwar nach zutreffender Rechtsauffassung inhaltlich mit dem bereits rechtskräftigen Feststellungsurteil aus dem Vorprozess vom 28.05.2019. Da diese inhaltliche Reichweite aber von den Beklagten negiert wurde und das Landgericht Regensburg dem im nunmehrigen Prozess auch gefolgt ist, war dennoch ein Grundurteil sachgerecht, mit dem der zutreffende Umfang des Feststellungsurteils nochmals ausdrücklich bestätigt wird.

45
2. Die Sache war hinsichtlich der Höhe des dem Kläger zustehenden Schadensersatzanspruchs an das Landgericht zurückzuverweisen.

46
a) Eine Zurückverweisung nach § 538 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 ZPO kommt in Betracht, wenn bei einem nach Grund und Betrag streitigen Anspruch die Fragen zur Höhe des Anspruchs in erster Instanz ungeprüft geblieben sind, also das Urteil erster Instanz sich gewissermaßen einen Teil des Prozessstoffs vorbehalten hat. Das ist etwa der Fall, wenn die erste Instanz die Klage abgewiesen hat, weil nach ihrer Ansicht der Beklagte zum Ersatz eines Schadens überhaupt nicht verpflichtet ist, das Berufungsgericht das Bestehen einer solchen Verpflichtung aber annimmt (BGH, Urteil vom 05.11.1997 – XII ZR 290/95 -Rn. 11, juris). Die Entscheidung zwischen der Zurückverweisung und der eigenen Sachentscheidung durch das Berufungsgericht steht im pflichtgemäßen Ermessen des Berufungsgerichts. Dabei ist zu erwägen, dass eine Zurückverweisung der Sache in aller Regel zu einer Verteuerung und Verzögerung des Rechtsstreits und zu weiteren Nachteilen führt und dies den schützenswerten Interessen der Parteien entgegenstehen kann. Auch ist der maßgebliche Gesichtspunkt der Prozessökonomie zu berücksichtigen (BGH, Urteil vom 10.03.2005 – VII ZR 220/03 –, Rn. 17, juris). Das Berufungsgericht handelt ermessensfehlerfrei, wenn die Zurückverweisung sachdienlich ist. Sachdienlichkeit ist zu bejahen, wenn das Interesse an einer schnelleren Erledigung gegenüber dem Verlust einer Tatsacheninstanz nicht überwiegt (Heßler in: Zöller, Zivilprozessordnung, 34. Aufl. 2022, § 538 ZPO, Rn. 7, m. w. N.).

47
b) Vorliegend ist die Zurückverweisung sachdienlich und prozessökonomisch. Eine Beweisaufnahme hat bislang vor dem Landgericht nicht stattgefunden. Die erforderliche Beweisaufnahme wird, sofern die Parteien sich nicht noch einigen könnten sollten, umfangreich sein. Sie wird die Vernehmung einer Mehrzahl von Zeugen, die im Raum Regensburg ansässig sind, erfordern sowie außerdem die Beauftragung eines Sachverständigen. Nicht auszuschließen ist auch (mindestens) ein Ortstermin am streitgegenständlichen Anwesen, das ebenfalls im Umfeld von Regensburg liegt. Bei Durchführung einer entsprechenden – gegebenenfalls erstmaligen – Beweisaufnahme durch das Oberlandesgericht Nürnberg, die voraussichtlich mehrere Termine erfordern kann, würde nicht nur faktisch eine Tatsacheninstanz entfallen, sondern es würden den Zeugen und übrigen Verfahrensbeteiligten auch erhebliche zusätzliche Wege und entsprechende Reisezeiten zugemutet werden, was nicht zuletzt aufgrund der fortdauernden Corona-Pandemie besonderes Gewicht hat. Aufgrund dessen ist die Beweisaufnahme vor dem Landgericht als ortsnäherem Gericht unter Aufrechterhaltung einer weiteren Tatsacheninstanz durchzuführen. Die Zurückverweisung führt darüber hinaus auch zu keiner Verfahrensverzögerung, da der Senat aufgrund der aktuellen Pandemiesituation (beginnende fünfte Welle, nun mit der hochansteckenden Omikron-Variante des Coronavirus) Beweisaufnahmen mit Zeugen, die erhebliche Anreisewege hätten, nicht vor Mai 2022 durchführen würde. Bis dahin kann nach der nunmehrigen Zurückverweisung ohne weiteres auch beim Landgericht Regensburg mit der Beweisaufnahme begonnen werden.

48
3. Anzumerken ist noch, dass das angefochtene Urteil des Landgerichts schon allein deshalb keinen Bestand hätte haben können, weil das Landgericht die Klage auch hinsichtlich der Umsatzsteuer, von deren Ersatzfähigkeit es ausging, abgewiesen hat. Soweit das Landgericht insoweit – im angegriffenen Urteil – die Auffassung vertritt, es fehle hinsichtlich der angefallenen Mehrwertsteuer „an der notwendigen Substantiierung“, so hätte das Landgericht vor Erlass des Endurteils einen entsprechenden Hinweis gemäß § 139 ZPO erteilen und Gelegenheit zum ergänzenden Sachvortrag geben müssen. Dies gilt umso mehr angesichts dessen, dass das Landgericht mit seinem Hinweis vom 19.11.2020 ausdrücklich nur hinsichtlich der über die Mehrwertsteuer hinausgehenden Mangelbeseitigungskosten Bedenken gegen die Begründetheit der Klage geäußert hatte. Insoweit leidet das landgerichtliche Verfahren auch an einem Verfahrensfehler, weswegen auch das erstinstanzliche Verfahren aufzuheben war.

III.

49
1. Die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10, §§ 711, 709 S. 2 ZPO.

50
2. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat, noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 S. 1 ZPO). Soweit allgemeine Rechtsfragen entscheidungserheblich waren, folgt der Senat der dazu bestehenden höchst- und obergerichtlichen Rechtsprechung. Verfahrensentscheidend war die Würdigung der konkreten Umstände des Einzelfalls.