

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 433, 123, 280 , 812 BGB

- 1. Kann sich der Käufer einer Immobilie aufgrund einer Pflichtverletzung des Verkäufers von dem Kaufvertrag lösen, stellen die von ihm an einen Makler gezahlte Provision und die von ihm entrichtete Grunderwerbsteuer ersatzfähige Schadensersatzpositionen dar; die Erstattungsansprüche gegen den Makler und den Fiskus sind entsprechend § 255 BGB an den Verkäufer abzutreten (Bestätigung von Senat, V ZR 140/91).**
- 2. Zwar entfällt der Anspruch auf Zahlung der Maklerprovision, wenn der Käufer den Kaufvertrag erfolgreich wegen arglistiger Täuschung nach § 123 BGB angefochten hat. Die Zahlung der Maklerprovision stellt in diesen Fällen eine Leistung ohne Rechtsgrund dar und kann von dem Käufer nach Bereicherungsrecht zurückgefordert werden. Ebenso kann nach § 16 Abs. 1 Nr. 2 GrEStG auf Antrag der Klägerin die Festsetzung der Grunderwerbsteuer mit der Folge des Entstehens eines Erstattungsanspruchs gegen den Fiskus aufgehoben werden.**
- 3. Allerdings schließen Ersatz- oder Rückforderungsansprüche, die dem von einer Pflichtverletzung Betroffenen infolge der Pflichtverletzung gegenüber Dritten entstehen, die Annahme eines Schadens im Verhältnis zu ihm und dem für die Pflichtverletzung Verantwortlichen nicht aus.**
- 4. Der Geschädigte muss sich nicht darauf verweisen lassen, dass er einen Anspruch gegen einen Dritten hat, der zum Ausgleich seiner Vermögensbeeinträchtigung führen könnte; es steht ihm in dieser Situation frei, wen er in Anspruch nimmt. Dadurch soll er den Aufwand, der mit der Durchsetzung des anderen - durch die Pflichtverletzung entstandenen - Anspruchs verbunden ist, und das diesbezügliche Insolvenzrisiko auf den Schädiger verlagern können. Das folgt aus dem Rechtsgedanken des § 255 BGB.**
- 5. In entsprechender Anwendung von § 255 BGB ist der Schädiger allerdings nur Zug um Zug gegen Abtretung der Ansprüche gegen den Dritten zum Schadensersatz verpflichtet.**
- 6. Der Einwand des Beklagten, es sei ihm nicht möglich gewesen, prozessuale Maßnahmen gegen die Schuldner der ihm abzutretenden Ansprüche zu ergreifen, weil die Klägerin erstmals in der Revisionsinstanz eine Verurteilung Zug um Zug gegen Abtretung ihrer Ersatzansprüche beantragt habe, geht fehl. Dass er Schadensersatz nur Zug um Zug gegen Abtretung der Ersatzansprüche der Klägerin leisten**

muss, hätte der Beklagte jederzeit einwenden und vor diesem Hintergrund den Dritten (Maklerin und Fiskus) den Streit verkünden können (§ 72 ZPO).

BGH, Urteil vom 24.09.2021 - V ZR 272/19

Tenor:

Auf die Rechtsmittel der Klägerin werden das Urteil des Oberlandesgerichts München - 18. Zivilsenat - vom 15. Oktober 2019 unter Zurückweisung der Revision im Übrigen im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als ihre Berufung in Bezug auf den Ersatz der Grunderwerbsteuer in Höhe von 23.800,00 € und der Maklerprovision in Höhe von 25.347,00 € sowie vorgerichtlicher Kosten in Höhe von 232,05 € zurückgewiesen worden ist, und das Urteil des Landgerichts Traunstein - 1. Zivilkammer - vom 27. Juli 2018 in diesem Umfang geändert.

Es wird festgestellt, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache in Höhe eines Betrages von 23.800,00 € erledigt ist.

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin weitere 25.347,00 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 24. März 2016 zu zahlen Zug um Zug gegen Abtretung des Anspruchs gegen die Immobilienmaklerin P. auf Rückzahlung der Maklerprovision gemäß Rechnung Nr. 021-2014 vom 17. Juni 2014.

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin weitere vorgerichtliche Kosten in Höhe von 232,05 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 24. März 2016 zu zahlen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 6. Juni 2014 verkaufte der Beklagte an die Klägerin ein mit einem Wohnhaus und einem Betriebsgebäude bebautes Grundstück zu einem Kaufpreis von 710.000,00 €. In der Folgezeit zahlte die Klägerin an die von ihr beauftragte Maklerin eine Provision von 25.347,00 €. Ferner entrichtete sie die vom Finanzamt festgesetzte Grunderwerbsteuer in Höhe von 23.800,00 €.

Gestützt auf die Behauptung, sie habe den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung wirksam angefochten, verlangt die Klägerin von dem Beklagten die Rückzahlung des Kaufpreises - hilfsweise Zug um Zug gegen Rückübertragung des Grundstücks - sowie Zahlung von Schadensersatz, darunter auch den Ersatz der

für die Maklerprovision und die Grunderwerbsteuer aufgewandten Beträge. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht den Beklagten zur Rückzahlung des Kaufpreises und zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 8.889,99 € (Notar- und Gerichtskosten) sowie zur Erstattung der auf den zugesprochenen Gesamtbetrag entfallenden außergerichtlichen Anwaltskosten verurteilt. Im Übrigen hat es die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Die Revision hat es zugelassen, soweit es "die Klage in Höhe von 49.147,00 € wegen der Erstattung der Maklerprovision und der Grunderwerbsteuer abgewiesen hat". Mit der Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, hat die Klägerin zunächst die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung dieses Betrages Zug um Zug gegen Abtretung ihrer Erstattungsansprüche gegen die Maklerin und den Fiskus sowie von weiteren 361,76 € vorgerichtlicher Anwaltskosten nebst Zinsen verlangt. Nachdem ihr die Grunderwerbsteuer erstattet worden ist, hat sie den Rechtsstreit in Höhe von 23.800,00 € für erledigt erklärt und insoweit die Feststellung der Erledigung beantragt. Die Beklagte hat der Erledigungserklärung widersprochen.

Entscheidungsgründe:

A.

Das Berufungsgericht meint, die Klägerin habe den Kaufvertrag wirksam wegen einer arglistigen Täuschung des Beklagten angefochten. Sie könne daher nach § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB die Rückzahlung des Kaufpreises verlangen. Daneben stehe der Klägerin ein Anspruch auf Ersatz der ihr über die Kaufpreiszahlung hinaus entstandenen Schäden nach § 280 Abs. 1, § 311 Abs. 2, § 241 Abs. 2 BGB zu. Der Beklagte habe daher die von ihr aufgewandten Notar- und Gerichtskosten zu ersetzen. Hingegen fehle es in Bezug auf die für die Maklerprovision und die Grunderwerbsteuer aufgewandten Beträge an einem Schaden der Klägerin. Die wirksame Anfechtung des vermittelten Kaufvertrages lasse den Provisionsanspruch der Maklerin entfallen, so dass die Klägerin die Provision von dieser zurückverlangen könne. Gleiches gelte für die Grunderwerbsteuer, da die Steuerfestsetzung nach wirksamer Anfechtung und Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 GrEStG aufzuheben sei. Ein Schaden könne der Klägerin daher nur entstehen, wenn sie mit einem ihrer Rückgewähransprüche ausfalle. Hierfür sei nichts ersichtlich. Mit dieser Beurteilung werde der Auffassung des VII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 21. März 2002 - VII ZR 493/00, BGHZ 150, 226) gefolgt. Die abweichende Ansicht des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 5. März 1993 - V ZR 140/91, NJW 1993, 1703), wonach die Maklerprovision und die Grunderwerbsteuer erstattungsfähige Schäden seien, deren Ersatz nach den Grundsätzen der Vorteilsausgleichung Zug um Zug gegen Abtretung der Erstattungsansprüche verlangt werden könne, sei abzulehnen. Soweit der Beklagte in nicht nachgelassenen Schriftsätzen darauf verweise, dass sich die Klägerin im Rahmen der Rückabwicklung die Vorteile einer Wohnnutzung über fünf Jahre in Höhe von insgesamt 120.000,00 € sowie den Erlös aus dem Betrieb der auf dem

Grundstück vorhandenen Photovoltaikanlage in Höhe von 12.000,00 € anrechnen lassen müsse, sei dies nicht zu berücksichtigen.

B.

Die Revision hat Erfolg.

I.

Die Revision ist zulässig.

1. Das betrifft zunächst die abgewiesenen vorgerichtlichen Anwaltskosten. Ihrer Weiterverfolgung steht, anders als die Revisionserwiderung meint, nicht entgegen, dass die Revision von dem Berufungsgericht nur beschränkt zugelassen worden ist.

a) Das Berufungsgericht hat die Revision zwar nur hinsichtlich der Schadenspositionen Maklerprovision und Grunderwerbsteuer zugelassen. Diese Beschränkung ist wirksam. Die Zulassung der Revision kann auf einzelne (unselbständige), aber ziffernmäßig bestimmte und individualisierte Rechnungspositionen eines Schadensersatzanspruchs beschränkt werden; denn dabei handelt es sich um einen selbstständigen Teil des Streitstoffs, der einem Teilurteil zugänglich gewesen wäre (vgl. Senat, Beschluss vom 29. Januar 2004 - V ZR 244/03, NJW-RR 2004, 1365 zu einem Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung).

b) Die Beschränkung steht aber einer Geltendmachung der auf diese Schadenspositionen entfallenden vorgerichtlichen Anwaltskosten im Revisionsverfahren nicht entgegen. Auch ohne ausdrückliche Erwähnung umfasst eine beschränkte Revisionszulassung die auf die Hauptforderung entfallenden Nebenforderungen, soweit die Abweisung letzterer die notwendige Konsequenz der Entscheidung war. Die dann gegebene Abhängigkeit verknüpft die Haupt- und Nebenforderungen zu einer Einheit (vgl. BGH, Urteil vom 11. Juli 2018 - XII ZR 108/17, NJW-RR 2018, 1217 Rn. 15; zur Erstreckung einer zugelassenen Revision gegen ein Teilurteil auf die im Schlussurteil enthaltene Kostenentscheidung: BGH, Urteil vom 30. Juni 2004 - VIII ZR 243/03, NJW 2004, 3045, 3047). Eine solche Abhängigkeit liegt hier vor, denn das Berufungsgericht hat die auf die Maklerprovision und die Grunderwerbsteuer anteilig entfallenden Zinsen - insoweit beanstandet auch die Revisionserwiderung nicht die Reichweite der Zulassung - und vorgerichtlichen Anwaltskosten nur deshalb abgewiesen, weil es die Hauptforderungen als nicht bestehend angesehen hat.

2. Die im Revisionsverfahren von der Klägerin gestellten Anträge sind zulässig.

a) Entgegen der Ansicht des Beklagten handelt es sich bei der von der Klägerin nunmehr nur noch verlangten Zug-um-Zug-Verurteilung nicht um eine in der Revisionsinstanz unzulässige Klageänderung. Die Klägerin hat ihren Klageantrag qualitativ beschränkt (vgl. MüKoZPO/Becker-Eberhard, 6. Aufl., § 264 Rn. 18); das ist nach § 264 Nr. 2 ZPO nicht als Klageänderung anzusehen und folglich auch in der Revisionsinstanz zulässig. Einer Einwilligung des Beklagten in die damit möglicherweise verbundene Klagerücknahme (vgl. dazu Senat, Urteil vom 18. Mai 2001 - V ZR 353/99, WM 2001, 1905, 1906 f. sowie MüKoZPO/Becker-Eberhard, aaO, Rn. 23) bedarf es nicht, da diese keinen abtrennbaren Teil des Anspruchs betrifft, der in einem anderen Verfahren erneut geltend gemacht werden könnte.

b) Auch die von der Klägerin erklärte einseitige (Teil-)Erledigungserklärung, mit der von einem Leistungsantrag auf einen Feststellungsantrag übergegangen wird, unterfällt § 264 Nr. 2 ZPO. Sie ist im Revisionsverfahren jedenfalls dann zulässig, wenn das Ereignis, das die Hauptsache erledigt haben soll, unstreitig ist (vgl. BGH, Urteil vom 24. Juli 2018 - VI ZR 330/17, VersR 2019, 243 Rn. 57; Urteil vom 1. Juni 2017 - VII ZR 277/15, NJW 2017, 3521 Rn. 30, jeweils mwN). Das ist hier in Bezug auf die Rückzahlung der Grunderwerbsteuer durch den Fiskus der Fall.

II.

Die Revision ist bis auf einen Teil der geltend gemachten vorgerichtlichen Anwaltskosten begründet. Das Berufungsgericht hat der Klägerin zu Unrecht keinen Schadensersatz wegen der gezahlten Maklerprovision und der Grunderwerbsteuer zuerkannt.

1. Zutreffend ist allerdings der rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, wonach die Klägerin wegen der vorvertraglich erfolgten arglistigen Täuschung des Beklagten von diesem nach § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 311 Abs. 2 BGB den Ersatz des Vertrauensschadens verlangen kann. Der Geschädigte ist nach einer Pflichtverletzung des Vertragspartners bei den Vertragsverhandlungen so zu stellen, wie er bei Offenbarung der für seinen Vertragsentschluss maßgeblichen Umstände stünde. Er kann daher auch Ersatz seiner im Vertrauen auf den Vertragsschluss getätigten Aufwendungen verlangen, wenn er - wie hier - an dem Vertrag nicht festhält (vgl. Senat, Urteil vom 19. Januar 2018 - V ZR 256/16, NJW-RR 2018, 752 Rn. 12; Urteil vom 11. Juni 2010 - V ZR 144/09, WuM 2011, 524 Rn. 8).

2. Rechtsfehlerhaft nimmt das Berufungsgericht dagegen an, dass der Klägerin durch die Zahlung der Maklerprovision und der Grunderwerbsteuer deshalb kein Schaden entstanden sei, weil ihr insoweit Erstattungsansprüche gegen die Maklerin und das Finanzamt zustehen.

a) Die von der Klägerin gezahlte Maklerprovision wie auch die von ihr entrichtete Grunderwerbsteuer stellen nach der erfolgreichen Anfechtung des Grundstückskaufvertrages nutzlose Aufwendungen und damit ersatzfähige Schadenspositionen dar.

aa) Diesen das Vermögen der Klägerin mindernden Nachteilen stehen zwar in Gestalt von Erstattungsansprüchen auch vermögenswerte Vorteile gegenüber. So entfällt der Anspruch auf Zahlung der Maklerprovision, wenn der Käufer - wie hier - den vom Makler nachgewiesenen oder vermittelten Kaufvertrag erfolgreich wegen arglistiger Täuschung nach § 123 BGB angefochten hat (vgl. BGH, Urteil vom 9. Juli 2009 - III ZR 104/08, WM 2009, 1985 Rn. 9; Urteil vom 14. Dezember 2000 - III ZR 3/00, NZM 2001, 247, 248). Die Zahlung der Maklerprovision stellt in diesen Fällen eine Leistung ohne Rechtsgrund dar und kann von dem Käufer nach Bereicherungsrecht zurückgefordert werden. Ebenso kann nach § 16 Abs. 1 Nr. 2 GrEStG auf Antrag der Klägerin die Festsetzung der Grunderwerbsteuer mit der Folge des Entstehens eines Erstattungsanspruchs gegen den Fiskus aufgehoben werden. Die vorvertragliche Pflichtverletzung des Beklagten in Gestalt der arglistigen Täuschung stellt eine Nichterfüllung von Vertragsbedingungen im Sinne des § 16 Abs. 1 Nr. 2 GrEStG dar (vgl. Boruttau/Loose, GrEStG, 19. Aufl., § 16 Rn. 40), die zur Rückgängigmachung des Erwerbsvorgangs führt.

bb) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts folgt aus dem Bestehen eines Bereicherungsanspruchs gegen die Maklerin und eines Erstattungsanspruchs gegen den Fiskus nicht, dass der Klägerin insoweit kein Schaden entstanden ist.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs schließen Ersatz- oder Rückforderungsansprüche, die dem von einer Pflichtverletzung Betroffenen infolge der Pflichtverletzung gegenüber Dritten entstehen, die Annahme eines Schadens im Verhältnis zu ihm und dem für die Pflichtverletzung Verantwortlichen nicht aus. Der Geschädigte muss sich nicht darauf verweisen lassen, dass er einen Anspruch gegen einen Dritten hat, der zum Ausgleich seiner Vermögensbeeinträchtigung führen könnte; es steht ihm in dieser Situation frei, wen er in Anspruch nimmt. Dadurch soll er den Aufwand, der mit der Durchsetzung des anderen - durch die Pflichtverletzung entstandenen - Anspruchs verbunden ist, und das diesbezügliche Insolvenzrisiko auf den Schädiger verlagern können. Das folgt aus dem Rechtsgedanken des § 255 BGB (vgl. Senat, Urteil vom 24. Januar 1997 - V ZR 294/95, NJW-RR 1997, 654, 655; BGH, Urteil vom 17. Januar 2013 - III ZR 10/12, NJW 2013, 1296 Rn. 21; Urteil vom 15. April 2010 - IX ZR 223/07, NJW 2010, 1961 Rn. 28; Urteil vom 26. Juni 1997 - IX ZR 233/96, NJW 1997, 2946, 2948; Urteil vom 17. Februar 1982 - IVa ZR 284/80, NJW 1982, 1806).

b) In entsprechender Anwendung von § 255 BGB ist der Schädiger allerdings nur Zug um Zug gegen Abtretung der Ansprüche gegen den Dritten zum Schadensersatz verpflichtet (vgl. allgemein Senat, Urteil vom 20. November 1992 - V ZR 279/91, BGHZ 120, 261, 268; BGH, Urteil vom 5. Februar 2007 - II ZR 234/05, BGHZ 171, 46 Rn. 20; für den Anspruch eines Käufers auf Erstattung der

Grunderwerbsteuer Senat, Urteil vom 5. März 1993 - V ZR 140/91, NJW 1993, 1703, 1704). Dem hat die Klägerin durch ihre Antragstellung Rechnung getragen.

Der Einwand des Beklagten, es sei ihm nicht möglich gewesen, prozessuale Maßnahmen gegen die Schuldner der ihm abzutretenden Ansprüche zu ergreifen, weil die Klägerin erstmals in der Revisionsinstanz eine Verurteilung Zug um Zug gegen Abtretung ihrer Ersatzansprüche beantragt habe, geht fehl. Dass er Schadensersatz nur Zug um Zug gegen Abtretung der Ersatzansprüche der Klägerin leisten muss, hätte der Beklagte jederzeit einwenden und vor diesem Hintergrund den Dritten (Maklerin und Fiskus) den Streit verkünden können (§ 72 ZPO).

c) Kann sich der Käufer einer Immobilie aufgrund einer Pflichtverletzung des Verkäufers von dem Kaufvertrag lösen, stellen die von ihm an einen Makler gezahlte Provision und die von ihm entrichtete Grunderwerbsteuer daher ersatzfähige Schadenspositionen dar; die Erstattungsansprüche gegen den Makler und den Fiskus sind entsprechend § 255 BGB an den Verkäufer abzutreten. Soweit der VII. Zivilsenat in Bezug auf die Grunderwerbsteuer einen gegenteiligen Standpunkt eingenommen hat (BGH, Urteil vom 21. März 2002 - VII ZR 493/00, BGHZ 150, 226, 237), hat er auf Anfrage mitgeteilt, dass er daran nicht festhält.

III.

Das angefochtene Urteil kann daher keinen Bestand haben, soweit Ansprüche der Klägerin wegen der Maklerprovision und der Grunderwerbsteuer abgewiesen worden sind und ist in diesem Umfang aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat hat in der Sache selbst zu entscheiden, weil weitere Feststellungen nicht zu treffen sind (§ 563 Abs. 3 ZPO).

1. Tatsächliche Feststellungen zu den von der Klägerin gezogenen Nutzungen des Grundstücks sind nicht erforderlich, weil ein Nutzungsvorteil mangels rechtzeitigen Vortrags des Beklagten hierzu nicht zu berücksichtigen ist.

a) Zwar erfordert die Vorteilsausgleichung weder einen besonderen Antrag noch eine Einrede (vgl. BGH, Urteil vom 23. Juni 2015 - XI ZR 536/14, NJW 2015, 3160 Rn. 23; Urteil vom 15. Januar 2009 - III ZR 28/08, NJW-RR 2009, 603 Rn. 14). Der Schädiger muss sich aber zumindest auf konkrete Abzugsposten berufen, weil er für die von dem Geschädigten erlangten Vorteile darlegungs- und beweispflichtig ist (vgl. Senat, Urteil vom 19. Januar 2018 - V ZR 256/16, NJW-RR 2018, 752 Rn. 20 mwN). Hieran fehlte es in den Tatsacheninstanzen ebenso wie an einer Aufrechnung des Beklagten mit möglichen Nutzungsersatzansprüchen aus § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB. Der Beklagte hat erstmals nach Schluss der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht in einem nicht nachgelassenen Schriftsatz auf Nutzungsvorteile der Klägerin hingewiesen und diesbezüglich die Aufrechnung erklärt. Dieses Vorbringen war nicht mehr zu berücksichtigen (§ 296a ZPO). Es gab

dem Berufungsgericht nur Anlass zu prüfen, ob die mündliche Verhandlung wiederzueröffnen war.

b) Ein Verfahrensfehler ist dem Berufungsgericht bei der Entscheidung über die Wiedereröffnung nicht unterlaufen. Dass die mündliche Verhandlung nach § 156 Abs. 2 ZPO zwingend wiederzueröffnen war, macht die Revisionserwiderung schon nicht geltend; im Übrigen steht die Wiedereröffnung im freien Ermessen des Berufungsgerichts (§ 156 Abs. 1 ZPO; vgl. BGH, Urteil vom 28. Oktober 1999 - IX ZR 341/98, NJW 2000, 142, 143). Die Ablehnung einer im Ermessen des Gerichts liegenden Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung kann revisionsrechtlich nur darauf überprüft werden, ob sie mit rechtsfehlerhaften Erwägungen begründet worden ist (vgl. Senat, Urteil vom 18. Juli 2014 - V ZR 291/13, RdL 2014, 335 Rn. 21 mwN). Dabei ist der materiell-rechtliche Standpunkt des Berufungsgerichts zugrunde zu legen (vgl. BGH, Urteil vom 28. Oktober 1999 - IX ZR 341/98, NJW 2000, 142, 143). Sieht das Berufungsgericht von einer Wiedereröffnung nach § 156 Abs. 1 ZPO ab, weil es den Vortrag in dem nicht nachgelassenen Schriftsatz auf der Grundlage seines Rechtsstandpunkts für unerheblich hält, trifft es folglich eine ermessensfehlerfreie Entscheidung.

So liegt es hier. Das Berufungsgericht hat den Vortrag des Beklagten in dem nicht nachgelassenen Schriftsatz für unerheblich gehalten und deshalb von einer Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung abgesehen. Das kann in Bezug auf die Ansprüche, die Gegenstand des Revisionsverfahrens sind, schon deshalb nicht rechtsfehlerhaft sein, weil sie nach Auffassung des Berufungsgerichts nicht bestanden, weshalb Vorbringen zu etwaigen Gegenansprüchen - unabhängig von den in anderem Zusammenhang angestellten Erwägungen zu einer Zurückweisung der Aufrechnung nach § 533 Nr. 2, § 531 Abs. 2 ZPO - von vornherein unerheblich war.

2. In der Sache ist bezüglich der ursprünglich verlangten Grunderwerbsteuer die Erledigung des Rechtsstreits in der Hauptsache festzustellen. Ferner ist der Beklagte zum Ersatz der Maklerprovision Zug um Zug gegen Abtretung des Rückzahlungsanspruchs der Klägerin gegen die Maklerin zu verurteilen. Zudem kann die Klägerin als Nebenforderung gemäß § 291 BGB die Verzinsung des zugesprochenen Betrages und nach § 280 Abs. 1 und 3, § 286 BGB den Ersatz weiterer vorgerichtlicher Anwaltskosten verlangen. Diese sind unter Berücksichtigung auch der für die Grunderwerbsteuer und der Maklerprovision aufgewandten Beträge aus einem Gegenstandswert von 768.036,88 € zu berechnen. Insoweit ergibt sich nach § 13 Abs. 1 Satz 2 RVG i.V.m. Nr. 2300 VV RVG eine Geschäftsgebühr in Höhe von 5.346,90 €. Nebst der Pauschale in Höhe von 20 € nach Nr. 7002 VV RVG und der Umsatzsteuer errechnet sich ein Gesamtbetrag von 6.386,61 €. Abzüglich der bereits zugesprochenen Kosten in Höhe von 6.154,56 € verbleibt ein Differenzbetrag von 232,05 €.

IV.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1, § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.