

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_91/2014

Urteil vom 11. Juli 2014

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Klett, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Kiss, Niquille,
Gerichtsschreiber Kölz.

Verfahrensbeteiligte
A._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Andreas Wiget,
Beschwerdeführer,

gegen

B._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Bruno Steiner,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Anwaltshaftung, Schadenersatz,

Beschwerde gegen den Entscheid des
Kantonsgerichts St. Gallen, III. Zivilkammer,
vom 6. Januar 2014.

Sachverhalt:

A.

D.C._____ starb am 4. Januar 2000. Er hinterliess seine Lebensgefährtin B._____ (Klägerin, Beschwerdegegnerin) sowie - als gesetzliche Erben - seinen Sohn F._____ und seine Tochter E.C._____. In einem eigenhändigen Testament hatte er unbestrittenermassen der Klägerin einen Anspruch auf Einräumung der Nutzniessung an zwei ihm gehörenden Wohnungen in Vella eingeräumt. Die Klägerin beauftragte am 26. Oktober 2000 Rechtsanwalt A._____ (Beklagter, Beschwerdeführer) mit der Interessenwahrung in dieser erbrechtlichen Angelegenheit.

Am 15. November 2002 wurde F._____ aufgrund einer Erbanteilsabtretung "im Sinne von Art. 635 Abs. 1 ZGB" von E.C._____ als Alleineigentümer im Grundbuch eingetragen. Er veräusserte die beiden Wohnungen noch am selben Tag an Dritte.

Dem seit dem 7. Januar 2003 mit der Interessenwahrung der Klägerin betrauten Bürokollegen des Beklagten gelang es in der Folge, für die Klägerin einen Betrag von netto Fr. 20'541.50 von F._____ erhältlich zu machen.

B.

Am 20. Oktober 2010 verlangte die Klägerin beim Kreisgericht Wil, der Beklagte sei "unter ausdrücklichem Nachklagevorbehalt zu verpflichten", ihr Fr. 300'000.-- nebst Zins zu bezahlen. Sie forderte damit Schadenersatz wegen Verletzung des Anwaltsvertrags durch die Unterlassung tauglicher Vorkehrungen (insbesondere einer Grundbuchsperre) zur Sicherung ihrer testamentarischen und vertraglichen Ansprüche gegenüber den Erben von D.C._____. Sie machte geltend, der

Schaden bestehe (unter anderem) im Verlust des Nutzniessungsrechts an den beiden Wohnungen.

Mit Entscheid vom 30. März 2012 verurteilte das Kreisgericht den Beklagten, der Klägerin Fr. 106'531.20 nebst Zins zu bezahlen. Dagegen gelangte der Beklagte mit Berufung an das Kantonsgericht St. Gallen. Dieses verurteilte den Beklagten am 6. Januar 2014 in teilweiser Gutheissung der Berufung, der Klägerin Fr. 75'430.20 zuzüglich Zins zu bezahlen.

C.

Der Beklagte begehrt mit Beschwerde in Zivilsachen, das Urteil des Kantonsgerichts sei aufzuheben, und die Klage sei abzuweisen.

Die Vorinstanz verzichtete auf Vernehmlassung. Die Beschwerdegegnerin stellte den Antrag, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Parteien reichten Replik und Duplik ein.

Erwägungen:

1.

Das angefochtene Urteil des Kantonsgerichts ist ein verfahrensabschliessender Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz im Sinne von Art. 75 Abs. 1 BGG. Sodann übersteigt der Streitwert die Grenze nach Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist - unter Vorbehalt einer hinlänglichen Begründung (vgl. Erwägungen 2.-3.) - grundsätzlich auf die Beschwerde einzutreten.

Unzulässig ist die Beschwerde allerdings mangels Letztinstanzlichkeit (Art. 75 Abs. 1 BGG) insofern, als der Beschwerdeführer darin direkt Kritik am Urteil des Kreisgerichts übt.

2.

Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Soweit sich der vorinstanzliche Entscheid auf kantonales Recht stützt, kommt als Beschwerdegrund die Verletzung von Bundesrecht, insbesondere von verfassungsmässigen Rechten, in Frage (vgl. Art. 95 lit. a BGG). Im Vordergrund steht dabei das Willkürverbot von Art. 9 BV (vgl. BGE 135 V 2 E. 1.3; 134 II 349 E. 3 S. 351). Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 138 IV 13 E. 5.1 S. 22; 134 II 124 E. 4.1; 132 III 209 E. 2.1; 131 I 57 E. 2, 467 E. 3.1).

Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht kann das Bundesgericht nur insofern prüfen, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 136 I 65 E. 1.3.1; 134 II 244 E. 2.2; 133 III 439 E. 3.2 S. 444). Macht die beschwerdeführende Partei eine Verletzung des Willkürverbots geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Sie hat vielmehr im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieser offensichtlich unhaltbar ist (BGE 137 V 57 E. 1.3; 134 II 349 E. 3 S. 352).

3.

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 135 III 397 E. 1.5). Entsprechende Rügen sind überdies bloss zulässig, wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend ist (Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (vgl. BGE 136 II 508 E. 1.2; 135 I 19 E. 2.2.2; 133 II 249 E. 1.4.3; 133 III 393 E. 3 und 7.1, 462 E. 2.4). Soweit sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90). Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (BGE 133 II 249 E. 1.4.3).

Zu beachten ist, dass das Bundesgericht in die Beweiswürdigung des Sachgerichts nur eingreift, wenn diese willkürlich ist. Dafür genügt es nicht, dass die Beweiswürdigung nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmt. Erforderlich ist vielmehr, dass sie offensichtlich unhaltbar ist (BGE 135 II 356 E. 4.2.1; 129 I 8 E. 2.1; 116 Ia 85 E. 2b). Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Sachgericht erhebliche Beweismittel augenscheinlich missverstanden, übersehen oder grundlos ausser Acht gelassen hat, oder wenn es aus den vorliegenden Beweisen unhaltbare Schlüsse gezogen hat (vgl. BGE 129 I 8 E. 2.1). Inwiefern die Beweiswürdigung willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (BGE 134 II 244 E. 2.2; 130 I 258 E. 1.3). Namentlich genügt es nicht, einzelne Beweise anzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem freie Sachverhaltsprüfung zukäme (vgl. BGE 116 Ia 85 E. 2b).

4.

Die Vorinstanz bejahte die Haftung des Beschwerdeführers. Sie befand, eine Grundbuchsperrung wäre geeignet gewesen, den Anspruch der Beschwerdegegnerin zu schützen. Der Beschwerdeführer habe mangels gehöriger Aufklärung die gesetzliche Pflicht zur sorgfältigen Ausführung des Mandats (Art. 398 Abs. 2 OR) objektiv verletzt. Es liege ein Fall von Schlechterfüllung vor, und der Beschwerdeführer vermöge sich nicht zu exkulpieren. Den Schaden aus der entgangenen Nutzniessung bezifferte sie auf insgesamt Fr. 75'430.20. Nachdem sie auch die übrigen Haftungsvoraussetzungen geprüft hatte, erachtete sie die Klage in diesem Betrag als begründet und hiess sie insoweit gut.

5.

Der Beschwerdeführer rügt in formeller Hinsicht, die Beschwerdegegnerin habe vor dem Kreisgericht eine "verdeckte Teilklage" erhoben, die "bereits mangels ausreichender Begründung" hätte abgewiesen werden müssen. In diesem Zusammenhang wirft er der Vorinstanz eine aktenwidrige Sachverhaltsfeststellung vor, wenn sie davon ausgehe, dass die Beschwerdegegnerin im zweiten Parteivortrag anlässlich der Hauptverhandlung auf den Nachklagevorbehalt verzichtet habe. Indessen bleibt - wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird - unklar, was der Beschwerdeführer aus der entsprechenden Sachverhaltsrüge für seine Beschwerde gewinnen könnte.

Die Vorinstanz nahm an, das Kreisgericht habe mit der teilweisen Gutheissung der Klage (im Betrag von Fr. 106'531.20) "in der - hinreichend spezifizierten - ersten Schadensposition" nicht mehr als verlangt zugesprochen. Von einer Verletzung der Dispositionsmaxime, wie sie der Beschwerdeführer rüge, könne daher keine Rede sein. Ob die Beschwerdegegnerin den Nachklagevorbehalt an der Hauptverhandlung wie von ihr behauptet zurückgezogen hat, beurteilte sie an dieser Stelle jedoch nicht abschliessend, wenn sie auch den Verzicht in die Wiedergabe der Rechtsbegehren der Klägerin aufnahm. Es ist auch nicht ersichtlich, dass sie dies von Bundesrechts wegen hätte tun müssen:

Für das Verfahren vor dem Kreisgericht galt anerkanntermassen noch das bisherige kantonale Zivilprozessrecht (vgl. Art. 404 Abs. 1 ZPO). Soweit es um prozessuale Fragen des erstinstanzlichen Verfahrens ging, hatte das Kantonsgericht als Berufungsinstanz die richtige Anwendung des bisherigen kantonalen Verfahrensrechts zu prüfen (vgl. BGE 138 I 1 E. 2.1; 138 III 512 E. 2.1). Dieselbe kann vom Bundesgericht einzig unter dem Blickwinkel des Verstosses gegen Bundesrecht, namentlich gegen das Willkürverbot nach Art. 9 BV, überprüft werden (vgl. Erwägung 2.).

Der Beschwerdeführer zeigt nicht auf, inwiefern nach dem sanktgallischen Zivilprozessrecht auf das ursprüngliche Rechtsbegehren der Beschwerdegegnerin, das einen Nachklagevorbehalt enthielt, unter Willkürgesichtspunkten nicht hätte eingetreten werden dürfen. Es genügt nicht, wenn der Beschwerdeführer zu diesem Zweck auf Art. 65 des Zivilprozessgesetzes des Kantons St. Gallen vom 20. Dezember 1990 (aZPO/SG) verweist, gemäss dessen ersten Absatz das Rechtsbegehren so

bestimmt sein muss, dass es bei Gutheissung zum richterlichen Urteil erhoben werden kann. Inwiefern letzteres vorliegend aufgrund des Nachklagevorbehalts nicht der Fall gewesen sein soll, wird nämlich nicht dargelegt. Im Gegenteil ist zu beachten, dass der Gläubiger bereits vor Inkrafttreten der Schweizerischen Zivilprozessordnung von Bundesrechts wegen berechtigt war, vom Schuldner eine Teilzahlung zu fordern und diesen Anspruch einzuklagen. Zur Subsumtion unter die massgeblichen Bestimmungen des materiellen Rechts ist es nach der Rechtsprechung nicht notwendig, dass die klagende Partei die Reihenfolge angibt, in welcher verschiedene Ansprüche, auf die sie ihre Teilforderung stützt, vom Gericht zu prüfen sind. Es genügt, wenn sie hinreichend substantiiert behauptet, dass eine die eingeklagte Summe übersteigende Forderung besteht. Das materielle Bundesrecht verlangt vom Berechtigten nicht, dass er angibt, worauf die von ihm geforderte Teilzahlung angerechnet wird (Urteil 4A_194/2012 vom 20. Juli 2012 E. 1.3 und 1.4).

Angesichts dieser Rechtslage ist mit Blick auf die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz nicht erkennbar, wodurch die Vorinstanz Bundesrecht verletzt haben soll, wenn sie die angeblich immer noch mit einem Nachklagevorbehalt versehene Klage zuliess und teilweise guthiess. Der Rechtsauffassung des Beschwerdeführers kann damit nicht gefolgt werden, ohne dass abschliessend beurteilt werden müsste, ob die Beschwerdegegnerin (rechtsgültig) auf ihren Nachklagevorbehalt verzichtet hat. Die Sachverhaltsrüge des Beschwerdeführers betrifft unter diesen Umständen keine entscheidenderhebliche Tatsache und ist somit unzulässig (Erwägung 3.).

6.

In der Sache wendet sich der Beschwerdeführer vor Bundesgericht nicht mehr gegen den Grundsatz seiner Haftung. Indessen beanstandet die Schadensberechnung in verschiedener Hinsicht. Soweit auf diese Rügen angesichts ihrer teilweise appellatorischen Natur überhaupt eingegangen werden kann, ist dazu folgendes zu bemerken:

6.1. Das Kreisgericht hielt mit der Beschwerdegegnerin dafür, beim Verlust des Nutzniessungsrechts handle es sich um entgangenen Gewinn. Für dessen Bestimmung sei "zumindest teilweise eine Zukunftsprognose notwendig". Folglich erscheine eine Schadensberechnung in Anwendung von Art. 42 Abs. 2 OR als gerechtfertigt. Als jährlichen Nutzniessungsertrag setzte es den Eigenmietwert der Wohnungen ein, da dieser dem Nettomietwert entspreche, "der bei der Vermietung unter normalen Verhältnissen an unabhängige Dritte erzielt werden könnte". Das Kantonsgericht schützte diese Berechnungsmethode und ging wie das Kreisgericht von einem Wert der Nutzniessung von brutto Fr. 6'840.-- aus, von dem es "geschätzt[e] 20% für Lasten gemäss Art. 764 ff. ZGB" abzog. Den Schaden für den Verlust des Nutzniessungsrechts für die Zeit ab 2003 bis Ende 2013 setzte die Vorinstanz auf Fr. 60'192.-- fest; den zukünftigen Schaden schätzte sie unter Zugrundelegung des Kapitalisierungsfaktors 11.29 auf Fr. 61'778.90. Auf die Summe rechnete sie sodann als Vorteil die eingesparten Kosten und Aufwendungen sowie den von F. _____ erhältlich gemachten Betrag von Fr. 20'541.50 an.

6.2. Der Beschwerdeführer beanstandet, das Kreisgericht habe die amtlichen Schätzwerte ohne entsprechenden Beweisantrag der Beschwerdegegnerin eingeholt und dadurch gegen Art. 92 und 93 aZPO/SG verstossen. Auch in diesem Punkt zeigt er indessen keine willkürliche Anwendung des kantonalen Zivilprozessrechts auf: Gemäss Art. 92 Abs. 1 aZPO/SG erhebt der Richter auf Antrag einer Partei Beweis. Art. 93 Abs. 2 aZPO/SG bestimmt, dass der Richter Augenscheine und Gutachten von Amtes wegen anordnen kann, wenn es der Würdigung des Sachverhalts dient. Der vom Beschwerdeführer zitierte Art. 93 Abs. 3 aZPO/SG erlaubt dem Richter schliesslich, zur Feststellung einer behaupteten Tatsache "ausnahmsweise ohne Parteiantrag, aber nach Anhören der Parteien" Beweis zu erheben, "wenn er befürchtet, das Urteil auf einen unzutreffenden Sachverhalt stützen zu müssen". Inwiefern das Kreisgericht in geradezu willkürlicher Weise über die genannten Ausnahmeregelungen hinausgegangen sein soll, wenn es die amtliche Schätzung einholte und seinen Entscheid auf diese abstützte, tut der Beschwerdeführer nicht dar und ist auch nicht ersichtlich, zumal die Beschwerdegegnerin die Einholung einer Expertise beantragt hatte und die Parteien mittels eines Beweisbeschlusses vom 21. November/12. Dezember 2011 von der Edition der amtlichen Schätzung in Kenntnis gesetzt wurden. Es ist sodann auch nicht erkennbar, wo sich der Beschwerdeführer bereits im kantonalen Verfahren auf diesen Mangel berufen hätte, wie er in der Beschwerde suggeriert.

6.3.

6.3.1. Sodann rügt der Beschwerdeführer ausführlich, die Vorinstanz habe im Zusammenhang mit der Schadensberechnung Art. 42 Abs. 2 OR, die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Substanziierungspflicht, das Willkürverbot sowie Art. 56 ZPO/SG missachtet.

Bereits vor dem Kantonsgericht hatte er bemängelt, die Beschwerdegegnerin habe den Schaden nicht genügend substantiiert. Zur Begründung hatte er noch vorgebracht, die Beschwerdegegnerin habe weder behauptet noch nachgewiesen, dass sie die Wohnungen nach dem Tod ihres Lebenspartners selber genutzt habe, weshalb sich aus der - durch den Verkauf der Wohnungen - verunmöglichten Eigennutzung auch kein Schaden ergeben könne und der Eigenmietwert nicht als Grundlage für die Schadensberechnung herangezogen werden dürfe. Diesen Einwand hörte das Kantonsgericht im Berufungsverfahren nicht: Es befand, der Eigenmietwert sei nichts anderes als der Mietzins, der bei Vermietung von selbst genutzten Wohn- und Geschäftsräumen erhältlich wäre, kam mit anderen Worten zum Schluss, eine hypothetische Eigennutzung sei dem erstinstanzlichen Urteil gar nicht zu Grunde gelegt worden.

Demgegenüber richtet sich die Beschwerde an das Bundesgericht gegen die Berechnung des entgangenen Gewinns aus der Vermietung der Wohnungen. Der Beschwerdeführer rügt, die Schätzung entgangenen Gewinns setze einen üblichen oder sonst wie sicher in Aussicht stehenden Gewinn voraus. Die Vorinstanz lasse es dagegen bei Mutmassungen der Beschwerdegegnerin bewenden. Er (der Beschwerdeführer) habe bereits vor dem Kreis- und dem Kantonsgericht beanstandet, dass "die kleinere der beiden Wohnungen nie, die grössere nur ein einziges Mal (1996) nachgewiesenermassen vermietet worden" sei und "daraus ein einmaliger Ertrag von CHF 650.- resultiert" habe. Im Übrigen seien ausser in einem Fall, der nicht bewiesen sei, keine Mieterträge behauptet und schon gar nicht nachgewiesen worden. Die Vorinstanz habe bei der Berechnung des Schadens einzig auf die klägerische Behauptung abgestellt, der jährliche Mietertrag belaufe sich auf Fr. 18'000.--.

6.3.2. Schaden ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts die ungewollte Verminderung des Reinvermögens. Er kann in einer Verminderung der Aktiven, einer Vermehrung der Passiven oder in entgangenem Gewinn bestehen und entspricht der Differenz zwischen dem gegenwärtigen Vermögensstand und dem Stand, den das Vermögen ohne das schädigende Ereignis hätte (BGE 139 V 176 E. 8.1.1; 132 III 186 E. 8.1; 129 III 331 E. 2.1; 128 III 22 E. 2e/aa). Demgegenüber stellt die entgangene Nutzungsmöglichkeit eines Gutes für sich allein keinen rechtlich anerkannten Schaden dar (BGE 126 III 388 E. 11a). Für entgangenen Gewinn ist nach den Grundsätzen des Obligationenrechts nur insoweit Ersatz geschuldet, als es sich um einen üblichen oder sonst wie sicher in Aussicht stehenden Gewinn handelt (BGE 132 III 379 E. 3.3.3; 82 II 397 E. 6 S. 401; je mit Hinweisen).

Wer Schadenersatz beansprucht, hat den Schaden zu beweisen (Art. 42 Abs. 1 OR). Der nicht ziffernmässig nachweisbare Schaden ist nach Ermessen des Richters mit Rücksicht auf den gewöhnlichen Lauf der Dinge und auf die vom Geschädigten getroffenen Massnahmen abzuschätzen (Art. 42 Abs. 2 OR). Diese Bestimmung bezieht sich sowohl auf das Vorhandensein wie auf die Höhe des Schadens. Der Schaden gilt als erwiesen, wenn sich genügend Anhaltspunkte ergeben, die geeignet sind, auf seinen Eintritt zu schliessen. Der Schluss muss sich mit einer gewissen Überzeugungskraft aufdrängen (BGE 132 III 379 E. 3.1; 122 III 219 E. 3a). Der Geschädigte hat alle Umstände, die für den Eintritt eines Schadens sprechen und dessen Abschätzung erlauben oder erleichtern, soweit möglich und zumutbar zu behaupten und zu beweisen (BGE 128 III 271 E. 2b/aa S. 276 f.; 122 III 219 E. 3a S. 221; Urteil 4A_93/2014 vom 4. Juli 2014 E. 4.3.1, zur Publikation vorgesehen). Die ermessensweise Schätzung des Schadens beruht auf Tatbestandsermessen, gehört mithin zur Feststellung des Sachverhalts und ist daher vom Bundesgericht nur auf Willkür überprüfbar (vgl. BGE 131 III 360 E. 5.1 S. 364; 122 III 61 E. 2c/bb). Sobald das kantonale Sachgericht gestützt auf eine Würdigung von Beweisen und konkreten Umständen eine an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts bejaht oder verneint hat, liegt eine tatsächliche Feststellung vor, an die das Bundesgericht gebunden ist (BGE 126 III 388 E. 8a; 122 III 219 E. 3b S. 223).

6.3.3. Die Vorinstanz legte ihrem Urteil den zutreffenden Schadensbegriff zugrunde. Der Beschwerdeführer stellt zu Recht nicht in Abrede, dass Art. 42 Abs. 2 OR die Schätzung entgangenen Gewinns grundsätzlich erlaubt. Er meint indessen, es mangle angesichts der vorliegenden Behauptungs- und Beweislage an einem mit genügender Sicherheit in Aussicht stehenden Gewinn und damit an einem Schaden im Sinne der Rechtsprechung. Zu Unrecht:

Wenn die Vorinstanz Schadenersatz für den entgangenen Gewinn aus Vermietung zusprach, ging sie augenscheinlich davon aus, dass die Beschwerdegegnerin die Wohnungen ohne das schädigende Ereignis mit genügender Wahrscheinlichkeit vermietet hätte. Nachdem vorliegend - notabene gerade gemäss dem Beschwerdeführer - eine entgangene Eigennutzung durch die Beschwerdegegnerin nicht zur Diskussion stand (vgl. Erwägung 3.), ist dieser Schluss auch nicht zu beanstanden. Der Beschwerdeführer tut jedenfalls nicht dar, inwiefern es geradezu willkürlich wäre, unter den vorliegenden Umständen bei der Schadensberechnung von der (hypothetischen) Fremdvermietung der Wohnungen auszugehen. Aus dem angefochtenen Urteil ist auch nicht ersichtlich, wodurch die Beschwerdegegnerin die zukünftige Vermietung hätte substantzieren können, nachdem die Nutzniessung zu ihren Gunsten gerade nicht im Grundbuch eingetragen worden war und somit nicht ohne weiteres nachvollziehbar ist, wie sie die Wohnung bereits hätte vermieten können. Immerhin räumt der Beschwerdeführer sodann selber ein, dass die Beschwerdegegnerin zumindest einen Mietvertrag aus dem Jahr 1996 eingereicht hatte. Dass die Beschwerdegegnerin ihrer Substantzierungsobliegenheit gemäss Art. 42 Abs. 2 OR nicht nachgekommen wäre, ist nicht erkennbar. Wie die Vorinstanz in diesem Zusammenhang Art. 56 ZPO/SG willkürlich angewendet haben soll, wird nicht ausgeführt. Es sind ferner auch keine Umstände festgestellt, die den tatsächlichen Schluss auf hypothetisch erzielte Gewinne unter Willkürgesichtspunkten verbieten würden. Der vom Beschwerdeführer genannte Fall des Erwerbsausfalls bei einem ins Pensionierungsalter eingetretenen Geschädigten ist mit der vorliegenden Konstellation nicht zu vergleichen.

An der Sache vorbei geht bei diesen tatsächlichen Gegebenheiten schliesslich der Hinweis des Beschwerdeführers, das Bundesgericht habe bis anhin die "Rechtsfigur der perte d'une chance" nicht zugelassen (vgl. dazu BGE 133 III 462 E. 3 und 4).

6.3.4. Sodann verkennt der Beschwerdeführer die Überprüfungsbefugnis des Bundesgerichts, wenn er sich gegen die von der Vorinstanz festgestellte Höhe der entgangenen Mieteinnahmen wendet. Eine willkürliche Beweiswürdigung zeigt er nämlich auch in diesem Punkt nicht auf: So trifft es gerade nicht zu, dass sich die Vorinstanz im Quantitativen bloss auf eine Parteibehauptung stützte. Im Gegenteil nahm die Vorinstanz für ihre Schätzung den Eigenmietwert zur Grundlage, also einen - gemäss ihrer Umschreibung - "nach spezifischen Schätzungsregeln durch die Schätzungsbehörden ermittelten" Wert, den der Nutzungsberechtigte bei einer Drittvermietung erzielen würde. Es ist nicht klar, worauf der Beschwerdeführer hinaus will, wenn er in anderem Zusammenhang geltend macht, es gehe (hinsichtlich der Schadensberechnung durch die Vorinstanz) nicht um die Ermittlung des Schadens gestützt auf tatsächliche Feststellungen, "sondern vielmehr darum, ihn nach steuerlicher Schätzung aufgrund von Durchschnittszahlen, also nach der allgemeinen Lebenserfahrung, zu begründen und zu berechnen". Das Vorgehen der Vorinstanz erscheint jedenfalls nicht unhaltbar, zumal sie den Eigenmietwert nicht unbesehen übernahm. Vielmehr bemerkte sie, dass dieser Wert notorisch "regelmässig deutlich unter dem Marktwert" liege - was sich zu Gunsten des Beschwerdeführers auswirkt - und passte ihn sodann um den Aufwand hinsichtlich des Erwerbs und der Ausübung der Nutzniessung an.

Zuletzt erweist sich auch die vom Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang sinngemäss erhobene Gehörsrüge als unbegründet: Wenn die Vorinstanz bei der Schätzung der hypothetischen Mietzinseinnahmen vom Eigenmietwert ausging, brauchte sie nicht ausdrücklich auf den vom Beschwerdeführer geäusserten Einwand einzugehen, wonach der von der Klägerin behauptete - deutlich höhere - Wert aufgrund des schlechten Zustandes der Wohnungen nicht erreicht werden könnte. Auch die übrigen vom Beschwerdeführer hierzu geäusserten Rügen (Verletzung von Art. 8 ZGB, Art. 43 OR und Art. 90 Abs. 1 sowie Art. 92 ZPO/SG) entbehren der Grundlage.

7.

Die Beschwerde ist nach dem Gesagten abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 5'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht St. Gallen, III. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 11. Juli 2014

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Klett

Der Gerichtsschreiber: Kölz