

NewsLetter

2007-9 Seite 1

Sauerbruchstraße 9
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de
www.dr-schwertfeger.de

Werkvertragsrecht

Nutzungsausfall

Das Amtsgericht Nürnberg hat innerhalb weniger Monate zwei konträre Urteile zur Nutzungsausfallentschädigung für Garten und Terrasse gefällt.

In beiden Fällen hatten die Erwerber jeweils mit notariellem Bauträgervertrag eine Erdgeschoss-Eigentumswohnung nebst Terrasse und Garten gekauft. Der Bauträger hatte das Dach mangelhaft eingedeckt, so dass Dachziegel auf die Terrassen und in die Gärten fielen. Bis zur Mängelbeseitigung (ca. 10 Monate) konnten diese daher nicht genutzt werden. Die Erwerber verlangten deshalb vom Bauträger Nutzungsausfallentschädigung.

Die erste Erwerberin, eine Mutter mit kleinem Kind, bekam noch grundsätzlich Recht und von eingeklagten 3.000,00 € immerhin gut 700,00 € zugesprochen (Urteil vom 3. April 2006, Az. 22 C 6376/05): Sowohl die Terrasse als auch der Garten seien Gegenstände des täglichen Gebrauchs, deren ständige Verfügbarkeit von zentraler Bedeutung für die Lebensführung sei, gerade für ein kleines Kind. Die Höhe der Nutzungsausfallentschädigung bestimmte das Gericht nach der ortsüblichen Vergleichsmiete (8,00 €/qm), wobei die Terrasse nur mit ihrer halben Fläche angesetzt werden dürfe und für den Garten mangels anderer Anhaltspunkte 3,00 €/qm.

Die zweiten Erwerber bekamen von eingeklagten knapp 1.800 € keinen Cent (Urteil vom 30. Juli 2007, Az. 22 C 633/07), und zwar mit der Begründung, dass auch Familien mit Kindern *nicht* auf eine ständige Verfügbarkeit von Terrasse und Garten für die Lebenshaltung angewiesen seien.

Praxishinweise

Es handelt sich um zwei Fälle aus ein und derselben Wohnungseigentumsanlage. Die konträren Entscheidungen werden dort sicherlich „Zweifel am deutschen Rechtssystem“ ausgelöst haben. Aber das Recht ist keine Mathematik, sondern verlangt häufig Wertungen, und die können unterschiedlich ausfallen. Deshalb kamen die beiden Richter (in der ersten Entscheidung übrigens ein Mann, in der zweiten eine Frau) zu unterschiedlichen Ergebnissen. Dabei verdient die zweite Entscheidung den Vorzug. Grund:

Der Nutzungsausfall ist ein Schaden, der sich nicht unmittelbar im Portemonnaie bemerkbar macht. Solche immateriellen Schäden sind aber nur ausnahmsweise zu ersetzen. Der Bundesgerichtshof hat eine Nutzungsausfallentschädigung zuerst für eigengenutzte Kraftfahrzeuge bejaht und aktuell für alle Güter, auf deren ständige Verfügbarkeit die eigenwirtschaftliche Lebenshaltung typischerweise angewiesen ist, also z. B. für das selbst bewohnte Haus oder wesentliche Teile davon, nicht hingegen für untergeordnete Teile wie z. B. den Hobbyraum oder gar den Swimmingpool.

Beide Erwerber hätten also leer ausgehen müssen - übrigens auch, wenn sie in ein Hotel gezogen wären. Dann hätten sie zwar (durch Bezahlung der Hotelkosten) einen klassischen Vermögensschaden erlitten. Dieser wäre aber ebenfalls nicht zu ersetzen gewesen, da kurzfristige, durch Umdispositionen im Wesentlichen auffangbare Beeinträchtigungen hinzunehmen sind.

Dr. Christian Schwertfeger

Werkvertragsrecht

Abzeichnung von Stundenlohnzetteln

Das Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt a. M. hat sich in seinem Urteil vom 5. Dezember 2006 (Az. 5 U 70/06) mit der Abrechnung von Arbeiten im Stundenlohn beschäftigt.

Auftraggeber (AG) und Auftragnehmer (AN) hatten einen VOB/B-Bauvertrag geschlossen. Dem Bauvertrag lag das Einheitspreis-Angebot des AN zugrunde, in dem auch eine „Bedarfsposition ... auf besondere Anweisung der Bauleitung“ mit bestimmten Stundenzahlen und Stundenlöhnen für Poliere etc. auftauchte.

Der AG ordnete später diverse Änderungen der Bauausführung an. Diese rechnete der AN im Stundenlohn ab, wobei die Stundenlohnzetteln des AN durchweg von der Bauleitung des AG abgezeichnet wurden.

Das OLG wies die Klage des AN wegen falscher Abrechnungsmethode (in weiten Teilen Stundenlohn statt Einheitspreise) ab.

Im Stundenlohn darf nach § 2 Nr. 10 VOB/B nur dann abgerechnet werden, wenn die Parteien dies ausdrücklich vereinbaren, und zwar *vor* Ausführung der betreffenden Arbeiten (Wirksamkeitsvoraussetzung!).

Eine solche Stundenlohnvereinbarung kam nicht dadurch zustande, dass die Bauleitung des AG die Stundenlohnzetteln unterzeichnete. Denn diese Ermächtigung beinhaltet keine Vollmacht zum (nachträglichen) Abschluss einer Stundenlohnvereinbarung. Die bloße Abzeichnung von Stundenlohnzetteln genügt auch nicht für die Annahme eines (nachträglichen) stillschweigenden Abschlusses einer Stundenlohnvereinbarung.

Eine Stundenlohnvereinbarung ergibt sich auch nicht aus der Angabe von Stundenlöhnen im Angebot des AN. Denn dies ersetzt nicht eine Stundenlohnvereinbarung, sondern setzt eine solche voraus.

Der AN hätte also nach dem Normaltyp des Einheitspreises abrechnen müssen.

Praxishinweise

Die Unterzeichnung von (detaillierten!) Stundenlohnzetteln hat „lediglich“ die Wirkung, dass die darin aufgeführten Leistungen und Stunden vom AG anerkannt werden. Aber auch insoweit hat das Anerkenntnis „nur“ den Umfang einer Umkehr der Beweislast: Der AG darf also nach wie vor Beweis dafür erbringen, dass die Stundenlohnzetteln unrichtig oder die darin aufgeführten Stunden unangemessen hoch sind.

Die Unterzeichnung von Stundenlohnzetteln hat von vornherein nicht die Wirkung eines Anerkenntnisses, dass der AN *überhaupt* nach Stundenlohn abrechnen darf. Das ist jedoch die vorrangige Frage. Kann diese nicht sicher beantwortet werden, so sollte der AN hilfsweise nach Einheitspreisen abrechnen.

Dr. Christian Schwertfeger