

NewsLetter

2014-4 Seite 1

Schäferstraße 7
14109 Berlin

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

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

Bauvertragsrecht

Nutzungsausfallentschädigung

Im Fall des Bundesgerichtshofes (BGH, Urteil vom 20. Februar 2014, Az. VII ZR 172/13) hatte sich der Bauträger (BT) gegenüber dem Erwerber dazu verpflichtet, eine Eigentumswohnung zu errichten und diese bis spätestens zum 31. August 2009 bezugsfertig herzustellen und zu übergeben.

Der BT kam jedoch mit der Fertigstellung der Wohnung um zwei Jahre in Verzug. Der Erwerber verlangte daraufhin vom BT Nutzungsausfallentschädigung für die erworbene 136 m² große Wohnung in Höhe von 24 Monaten zu je € 1.045,76.

Zu Recht!

Wie im Deliktsrecht (dort typischerweise nach Unfällen mit Kraftfahrzeugen) kann auch im Vertragsrecht der nachträgliche Entzug ebenso wie die von vornherein erfolgte Vorenthaltung einer Sache zu einem Vermögensschaden führen.

Es muss sich allerdings zum einen um eine Sache handeln, deren ständige Verfügbarkeit für die eigenwirtschaftliche Lebenshaltung typischerweise von zentraler Bedeutung ist. Das ist bei einer zum Eigengebrauch vom Bauträger erworbenen Eigentumswohnung zu bejahen.

Und zum anderen muss sich der Entzug / die Vorenthaltung der Sache signifikant

(„fühlbar“) auf die eigenwirtschaftliche Lebenshaltung des Erwerbers auswirken. Insofern ist ein strenger Maßstab anzulegen.

An einer solchen „fühlbaren“ Beeinträchtigung fehlt es, wenn der Erwerber die Sache ohnehin nicht eigenwirtschaftlich nutzen konnte oder wollte. Ebenso bei einem lediglich kurzfristigen Nutzungsausfall, den der Erwerber bei wirtschaftlich vernünftiger Betrachtung durch zumutbare Dispositionen auffangen kann. Ferner, wenn dem Erwerber während des Verzugs mit der Fertigstellung der neuen Wohnung ein in etwa vergleichbarer anderer Wohnraum zur Verfügung steht und ihm die Mietkosten für die alte Wohnung ersetzt werden.

Praxishinweise

Der BGH wies ausdrücklich darauf hin, dass es darauf ankomme, ob die alte Wohnung mit der neuen Wohnung „in etwa vergleichbar“ sei. Es komme hingegen nicht darauf an, ob die alte Wohnung angemessen sei.

Im vorliegenden Fall stand dem Erwerber während des Verzugs lediglich seine 72 m² große alte Wohnung zur Verfügung, die er im Übrigen mit seiner Ehefrau und drei minderjährigen Kindern bewohnte, während die erworbene Wohnung 136 m² groß war. Die beiden Wohnungen seien deshalb nicht in etwa vergleichbar, die Beeinträchtigung in der Lebensführung deshalb signifikant oder „fühlbar“.

Der BGH wies ferner darauf hin, dass gegenüber dem bloßen Vergleich des Qualitätsstandards von alter und neuer Wohnung dann eine „andere Betrachtungsweise“ gerechtfertigt sein könne, wenn es sich bei der neuen Wohnung um eine besonders luxuriöse Wohnung oder ein Liebhaberobjekt handele. Der BGH ließ jedoch unbeantwortet, welchen einschränkenden Maßstab er in diesen Fällen anwenden würde.

RA Dr. Christian Schwertfeger

Werkvertragsrecht

Ablauf der Nachbesserungsfrist

In dem Fall des Oberlandesgerichts (OLG) Koblenz (Beschluss vom 27. März 2014, Az. 3 U 944/13) hatte sich der Auftragnehmer (AN) gegenüber dem Auftraggeber (AG) zur Herstellung eines barrierefreien Hauszugangs verpflichtet.

Die Bauleistung des AN war mangelhaft.

Der AG forderte den AN deshalb unter Fristsetzung zur Nachbesserung auf. Der AN ließ die Frist ergebnislos verstreichen. Anschließend räumte der AG dem AN noch einmal die Möglichkeit der Nachbesserung ein. Aus Gründen, die sich dem Beschluss des OLG nicht entnehmen lassen, kam es jedoch nicht zur Nachbesserung.

Der AG verlangte daraufhin von dem AN Vorschuss auf die Kosten der Mängelbeseitigung in Selbstvornahme.

Das OLG hat dazu festgestellt:

Nach Ablauf der Frist zur Nachbesserung hat der AG das Recht, den Mangel in Selbstvornahme zu beseitigen; er ist nicht verpflichtet, die jetzt erst vom AN angebotene Nachbesserung anzunehmen. Der AN hat das Recht zur Nachbesserung verloren; er ist ohne Zustimmung des AG nicht mehr berechtigt, die Nachbesserung vorzunehmen.

Räumt jedoch der AG dem AN nach Fristablauf eine weitere Nachbesserungsmöglichkeit ein, so kann es als widersprüchliches und damit treuwidriges Verhalten des AG zu werten sein, wenn der AG trotz Nachbesserungserbietens des AN dann eine Nachbesserung doch ablehnt. Im Falle eines solchen widersprüchlichen Verhaltens kann der AG seine Mängelansprüche gegen den AN verlieren.

Praxishinweise

Um das zu vermeiden, sollte der AG dem AN erklären, dass er ihm das nochmalige Recht zur Nachbesserung nur „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Verzicht auf die Rechtsfolgen der in der Vergangenheit bereits ausgesprochenen ergebnislos verstrichenen Fristsetzung zur Mängelbeseitigung“ einräume.

Falls dies versäumt wurde, sollte darauf verzichtet werden, durch eine Selbstvornahme vollendete Tatsachen zu schaffen, und statt dessen Klage auf Kostenvorschuss, hilfsweise Mängelbeseitigung erhoben werden. Damit lassen sich die wirtschaftlichen Nachteile eines Totalverlustes der Mängelansprüche vermeiden und auf die ggf. zu übernehmenden Prozesskosten beschränken.

RA Dr. Christian Schwertfeger