

IMMOBILIENVERTRAG

Nutzungsausfallentschädigung nicht vergessen

Steht dem Besteller während des Verzugs des Unternehmers mit der Fertigstellung eines Hauses kein dem herzustellenden Wohnraum in etwa gleichwertiger Wohnraum zur Verfügung, kann ihm eine Nutzungsausfallentschädigung zustehen (BGH 20.2.14, VII ZR 172/13, Abruf-Nr. 140852 und 8.5.14, VII ZR 199/13, Abruf-Nr. 141719).

Entscheidungsgründe/Praxishinweis

Der BGH hat in seinen Entscheidungen dem Erwerber einer Wohnung (VII ZR 172/13) bzw. dem Bauherren (VII ZR 199/13) eine weitere erhebliche Schadenersatzposition zuerkannt, wenn im Kauf- bzw. Bauvertrag ein Fertigstellungs- oder Übergabezeitpunkt vereinbart, vom Vertragspartner aber nicht eingehalten wurde. Ein Erwerber/Bauherr kann danach Schadenersatz auch verlangen, wenn ihm durch die nicht rechtzeitige Vertragserfüllung die Nutzung von Wohnraum vorenthalten wird, dessen ständige Verfügbarkeit für seine eigene wirtschaftliche Lebenshaltung von zentraler Bedeutung ist. Voraussetzung ist, dass der dem Erwerber/Bauherr während des Verzugs zur Verfügung stehende Wohnraum qualitativ und quantitativ mit dem herzustellenden oder zu übergebenden Wohnraum nicht identisch ist. Bei der Beurteilung, ob eine vorhandene Wohnung in etwa gleichwertig ist, ist eine objektivierte, typisierende Betrachtungsweise geboten. In beiden Fällen des BGH war die zu erwerbende/bauende Wohnung doppelt so groß wie die bisher genutzte Wohnung, was die Annahme einer Gleichwertigkeit ausschloss.

Die Argumentation des BGH

Die Wohnung ist der zentrale Mittelpunkt im Leben. Das gilt nicht nur für die Wohnung an sich, sondern auch in der konkreten Ausgestaltung. Ihr misst die Verkehrsanschauung eine derartige Bedeutung zu, dass eine Nutzungsausfallentschädigung nicht allein versagt werden darf, weil dem Geschädigten während der Zeit des Entzugs oder der Vorenthaltung ein anderer Wohnraum zur Verfügung steht, wenn dieser nicht in etwa gleichwertig ist. Der Geschädigte ist vielmehr auch in seiner zentralen Lebensführung fühlbar beeinträchtigt, wenn er deutlich minderwertigeren Wohnraum zur Verfügung hat, z.B. eine deutlich kleinere Wohnung. Dabei kommt es nicht darauf an, ob dieser Wohnraum – gemessen an den für die Wohnraumförderung oder für die sozialrechtliche Unterstützung geltenden Maßstäben – noch ausreichend ist. Eine derartige Betrachtung würde sich an für die Bewertung des konkret erlittenen Vermögensschadens ungeeigneten Kriterien orientieren und vor allem unberücksichtigt lassen, dass sich die Bewertung des Schadens im Fall eines vertraglichen Anspruchs an dem Vertrag orientieren muss. Es ist nicht Aufgabe der Rechtsprechung, diese Wertung zu korrigieren, zumal nicht erkennbar ist, dass der Vertragspartner des Geschädigten insoweit schutzwürdig wäre.

Aufgrund der konkreten Fallkonstellationen musste sich der BGH nicht mit der Frage auseinandersetzen, wie die Nutzungsausfallentschädigung konkret zu berechnen ist. Allerdings hat er keinen Anlass gesehen, an der Berechnung des OLG Anstoß zu nehmen. Dies hat für die neue Wohnung den Nutzungswert – in der Regel den nach dem Mietspiegel zu erzielenden Miet-



IHR PLUS IM NETZ

fmp.iww.de

Abruf-Nr. 140852

Beurteilungskriterien für eine Gleichwertigkeit der Wohnungen

Berechnung der Nutzungsausfallentschädigung

wert – für den Verzugszeitraum ermittelt und von der Summe den tatsächlichen Mietzins für die bisherige Wohnung in Abzug gebracht.

MERKE | Der Vertragspartner des Geschädigten muss auch einen weitergehenden Schaden ersetzen, den der Geschädigte dadurch erleidet, dass er seinen bisherigen Wohnraum nicht rechtzeitig zurückgeben kann.

Auch weitergehender Schaden erstattungsfähig

URKUNDENPROZESS

Werklohnforderungen im Urkundenprozess

Eine Klage auf Zahlung von Werklohn ist im Urkundenprozess nur statthaft, wenn alle Anspruchsgrundlagen mit Urkunden unterlegt sind. Ist die Abnahme noch nicht erfolgt, ist die sofortige Klage auf Zahlung des Werklohns im Urkundenprozess auch deswegen unstatthaft, weil sie konkludent die Klage auf Abnahme umfasst, im Urkundenprozess aber nicht der Anspruch auf Abgabe einer Willenserklärung verfolgt werden kann (OLG Schleswig 30.8.13, 1 U 11/13, Abruf-Nr. 141798).



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 141798

Entscheidungsgründe/Praxishinweis

Die Entscheidung des OLG Schleswig ist auf den ersten Blick für den Gläubiger ungünstig. Wie so häufig, lohnt aber der zweite Blick, um den Nutzen zu erkennen. Der Gläubiger kann nach § 592 ZPO seinen Anspruch im Urkundenprozess geltend machen, wenn er sämtliche zur Begründung des Anspruchs erforderlichen Tatsachen durch Urkunden beweisen kann.

MERKE | Der Urkundenprozess hat für den Gläubiger besondere Vorteile. Er führt schnell zu einem Vollstreckungstitel, weil aufwändige Beweisaufnahmen durch Zeugenvernehmungen und Sachverständigengutachten auch auf erkennbar nur zur Verzögerung erhobene Einwendungen des Schuldners unterbleiben. Auch er muss seine Einwendungen mit Urkunden belegen. Weitere Beweismittel stehen ihm erst im Nachverfahren zur Verfügung, zu dem es in der Praxis aber in vielen Fällen gar nicht kommt, weil der Schuldner im Angesicht der bereits laufenden Vollstreckung aus dem Vorbehaltsurteil im Urkundenprozess die weiteren Kosten scheut und sein Ziel der Vollstreckungsverweigerung oder jedenfalls –verzögerung als gescheitert ansehen muss.

Vorteile des Urkundenprozesses

Im Fall des OLG war die Besonderheit, dass eine Abnahme erfolgt war, jedoch nicht durch Urkunden belegt werden konnte. Umstritten ist, ob auch unbestrittene Tatsachen durch Urkunden unterlegt sein müssen oder sie das Tor zum Urkundenprozess verschließen:

- Nach der einen Auffassung ist es nicht erforderlich, dass unbestrittene Tatsachen durch Urkunden bewiesen werden könnten, weil diese nach den allgemeinen Beweisregeln keines Beweises bedürften (BGH WM 74, 487; BGH NJW 08, 523; Stein/Jonas/Schlosser, ZPO, 21. Aufl., § 592, Rn. 11, § 597, Rn. 4).

Meinungsstreit: Was muss mit Urkunden belegt werden?