BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 172/13

Verkündet am:
20. Februar 2014
Boppel,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

BGB § 280 Abs. 1 und 2, §§ 286, 249 A

Steht dem Erwerber während des Verzugs des Bauträgers mit der Übergabe der herzustellenden Eigentumswohnung kein dem erworbenen Wohnraum in etwa gleichwertiger Wohnraum zur Verfügung, kann ihm eine Nutzungsausfallentschädigung zustehen.

BGH, Urteil vom 20. Februar 2014 - VII ZR 172/13 - Thüringer OLG in Jena
LG Gera

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Februar 2014 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Kniffka, die Richterin Safari Chabestari, den Richter Dr. Eick, den Richter Prof. Dr. Jurgeleit und die Richterin Graßnack

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Thüringer Oberlandesgerichts in Jena vom 29. Mai 2013 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger machen - soweit für die Revision noch von Bedeutung - gegen die Beklagte aus einem Vertrag über den Erwerb einer Altbauwohnung mit Sanierungsverpflichtung Ansprüche wegen Nutzungsausfalls geltend.

2 Mit notariellem Vertrag vom 9. Januar 2009 verpflichtete sich die Beklagte, das Vertragsobjekt spätestens bis zum 31. August 2009 bezugsfertig herzustellen und zu übergeben. Die Wohnung war bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht nicht fertig gestellt.

3 Die Kläger haben eine Nutzungsausfallentschädigung in Höhe von insgesamt 17.759,04 € (24 Monate zu je 1.045,76 € abzüglich der erstatteten Kaltmiete für die derzeit bewohnte Wohnung in Höhe von 305,80 €) geltend gemacht, weil sie in der Zeit vom 1. Oktober 2009 bis einschließlich 30. September 2011 statt in der neu erworbenen Wohnung mit einer Wohnfläche von 136,3 qm in ihrer bisherigen 72,6 qm großen Dreizimmerwohnung mit ihren drei Kindern im Alter von 3, 14 und 15 Jahren unter beengten Verhältnissen hätten leben müssen.

4 Das Berufungsgericht hat die Nutzungsausfallentschädigung in Höhe von 10.179,12 € zugesprochen. Mit der vom Berufungsgericht insoweit zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Kläger könnten als Verzugsschaden eine Nutzungsausfallentschädigung verlangen. In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei ein solcher Anspruch für Fälle der in Rede stehenden Art seit der Entscheidung des Großen Senats für Zivilsachen vom 9. Juli 1986 (GSZ 1/86, BGHZ 98, 212) anerkannt. Für das Vertragsrecht habe der Bundesgerichtshof einen solchen Anspruch nicht ausgeschlossen. Der An-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

spruch bestehe auch dann, wenn der Erwerber den Wohnraum noch nicht genutzt habe.

7 Die Kläger seien durch die Vorenthaltung der Wohnung erheblich beeinträchtigt. Sie bewohnten mit ihren drei Kindern im Alter von 3, 14 und 15 Jahren eine gemietete Wohnung in der Größe von 72,6 qm, im Gegensatz zur erworbenen Wohnung mit einer Größe von 136,30 qm. Mit ihrer Mietwohnung stehe den Klägern kein angemessener Wohnraum zur Verfügung.

8 Bei der Beurteilung der Angemessenheit sei die Anzahl der Bewohner der Wohnung ähnlich wie bei der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen des Thüringer Ministeriums für Bau und Verkehr gemäß Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz) sowie des Wohnraumfördergesetzes zu bemessen. Diese liege aktuell bei bis zu fünf Räumen mit einer Wohnfläche von 105 qm zuzüglich 15 qm für die Küche für eine fünfköpfige Familie. Deshalb stehe die Nutzungsentschädigung den Klägern dem Grunde nach zu.

II.

9 Das hält der rechtlichen Überprüfung im Ergebnis stand.

10 Die Kläger haben gegen die Beklagte einen Anspruch auf Ersatz des Schadens, der ihnen dadurch entstanden ist, dass die Beklagte mit der Fertigstellung in Verzug geraten ist, § 280 Abs. 1 und 2 BGB. Sie können, wie das Berufungsgericht richtig entschieden hat, eine Entschädigung dafür verlangen,

dass ihnen im Verzugszeitraum die Nutzung der erworbenen Wohnung vorenthalten worden ist.

11 1. Nach der Grundsatzentscheidung des Großen Senats für Zivilsachen des Bundesgerichtshofs vom 9. Juli 1986 (GSZ 1/86, BGHZ 98, 212) kann der deliktisch bedingte Entzug von Sachen, auf deren ständige Verfügbarkeit die eigenwirtschaftliche Lebenshaltung typischerweise angewiesen ist, einen Vermögensschaden bewirken. Der Ersatz für den Verlust der Möglichkeit zum Gebrauch einer Sache muss allerdings grundsätzlich Fällen vorbehalten bleiben, in denen sich die Funktionsstörung typischerweise auf die materiale Grundlage der Lebenshaltung signifikant auswirkt. Deshalb beschränkt sich der Nutzungsausfallersatz auf Sachen, deren ständige Verfügbarkeit für die eigenwirtschaftliche Lebenshaltung typischerweise von zentraler Bedeutung ist (BGH, Beschluss vom 9. Juli 1986 - GSZ 1/86, aaO S. 224).

12 2. Diese für eine deliktische Haftung entwickelten Grundsätze des Großen Senats für Zivilsachen hat der Bundesgerichtshof auf die Vertragshaftung übertragen (BGH, Urteil vom 24. Januar 2013 - III ZR 98/12, BGHZ 196, 101 Rn. 9; Urteil vom 21. Februar 1992 - V ZR 268/90, BGHZ 117, 260, 262; zuvor bereits: BGH, Urteil vom 10. Oktober 1985 - VII ZR 292/84, BGHZ 96, 124, 127 f.; Urteil vom 28. Februar 1980 - VII ZR 183/79, BGHZ 76, 179, 181 ff.; Urteil vom 15. Juni 1983 - VIII ZR 131/82, BGHZ 88, 11, 14 f.) und auch für die Beurteilung von verzugsbedingt entgangenen Gebrauchsmöglichkeiten herangezogen (BGH, Urteil vom 31. Oktober 1986 - V ZR 140/85, NJW 1987, 771, 772).

13 3. Danach unterliegt es keinem Zweifel, dass der längere Entzug der Gebrauchsmöglichkeit einer zum Eigengebrauch vom Bauträger erworbenen Eigentumswohnung einen Vermögensschaden begründen kann. Das stellt auch

die Revision nicht in Frage. Sie macht geltend, im vorliegenden Fall gehe es nicht um den Entzug einer Wohnung, vielmehr hätten die Kläger niemals Besitz an der Wohnung gehabt. In einem derartigen Fall könne kein Vermögensschaden entstanden sein. Dem kann nicht gefolgt werden.

14 a) Dem Umstand, dass der Geschädigte noch nicht im Besitz der erworbenen Wohnung war, diese ihm also nicht entzogen, sondern nur vorenthalten worden ist, kommt keine Bedeutung zu. Von der Rechtsordnung wird im Rahmen des Schadensersatzes nicht nur das Interesse am Bestand geschützt (so aber Escher-Weingart, Nutzungsausfall als Schaden und sein Ersatz, S. 19 m.w.N.), sondern auch das Interesse, eine geschuldete Sache zum vertraglich vereinbarten Zeitpunkt zu erhalten und sie ab diesem Zeitpunkt auch nutzen zu können. Es stellt sich deshalb nur die Frage, ob ein Vermögensschaden allein dadurch entstehen kann, dass der Erwerber die erworbene Wohnung im Verzugszeitraum nicht nutzen kann. Das ist zu bejahen. Denn die Möglichkeit, eine erworbene Wohnung nutzen zu können, hat nach der Verkehrsanschauung einen Vermögenswert, der sich in objektiv messbaren Kriterien ausdrückt. Eine erworbene Wohnung hat, nicht anders als eine bereits in Besitz genommene Wohnung, die Funktion, die Wohnbedürfnisse des Erwerbers zu befriedigen. Vermögensrechtlich macht es keinen Unterschied, ob eine Wohnung nicht mehr oder noch nicht genutzt werden kann. Denn in beiden Fällen wird dem Geschädigten die Nutzung einer für seine Lebensführung zentral bedeutsamen Sache unmöglich gemacht.

15 b) Vielmehr ist es in diesem und vergleichbaren Fällen geradezu geboten, den Erwerber durch Zuerkennung einer Nutzungsausfallentschädigung vor ungerechtfertigten Nachteilen zu schützen. Gerät ein Bauträger in Verzug mit der Errichtung einer Wohnung, so kann sein Vertragspartner regelmäßig in er-

hebliche Schwierigkeiten geraten. Er muss nämlich sein Wohnbedürfnis nun entgegen der vertraglich abgesicherten Disposition anderweitig sichern. Regelmäßig wird er Schwierigkeiten haben, eine andere, der erworbenen Wohnung gleichwertige Wohnung zu finden. Denn er weiß in der Regel nicht, wann der Verzug beendet sein wird und ob es sich überhaupt lohnt, eine andere Wohnung zu beziehen. Insbesondere Vermieter werden nicht geneigt sein, unter diesen Voraussetzungen Mietverhältnisse einzugehen. Zudem ist der vorübergehende Umzug in eine andere, vergleichbare Wohnung regelmäßig wegen der damit verbundenen Kosten und Umstände unzumutbar. Der Erwerber wird faktisch gezwungen, entweder - so dies überhaupt möglich ist - in seiner Wohnung zu verbleiben oder einen anderen Behelf zu akzeptieren. Es wäre ein unbefriedigendes Ergebnis, wenn dem sich im Verzug befindlichen Bauträger diese Zwangssituation des Erwerbers insoweit zugute käme, als er dem Erwerber lediglich die Kosten für die weiterbenutzte Wohnung erstatten müsste. Diese Sichtweise würde die berechtigte Erwartung des Erwerbers, eine andere, häufig deutlich bessere Wohnung nutzen zu können, praktisch schutzlos stellen. Ähnliche Erwägungen haben den Großen Senat für Zivilsachen bewogen, eine Nutzungsausfallentschädigung beim deliktisch bedingten Entzug einer eigenwirtschaftlich genutzten Sache anzuerkennen (BGH, Beschluss vom 9. Juli 1986 - GSZ 1/86, BGHZ 98, 212, 220). Für die vertragliche Vorenthaltung einer Sache in den Fällen des Verzugs mit der Übergabe einer noch herzustellenden Wohnung gilt nichts anderes. Ansonsten bestünde ein nicht überbrückbarer Wertungswiderspruch zu den Fällen, in denen der Erwerber die Wohnung bereits eine Weile genutzt hat, sich der Mangel sodann zeigt und der Erwerber deshalb die Wohnung nicht mehr nutzen kann. In diesen Fällen ist eine Nutzungsausfallentschädigung zu gewähren (BGH, Urteil vom 10. Oktober 1985 - VII ZR 292/84, BGHZ 96, 124). Es gibt keinen Anlass, diesen Fall anders zu beurteilen

als den Fall, in dem der Mangel bereits vor Übergabe der Wohnung zutage tritt und der Erwerber deshalb von vornherein nicht in der Lage ist, die Wohnung zu nutzen (so auch Würthwein, Schadensersatz für Verlust der Nutzungsmöglichkeit einer Sache oder für entgangene Gebrauchsvorteile? S. 460).

16 4. Ein Erwerber kann daher grundsätzlich Schadensersatz auch dann 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.

17 a) Ein Vermögensschaden kann allerdings nur dann angenommen werden, wenn sich der Umstand, dass die Nutzung einer erworbenen Eigentumswohnung vorenthalten wird, signifikant auf die eigenwirtschaftliche Lebenshaltung des Erwerbers auswirkt. Insoweit ist ein strenger Maßstab anzulegen (vgl. BGH, Urteil vom 24. Januar 2013 - III ZR 98/12, BGHZ 196, 101 Rn. 10; Urteil vom 10. Juni 2008 - VI ZR 248/07, NJW-RR 2008, 1198, 1199). Ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung besteht, wenn der Nutzungsausfall zu einer "fühlbaren" Gebrauchsbeeinträchtigung geführt hat (vgl. BGH, Urteil vom 10. Oktober 1985 - VII ZR 292/84, aaO, S. 128). Daran fehlt es, wenn der Erwerber das erworbene Objekt ohnehin nicht eigenwirtschaftlich nutzen konnte oder wollte (BGH, Urteil vom 21. Februar 1992 - V ZR 268/90, BGHZ 117, 260, 262; Urteil vom 31. Oktober 1986 - V ZR 140/85, NJW 1987, 771, 772). Des Weiteren ist bei einem lediglich kurzfristigen Nutzungsausfall, den der Geschädigte bei wirtschaftlich vernünftiger Betrachtung durch zumutbare Dispositionen auffangen kann, ein ersatzfähiger Schaden zu verneinen (vgl. BGH, Beschluss vom 9. Juli 1986 - GSZ 1/86, aaO, S. 224). An einem Schaden kann es auch fehlen, wenn dem Erwerber während des Verzugs mit der Fertigstellung der Wohnung ein in etwa vergleichbarer anderer Wohnraum zur Verfügung steht

und ihm die Kosten der Anmietung ersetzt werden. Denn dann kann von einer fühlbaren Beeinträchtigung der zentralen Lebensführung regelmäßig nicht ausgegangen werden (vgl. BGH, Urteil vom 24. Januar 2013 - III ZR 98/12, aaO, Rn. 15, 19 m.w.N.).

18 b) Eine Nutzungsausfallentschädigung kann hingegen nicht versagt werden, wenn dem Erwerber während des Verzugs lediglich Wohnraum zur Verfügung stand, der mit dem erworbenen Wohnraum nicht vergleichbar ist, sondern eine deutlich geringere Qualität besitzt (anders OLG Stuttgart, Urteil vom 8. Juli 2013 - 5 U 7/13 S. 17 unter Hinweis auf BGH, Urteil vom 14. Mai 1976 - V ZR 157/74, BGHZ 66, 277, 281, 282). Dabei kann dahinstehen, ob entsprechende Überlegungen für die Nutzungsausfallentschädigung bei Kraftfahrzeugen eine Rolle spielen könnten (vgl. BGH, Urteile vom 2. Dezember 1966 - VI ZR 72/65, NJW 1967, 552, 553 und vom 5. Februar 2013 - VI ZR 290/11, NJW 2013, 1149 Rn. 25 ff.; andererseits BGH, Urteil vom 17. März 1970 - VI ZR 108/68, NJW 1970, 1120, 1121; dazu auch MünchKommBGB/Oetker, 6. Aufl., § 249 Rn. 60 ff. und 427 ff., 441 m.w.N. aus der obergerichtlichen Rechtsprechung). Der Wohnwert einer Wohnung hat eine andere Bedeutung für die Lebensführung als die Nutzungswerte anderer Gegenstände. Insbesondere ist er mit dem Nutzungswert von Kraftfahrzeugen nicht vergleichbar. Die Wohnung ist regelmäßig 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 es nicht gerechtfertigt wäre, eine Nutzungsentschädigung allein deshalb zu versagen, 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 dann 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 Falle eines vertraglichen Anspruchs an dem Vertrag zu orientieren hat. Es ist nicht Aufgabe der Rechtsprechung, diese Wertung zu korrigieren, zumal nicht erkennbar ist, dass der Bauträger insoweit schutzwürdig wäre. Denn auch insoweit würde er davon profitieren, dass der Erwerber regelmäßig praktisch gezwungen ist, in der minderwertigeren Wohnung zu verbleiben oder sich aus verständlichen Gründen für die Übergangszeit mit einer kleineren Wohnung zufrieden zu geben. Daran kann dem Erwerber schon deshalb gelegen sein, weil er infolge des Erwerbs der neuen Wohnung finanziell beschränkt ist. Er muss aber auch in die Überlegung einbeziehen, dass er eventuelle Kosten von dem säumigen Bauträger nicht zurückholen kann, weil dieser möglicherweise nicht in der Lage ist, ihn finanziell zu befriedigen.

19 c) Es kommt deshalb entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht darauf an, ob dem Erwerber ein noch angemessener Wohnraum zur Verfügung stand. Maßgeblich ist allein, ob dieser Wohnraum dem vorenthaltenen Wohnraum in etwa gleichwertig ist. Allenfalls dann, wenn dem Erwerber eine besonders luxuriöse Wohnung entzogen oder vorenthalten wird, die nach der Verkehrsauffassung nicht mehr allein dazu dient, die jeweiligen, individuellen Wohnbedürfnisse zu befriedigen, sondern Ausdruck einer Liebhaberei oder ei-

nes besonderen Luxus ist, kann eine andere Betrachtungsweise gerechtfertigt sein.

20 d) Bei der Beurteilung, ob eine vorhandene Wohnung in etwa gleichwertig ist, ist eine objektivierte, typisierende Betrachtungsweise geboten (vgl. BGH, Urteil vom 24. Januar 2013 - III ZR 98/12, aaO, Rn. 15). Den Klägern stand mit ihrer bisherigen und von ihnen weiter genutzten Wohnung kein in etwa gleichwertiger Wohnraum zur Verfügung. Diese besitzt eine Grundfläche von 72,6 qm, während die erworbene Altbauwohnung eine solche von 136,3 qm aufweist und daher fast doppelt so groß ist.

21 5. Die Höhe der Nutzungsausfallentschädigung, die das Berufungsgericht zuerkannt hat, und ihre Berechnung werden von der Revision nicht angegriffen. Nicht zu beanstanden ist es, wenn das Berufungsgericht den Gesamtschaden in der Weise berechnet, dass es eine Nutzungsausfallentschädigung für den gesamten Zeitraum errechnet und davon die bereits rechtskräftig zuerkannten Mietkosten für die bisherige Wohnung abzieht.

III.

22 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Kniffka Safari Chabestari Eick

Jurgeleit Graßnack

Vorinstanzen:
LG Gera, Entscheidung vom 11.07.2012 - 3 O 1555/11 -
OLG Jena, Entscheidung vom 29.05.2013 - 7 U 660/12 -