

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 246/93

Verkündet am:
15. Dezember 1994
Seelinger-Schardt
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Alfred U [REDACTED], St [REDACTED]stieg [REDACTED], G [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Architekten Walter A [REDACTED], Am K [REDACTED], G [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Streithelferin des Klägers:

Firma Karl Sch [REDACTED], Bauunternehmung, Inhaber Karl
Sch [REDACTED], Kö [REDACTED] Straße [REDACTED], N [REDACTED]-H [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigte
II. Instanz:

Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Kollegen, [REDACTED] -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Dezember 1994 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Lang sowie die Richter Prof. Quack, Dr. Haß, Hausmann und Dr. Wiebel

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Schlußurteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 27. Oktober 1993 im Kostenausspruch und insoweit aufgehoben, als die Widerklage wegen des geltend gemachten Minderwerts wegen herabgesetzter Tragkraft der Decken abgewiesen worden ist (Position 4 d des Berufungsurteils).

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand:

Der Kläger hatte für den Beklagten gemäß Vertrag vom 31. Juli 1972 Architektenleistungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes in G. zu erbringen. Dem Grunde nach steht auf Widerklage rechtskräftig fest, daß der Kläger wegen Mängeln seiner Leistungen Schadensersatz schuldet, und zwar wegen der in der Revision noch interessierenden Position zu 100 %.

Die geltend gemachten Schadensersatzforderungen sind teilweise durch Verrechnung, Vergleich und Verurteilung ausgeglichen. Hinsichtlich weiterer, vom Beklagten geltend gemachter Forderungen hat der Senat die Revision nur wegen eines Teilbetrags angenommen. Insoweit geht es um Wertminderung des Gebäudes, die der Beklagte daraus herleitet, daß die Geschoßdecken in Teilbereichen statt einer vertragsgemäßen Tragfähigkeit von 500 kp/qm nur eine von 200 kp/qm aufweisen. Wegen dieser Forderung betreibt die Revision den Zahlungsanspruch aus der Widerklage weiter.

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



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Entscheidungsgründe:

I.

Hinsichtlich der Tragfähigkeit der Decken führt das Berufungsgericht aus:

Der Beklagte habe nicht hinreichend dargelegt, daß ihm aus der herabgesetzten Tragkraft ein Schaden erwachsen sei. Die Tragkraft sei nämlich nur teilweise auf der für einen Lebensmittelmarkt angemieteten Fläche im Obergeschoß herabgesetzt gewesen. Dieser Bereich habe wie zuvor als Sozialraum genutzt werden können. Daß eine Weitervermietung im Jahre 1983 scheiterte, weil im Obergeschoß die Tragkraft teilweise im Bereich der Sozialräume herabgesetzt gewesen sei, habe der Beklagte nicht hinreichend dargelegt. Lege man die damalige konkrete Nutzung durch den Betreiber des Lebensmittelmarktes zugrunde, der das Erdgeschoß als Verkaufsfläche und das Obergeschoß als Sozialräume für seine Mitarbeiter nutzte, so führte die Herabsetzung der Verkehrslast von 500 kp/qm auf 200 kp/qm nicht dazu, daß eine Nutzung als Lebensmittelmarkt nicht mehr in Frage komme. Dies habe der Sachverständige dargelegt. Durch die Herabsetzung der Verkehrslast sei keine Nutzungsbeeinträchtigung eingetreten, da es sich bei den beeinträchtigten Bereichen um Räume handle, die in der statischen Berechnung ohnehin nur mit der Annahme von 200 kp/qm Berücksichtigung fänden.

II.

Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

Der Beklagte leitet einen Schadensersatzanspruch aus der vertragswidrig zu geringen Tragfähigkeit der Decke her, mit anderen Worten daraus, daß das Gebäude nicht die geschuldete technische Qualität aufweist. Er sieht sich dadurch geschädigt, daß das Gebäude in seiner technischen Qualität von der vertraglich geschuldeten erheblich abweicht. Er macht mithin geltend, durch den technischen Minderwert des Bauwerks gegenüber der vertraglich geschuldeten Beschaffenheit sei ihm ein Schaden entstanden.

Die Überlegungen des Berufungsgerichts hierzu sind schon im Ansatz verfehlt. Für eine Schadensberechnung kann es nicht darauf ankommen, ob die konkrete Nutzung des Gebäudes in den Jahren 1973 bis 1983 oder eine andere gleichartige Nutzung beeinträchtigt ist. Abzustellen ist vielmehr darauf, wie sich die vertragswidrige Beschaffenheit allgemein auf die Nutzbarkeit und damit auf den Ertrags- oder Veräußerungswert des Gebäudes auswirkt. Dabei sind bei einer Gewerbeimmobilie, um die es hier geht, sämtliche Nutzungsmöglichkeiten in Betracht zu ziehen, die bei einem vertragsgemäßen Zustand des Gebäudes in Frage gekommen wären. Da die Tragfähigkeit von Decken bei Gewerbeimmobilien ein wertbildender Faktor ist, liegt es zumindest nahe, daß insoweit ein Schaden eingetreten ist.

Für die Höhe eines Schadens wegen technischen Minderwerts einer Gewerbeimmobilie kommt es darauf an, wie sich

der Minderwert auf die Nutzbarkeit des Gebäudes auswirkt. Dabei ist die unter den gegebenen Umständen in Betracht kommende günstigste Nutzung bei vertragsgemäßer Beschaffenheit mit den Nutzungsmöglichkeiten bei nicht vertragsgemäßer Beschaffenheit zu vergleichen. Auf dieser Grundlage ist die Höhe des Schadens nach Auswirkungen auf Vermietbarkeit und Mietwert sowie nach Veräußerbarkeit und Veräußerungswert zu bemessen.

Sollte die genannte Nutzbarkeit bei vertragsgemäßer Beschaffenheit sich von der bei vertragswidriger nicht unterscheiden, kommt immer noch ein merkantiler Minderwert des Gebäudes in Frage, wenn nämlich der technische Minderwert zu verringertem Vertrauen in die Qualität und damit zu einer verringerten Verwertbarkeit des Gebäudes führen sollte (vgl. hierzu Senatsurteil vom 19. September 1985 - VII ZR 158/84 = BauR 1986, 103, 104).

III.

Das Berufungsurteil kann somit nicht bestehenbleiben, es ist aufzuheben. Da weitere Feststellungen erforderlich sind, ist die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, das auch über die Kosten der Revision zu entscheiden haben wird.

Lang

Quack

Haß

Hausmann

Wiebel