

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 286 Abs. 1, 249 Hd, 252

Zur Berechnung des Verzugsschadens bei verspäteter
Fertigstellung eines Mietwohnungsgebäudes.

BGH, Urt. v. 29. März 1990 - VII ZR 324/88 - KG Berlin

LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 324/88

URTEIL

Verkündet am
29. März 1990
Henco
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Architekten Dipl.-Ing. Heinz-Adolf H [REDACTED],
Sch [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED]
2. des Architekten Dipl.-Ing. Johannes F [REDACTED]
V [REDACTED], C [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger,
Berufungsbeklagten und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
[REDACTED] -

g e g e n

1. den Betriebswirt Lothar A [REDACTED], I [REDACTED]allee [REDACTED],
B [REDACTED],
2. den Architekten Dr. Lothar Si [REDACTED], Bi [REDACTED]allee [REDACTED],
B [REDACTED]
3. den Steuerberater Dipl.-Kfm. Wolfgang M [REDACTED], Be [REDACTED]-
straße [REDACTED], B [REDACTED],
4. den Dipl.-Kfm. Volker So [REDACTED], Ne [REDACTED]Weg [REDACTED], B [REDACTED]
5. den Kaufmann Klaus V [REDACTED], Lü [REDACTED] Ma [REDACTED], H [REDACTED]
6. den Dipl.-Volkswirt Alfred Schi [REDACTED], Dar [REDACTED]straße [REDACTED],
B [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagte,
Berufungskläger und Revisions-
beklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
F. [REDACTED] -

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. März 1990 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Lang sowie die Richter Bliesener, Prof. Quack, Dr. Thode und Dr. Haß

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Teilurteil des 4. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 8. November 1988 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Kläger haben - in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zusammengeschlossen - durch die Fa. A. GmbH, deren Gesellschafter die Beklagten sind, eine Wohnanlage errichten lassen. Nach den Vereinbarungen haben die Beklagten ihnen als Bürgen für den Schaden einzustehen, der durch die verspätete Fertigstellung der Anlage entstanden ist. Das zu errichtende Gebäude wurde erst wesentlich später fertiggestellt. Der daraus herzuleitende Schadensersatzanspruch der Kläger ist dem Grunde nach nicht streitig, die Beklagten haben auf den Verzögerungsschaden auch bereits 155.000 DM bezahlt.

Im vorliegenden Rechtsstreit machen die Kläger als Teilbetrag einen weiteren Schaden von 200.483,91 DM zuzüglich Zinsen geltend, den sie aus dem entstandenen Mietausfall und aus Finanzierungskosten herleiten.

Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 152.801,71 DM stattgegeben und sie im übrigen abgewiesen. Dagegen haben beide Parteien Berufung eingelegt. Das Oberlandesgericht hat durch Teilurteil die Berufung der Beklagten hinsichtlich eines Betrags von 145.708,70 DM zuzüglich Zinsen zurückgewiesen. Hiergegen wendet sich die - angenommene - Revision der Beklagten, die die Kläger zurückzuweisen bitten.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht billigt den Klägern neben den auf die Verzugszeit netto anfallenden Finanzierungskosten auch den Ersatz der Mieteinnahmen zu, die ihnen für die Zeit des Verzugs entgangen sind. Dabei geht es von dem den Klägern für fünf Jahre ab "Bezugsfertigstellung" garantierten Bruttomietzins aus und läßt - weil für den geltend gemachten Teilanspruch nicht erheblich - offen, in welcher Höhe davon Betriebskosten abzuziehen sind. Das Berufungsgericht meint, sowohl die Finanzierungskosten wie die entgangenen Mieteinnahmen hätten die Beklagten als Verzugsschaden zu ersetzen.

Dagegen wendet sich die Revision der Beklagten mit Erfolg.

I.

1. Seinen durch die verspätete Fertigstellung eines Gebäudes entstehenden Verzugsschaden kann der Gläubiger in unterschiedlicher Weise berechnen. So kann er unter anderem, soweit das hier infrage steht, grundsätzlich die auf die Verzugszeit entfallenden Mehraufwendungen für Finanzierung verlangen. Verlangt der Gläubiger Finanzierungskosten als Verzugsschaden, so betrifft dies den gesamten Zinsaufwand, der auf die Verzugszeit entfällt, denn dieser Aufwand wäre bei ihm ohne den Verzug nicht angefallen. Der Gläubiger muß sich allerdings Ertragnisse des etwa aufgrund von Grundpfandrechten bereitgestellten, aber noch nicht gebundenen

Kapitals anrechnen lassen. Hiervon geht auch die Abrechnung des Berufungsgerichts aus, deren Zahlenwerk im wesentlichen unstreitig ist und von der Revision auch nicht angegriffen wird.

2. Der Gläubiger kann aber auch als entgangenen Gewinn gemäß § 252 BGB die für die Verzugszeit wirklich oder voraussichtlich entgangenen Erträge, also bei einem Objekt, wie es hier vorliegt, die Mieteinnahmen, ersetzt verlangen. Entgangener Gewinn sind in diesem Fall freilich nicht die Bruttomieten. Vielmehr muß neben den auch von den Klägern in die Abrechnung eingestellten Bewirtschaftungskosten und neben den von den Beklagten geltend gemachten Betriebskosten berücksichtigt werden, daß diese Mieteinnahmen, wenn sie für eine wirkliche Nutzung des Gebäudes gezahlt werden, mit einem stetig anfallenden Erhaltungsaufwand (vgl. hierzu etwa BGH Urt. vom 16. November 1989 - III ZR 146/88 - zur Veröffentlichung bestimmt -; wegen anderer Berechnungsmöglichkeit vgl. die Peters'sche Formel, zitiert bei Münch/Komm.-Röll, 2. Aufl., § 21 WEG Rdn. 12 d) belastet sind. Soweit diese, die wirklichen Mieteinnahmen belastenden Kosten, bei der hier vorgenommenen Schadensberechnung nicht anfallen, müssen sie von dem Rohmietertrag abgezogen werden.

Es ist ferner von der Darstellung beider Parteien auszugehen, daß die vom Berufungsgericht bei der Berechnung angesetzte Garantiemiete über der erzielbaren Marktmiete liegt. Ist dem aber so, dann wären die Kläger zwar bei rechtzeitiger Fertigstellung in der Zeit des Verzugs in den Genuß der höheren Miete gekommen; daß der Garant etwa nicht

eingetreten wäre, ist nicht dargetan. Dem steht aber infolge des Verzugs der Vorteil gegenüber, daß sich die auf fünf Jahre ab der "Bezugsfertigstellung" bemessene Mietgarantie um die Verzugszeit verlängert hat. Dieser im Wege des Vorteilsausgleichs anrechenbare Vorteil ergibt sich aus dem Unterschied zwischen der dann erzielbaren Marktmiete und der Garantiemiete.

3. Berechnet der Gläubiger seinen Schaden in dieser Weise aufgrund der entgangenen Mieteinnahmen, kann er daneben den regelmäßigen Finanzierungsaufwand nicht ersetzt verlangen. Denn diesen Aufwand hätte er bei Vermietung des Gebäudes aus den Mieterträgen decken müssen, sein "Gewinn" aus den Mieteinnahmen wäre um die Kosten der Regelfinanzierung vermindert. Auf der Grundlage einer Abrechnung mit für die Verzugszeit entgangenen Mieteinnahmen sind die zugehörigen Finanzierungskosten nicht verzugsbedingt. Dies gilt lediglich nicht für die Finanzierungskosten, die allein wegen des Verzugs angefallen sind, also z.B. für gegenüber der Endfinanzierung höhere Zwischenfinanzierungskosten, aber auch hier nur im Unterschiedsbetrag zur Endfinanzierung.

4. Schließlich kann der Gläubiger regelmäßige Finanzierungskosten nur höchstens bis zum Betrag der entgangenen Nettomiete ersetzt verlangen. Es kann kein durch die Finanzierungskosten verursachter Schaden sein, daß ein kalkulierter Verlust aus Vermietung infolge des Verzugs später eintritt, m.a.W. die Finanzierungskosten können als solche keinen über den Mietertrag hinausgehenden Schaden verursachen. Soweit die Finanzierung den Ertrag überschreitet, be-

ruht der dadurch entstehende "Schaden" nicht auf dem Verzug sondern auf Dispositionen des Gläubigers, der - aus welchen Gründen auch immer - eben diesen "Schaden" haben wollte. Auch dies gilt mit der Einschränkung, daß verzugsbedingt erhöhte Finanzierungskosten im Unterschiedsbetrag zu ersetzen sind.

II.

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.

Lang

Bliesener

Quack

Thode

Haß