

ZfIR 2014, A 5

BGH: Zur Nutzungsausfallentschädigung wegen Vorenthaltens von Wohnraum

Der VII. Zivilsenat des BGH stellte neue Grundsätze auf, nach denen ein Schadensersatzanspruch wegen der Vorenthaltung von Wohnraum gegeben sein kann (**BGH, Urt. v. 20.2.2014 – VII ZR 172/13**). Dem Verfahren liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Die Kläger erwarben vom beklagten Bauträger eine noch herzustellende Altbauwohnung mit 136 qm Wohnfläche. Vertraglich war der Bauträger verpflichtet, die Wohnung spätestens bis zum 31.8.2009 fertigzustellen und zu übergeben. Da die Wohnung auch im Herbst 2011 noch nicht bezugsfertig übergeben war, klagten die Erwerber unter anderem auf Zahlung einer Nutzungsausfallentschädigung für die Zeit vom 1.10.2009 bis zum 30.9.2011. Sie berechnen diese mit einer Vergleichsmiete für die vorenthaltene Wohnung und lassen sich die vom Bauträger ohnehin zu erstattende Miete für die bisherige, weiter von ihnen bewohnte Wohnung anrechnen.

Das Berufungsgericht bejahte den Anspruch der Erwerber auf Nutzungsausfallentschädigung unter Abzug eines 30 %-igen Abschlags für Vermietergewinn und bei privater Nutzung sonst nicht anfallende Kosten. Die vom Berufungsgericht insoweit zugelassene Revision des Bauträgers hatte keinen Erfolg.

Der BGH entschied, dass der Erwerber für die Dauer eines längeren Verzugs des Bauträgers mit der Übergabe einer von ihm noch herzustellenden Wohnung dann eine Entschädigung für die entgangene Nutzung verlangen kann, wenn ihm in dieser Zeit anderweitiger, in etwa gleichwertiger Wohnraum nicht zur Verfügung steht.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 31/2014 vom 20.2.2014)