

Nutzungsausfallentschädigung bei Verzug

Anspruch des Bauherrn bei verzögerter Herstellung

Ein Bauherr, der vergeblich auf die rechtzeitige Herstellung seines Hauses oder seiner Wohnung wartet, hat Anspruch auf eine Nutzungsausfallentschädigung für die Dauer des Verzugs. Das gilt jedenfalls, wenn er das Haus oder die Wohnung selber bewohnen möchte. Die Höhe der Entschädigung ist im konkreten Einzelfall zu bestimmen.

Es ist für den Bauherrn ein großes Ärgernis, wenn das neue Haus oder die neue Wohnung erst Monate oder womöglich sogar Jahre nach dem vorgesehenen Zeitpunkt fertig werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) kann der Bauherr oder Käufer von der Baufirma oder dem Bauträger für den Zeitraum der verspäteten Herstellung eine Nutzungsausfallentschädigung verlangen. Allerdings müssen dafür verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein.

Verzug?

Schwierig kann es schon sein, aus dem Vertrag zu bestimmen, wann das Haus oder die Wohnung fertig sein müssen. Enthält der Vertrag keine konkreten Termin oder wenigstens Laufzeiten, die durch bestimmte Ereignisse in Gang gesetzt werden, kann es für den Bauherrn oder Erwerber sehr schwierig sein, die Baufirma oder den Bauträger in Verzug zu setzen. Ohne Hilfe eines Anwalts wird das kaum gelingen. Darum empfehle ich dringend:

Vereinbaren Sie im Vertrag verbindliche Fristen oder Termine für die Fertigstellung!

Bei Bauträgern sollten Sie unbedingt ein Datum für die Bezugsfertigkeit der Wohnung und

ein weiteres für die Herstellung des Gemeinschaftseigentums vereinbaren. Sonst kann es mit den Außenanlagen ewig dauern.

Eigenwirtschaftliches Interesse

Den Ersatzanspruch des Bauherrn oder Käufers knüpft der BGH weiter daran, dass er in seiner „eigenwirtschaftlichen Lebenshaltung“ beeinträchtigt sein muss. In Normaldeutsch übersetzt bedeutet das: Geld gibt es nur, wenn der Bauherr oder Käufer in dem zu errichtenden Haus oder der neuen Wohnung auch selber wohnen möchte. Eine nur kurzzeitige Verzögerung bei der Herstellung muss der Kunde womöglich aber hinnehmen.

Kein vergleichbarer Wohnraum

Einen Schaden sieht der BGH immer dann gegeben, wenn dem Bauherrn oder Erwerber kein in etwa vergleichbarer anderer Wohnraum zur Verfügung steht. In dem Fall, auf den sich die maßgebliche Entscheidung des BGH bezieht, war die neue herzustellende Wohnung fast doppelt so groß, wie die bisherige. Diese deutlich kleinere Wohnung hielt der BGH für nicht vergleichbar mit der neuen, weshalb er einen

Anspruch auf Nutzungsausfallentschädigung bestätigte. Eine andere Betrachtungsweise kann aber gerechtfertigt sein, wenn das neu herzustellende Haus oder die Wohnung besonders luxuriös sind.

Höhe der Entschädigung

Zur Berechnung der konkreten Höhe der Entschädigung gibt es noch keine ausdrücklichen Festlegungen des BGH. Er hat jedenfalls eine Berechnung akzeptiert, bei der der Mietpreis des herzustellenden Objekts zugrunde gelegt wurde. Von diesem Wert war aber noch der fiktive Vermietergewinn in Abzug gebracht worden.

Vertragsstrafe vereinbaren!

Der Bauherr oder Käufer kann alle Diskussionen um die Höhe der Nutzungsausfallentschädigung vermeiden, indem er darauf besteht, dass für die Einhaltung der wichtigen Termine eine Vertragsstrafe vereinbart wird. Diese Vertragsstrafe sollte sich an dem Mietzins für ein vergleichbares neuvermietetes Objekt orientieren.

Nutzungsausfall bei Mängeln

Hat der Erwerber die Wohnung oder das Haus schon eine Weile genutzt und tritt dann ein Mangel auf, durch den das Objekt bis zur Reparatur unbrauchbar wird, muss die Baufirma oder der Bauträger ebenfalls eine Nutzungsausfallentschädigung zahlen. Eine entsprechende, schon etwas ältere Entscheidung hat der BGH noch einmal ausdrücklich bestätigt.

Percy Ehlert

Rechtsanwalt und Mediator

Immobilien- und Baurecht

Tel.: 030 – 32 79 83 0

ehlert@pielsticker.de / www.pielsticker.de

PIELSTICKER MOHME

Rechtsanwälte Notare

Rechtsanwalt PERCY EHLERT
Immobilien- und Baurecht

Kurfürstendamm 56
10707 Berlin

Tel. 030 - 32 79 830
ehlert@pielsticker.de

www.pielsticker.de

