



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VII ZR 276/03

Verkündet am:  
27. Januar 2005  
Heinzelmann,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: nein

---

BGB § 254 Dc

Der Besteller ist nicht gehalten, eine von ihm genutzte Wochenend- und Ferienwohnung zum Zweck der Schadensminderung zu vermieten, wenn der Unternehmer mit der Erstellung einer weiteren Wochenend- und Ferienwohnung in Verzug gerät.

BGH, Urteil vom 27. Januar 2005 - VII ZR 276/03 - OLG Koblenz

LG Koblenz

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Januar 2005 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Dressler und die Richter Dr. Haß, Hausmann, Dr. Wiebel und Prof. Dr. Kniffka

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 15. August 2003 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Ansprüche der Kläger wegen Mietausfalls und wegen entgangener Abschreibungsvorteile aberkannt worden sind.

In diesem Umfang wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger fordern Schadensersatz wegen verzögerter Fertigstellung einer Eigentumswohnung.

Den Klägern, die in L. wohnen, gehört in der S.-Straße in P. eine Eigentumswohnung, die sie als Wochenend- und Ferienwohnung nutzen. Sie schlossen im September 1997 mit dem Beklagten einen Vertrag über den Erwerb einer noch fertigzustellenden Eigentumswohnung in P. in der H.-Straße. Der Be-

klagte verpflichtete sich, diese Wohnung bis zum 23. Dezember 1997 bezugsfertig zu übergeben. Nach dem Vortrag der Kläger wollten sie diese Wohnung als neue Wochenend- und Ferienwohnung in P. nutzen und ihre Wohnung in der S.-Straße ab Januar 1998 für 800 DM monatlich vermieten. Zu einem Umzug der Kläger kam es in der Folgezeit aus zwischen den Parteien streitigen Gründen nicht.

Die Kläger haben Schadensersatz wegen verzögerter Fertigstellung in Höhe von 17.600 DM geltend gemacht, und zwar 8.000 DM als entgangene Eigenheimzulage für das Jahr 1997 und 9.600 DM als Mietausfall für das Jahr 1998. Hilfsweise haben sie weitere 8.000 DM als entgangene Eigenheimzulage für das Jahr 1998, Finanzierungskosten für den Erwerb der neuen Wohnung sowie je 4.567,27 DM für die Jahre 1997 und 1998 wegen entgangener steuerlicher Abschreibungsvorteile für die Wohnung in der S.-Straße gefordert. Der Beklagte hat widerklagend Erstattung von Sachverständigenkosten verlangt. Klage und Widerklage sind in beiden Instanzen erfolglos geblieben. Das Berufungsgericht hat die Revision mit der Begründung zugelassen, die Sache werfe Fragen aus dem Bereich des Schadensersatzrechts auf, die über den Fall hinausreichende Bedeutung hätten. Die Kläger haben Revision eingelegt, mit der sie ihr Klagebegehren wegen Mietausfalls und des Verlustes steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten weiterverfolgen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur teilweisen Aufhebung des angefochtenen Urteils und insoweit zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

Die Beurteilung des Schuldverhältnisses richtet sich nach dem bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Recht (Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB).

I.

Das Berufungsgericht führt aus, die Kläger könnten dem Grunde nach von dem Beklagten Schadensersatz nach § 286 BGB wegen nicht fristgerechter Fertigstellung der Wohnung in der H.-Straße verlangen. Die Wohnung sei jedenfalls bis Ende 1998 nicht bezugsfertig gewesen.

Ein ersatzfähiger Schaden sei den Klägern allerdings nicht entstanden. Sie hätten keinen Anspruch auf Ersatz entgangener Eigenheimzulage, da sie die staatliche Förderung in den Jahren 1997 und 1998 für die Wohnung in der S.-Straße erhalten hätten.

Des weiteren stehe ihnen kein Anspruch auf Ersatz wegen entgangener Miete und entgangener Abschreibungsmöglichkeiten hinsichtlich der Wohnung in der S.-Straße zu. Insoweit fehle es an dem erforderlichen Zurechnungszusammenhang. Diese Schadenspositionen beruhten in erster Linie auf der eigenverantwortlichen Entscheidung der Kläger hinsichtlich ihrer Lebensgestaltung und der Nutzung der Wohnung in der S.-Straße. Diese Wohnung sei nicht die Hauptwohnung der Kläger, sondern nur eine zu Wochenend- oder Ferienaufenthalten genutzte Zweitwohnung, auf die sie vorübergehend hätten verzich-

ten können. Es sei ihre eigene Entscheidung gewesen, in P. am Wochenende eine eigene Wohnung zu nutzen und dafür auf erzielbare Einkünfte sowie auf steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten zu verzichten. Schließlich sei der Anspruch unter dem Gesichtspunkt eines vorübergehenden Ausfalls der Nutzungsmöglichkeit der erst noch fertigzustellenden Wohnung in der H.-Straße nicht begründet. Darin liege kein ersatzfähiger Vermögensschaden.

## II.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten hinsichtlich des Mietausfalls und der entgangenen Abschreibungsmöglichkeiten einer revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Das Berufungsgericht hat die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO nicht hinreichend dargelegt. Nicht jeder vermeintlich über den Sachverhalt hinausgehenden Frage kommt als Rechtssache grundsätzliche Bedeutung zu. Der Senat ist jedoch an die Zulassung gebunden, § 543 Abs. 2 Satz 2 ZPO.

2. Das Klagebegehren ist entgegen der Rüge in der Revisionserwiderung hinreichend bestimmt. Die Kläger haben in ihrer Berufungsbegründung und mit nachgelassenem Schriftsatz vom 28. Juni 2003 die Reihenfolge ihrer einzelnen Schadenspositionen aufgeführt. In ihrer Revisionsbegründung haben sie dargelegt, den ursprünglich in erster Linie geforderten Schaden wegen Verlustes der Eigenheimzulage nicht weiter geltend zu machen. Sie wenden sich allein gegen die Abweisung der Ansprüche auf Ersatz des Mietausfalls (9.600 DM) und ihres hilfsweise geltend gemachten Anspruchs auf Ersatz entgangener Abschreibungsvorteile (insgesamt: 9.134,54 DM).

3. a) Das Berufungsgericht bejaht dem Grunde nach eine Schadensersatzpflicht des Beklagten aus Verzug mit der Übergabe der Wohnung in der H.-Straße nach § 286 BGB. Das läßt Rechtsfehler nicht erkennen.

b) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts scheitern die Ansprüche der Kläger nicht an einem fehlenden Zurechnungszusammenhang. Bei rechtzeitiger Fertigstellung der Wohnung in der H.-Straße hätten die Kläger nach ihrem Vortrag, von dem in der Revision auszugehen ist, die Wohnung in der S.-Straße ab Januar 1998 für monatlich 800 DM und damit für 9.600 DM jährlich vermieten können. Ferner hätten sie für die Jahre 1997 und 1998 insgesamt Abschreibungsvorteile von 9.134,54 DM erzielt. Damit haben die Kläger die Kausalität des Verzugs des Beklagten für die von ihnen geltend gemachten Schadenspositionen schlüssig dargelegt. Der Zurechnungszusammenhang wird nicht durch die Entscheidung der Kläger beseitigt, Ende 1997 aus der Wohnung in der S.-Straße nicht auszuziehen, um diese sofort zu vermieten, sondern mit dem Umzug bis zur Fertigstellung der Wohnung in der H.-Straße zu warten. Das Verhalten der Kläger stellt nach den bisherigen Feststellungen auch keinen Verstoß gegen ihre Schadensminderungspflicht gemäß § 254 Abs. 2 BGB dar. Die durch die Vertragsuntreue des Beklagten geschädigten Kläger waren nicht gehalten, ab Ende 1997 auf die Wochenend- und Ferienwohnung in der S.-Straße auf ungewisse Dauer zu verzichten.

Das Argument des Berufungsgerichts, der geltend gemachte Schaden sei nicht zu ersetzen, weil lediglich eine vorübergehende Gebrauchsbeeinträchtigung der von den Klägern selbst zu nutzenden Wohnung in der H.-Straße vorliege, überzeugt schon im Ansatz nicht. Die Kläger fordern keine abstrakte Nutzungsentschädigung für den vorübergehenden Ausfall des Eigengebrauchs dieser Wohnung. Sie machen vielmehr einen konkret berechneten Vermögensschaden infolge der nicht rechtzeitigen Erfüllung des Beklagten geltend.

III.

Danach kann das Urteil in bezug auf den Mietausfallschaden und den Verlust steuerlicher Abschreibungsvorteile nicht bestehenbleiben. Es ist insoweit aufzuheben. Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, um die erforderlichen Feststellungen zur Schadenshöhe zu treffen.

Dressler

Haß

Hausmann

Wiebel

Kniffka