
Datum: 12.01.1994
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 11. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 11 U 131/93
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1994:0112.11U131.93.00

Vorinstanz: Landgericht Bonn, 19 O 235/92

Tenor:

Auf die Berufung der Kläger wird das am 2. April 1993 verkündete Urteil der 19. Zivilkammer des Landgerichts Bonn - 19 O 235/92 - abgeändert. Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger über die Urteilssumme des landgerichtlichen Urteils hinaus 28.715,66 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 19. November 1992 zu zahlen. Die Kosten des ersten Rechtszuges tragen die Kläger zu 1/6 und der Beklagte zu 5/6. Der Beklagte hat ferner die Kosten des zweiten Rechtszuges zu tragen. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe

1

##blob##nbsp;

2

Die zulässige Berufung der Kläger ist begründet. Der Beklagte ist ihnen auch wegen entstandener Zinsnachteile in Höhe von 28.715,66 DM schadensersatzpflichtig.

3

##blob##nbsp;

4

Gemäß Vertrag vom 8. August 1990 hat der Beklagte dafür einzustehen, daß die Baumaßnahmen nicht bis zum 8. August 1991 beendet worden sind. Entgegen seiner Ansicht bedeutet die diesbezügliche Klausel nicht, daß eine Haftung voraussetzt, daß ihm bei der Auswahl oder Überwachung der Handwerker ein Verschulden trifft. Daß ein mit den Leistungspha-sen Auftragsvergabe und Bauüberwachung (§ 15 HOAI) beauftragte Architekt zuverlässige Baufirmen aus-zuwählen, mit ihnen Terminabsprachen gemäß einem Zeitenplan zu treffen und die Durchführung der Ar-beiten zu beaufsichten hat und daß er bei Pflicht-verletzungen für die Folgen haftet, ist ohnehin eine Selbstverständlichkeit. Der Beklagte hat

5

sich darüber hinaus nach Art eines Generalunternehmers persönlich verpflichtet, den vorgesehenen Fertigstellungszeitpunkt zu erreichen. Damit schuldete er nicht nur die erforderlichen Bemühungen, sondern auch einen bestimmten Erfolg.

##blob##nbsp; 6

Wie die Kläger durch zahlreiche Schriftstücke belegt haben und wie weitgehend auch nicht streitig ist, haben sich die Bauarbeiten bis zum Ende des Jahres 1991 und zum Teil bis in das Jahr 1992 erstreckt. 7

##blob##nbsp; 8

Hierzu kann nicht festgestellt werden, daß Umstände vorliegen, die den Beklagten von der Einhaltung seiner Zusage befreien. 9

##blob##nbsp; 10

Es ist jetzt allerdings unstreitig, daß sich nicht allein die im ersten Rechtszug beschriebenen Fehler im Zusammenhang mit den Arbeiten an der Bodenplatte auf den zeitlichen Ablauf ausgewirkt haben, sondern daß es außerdem zu Schwierigkeiten infolge des Wechsels der Anstreicherfirma gekommen ist, was zu Verzögerungen auch für die anschließend tätigen Gewerke geführt hat. Der Beklagte hat jedoch keinen Beweis angetreten für sein Vorbringen, die Beauftragung des Malermeisters B. hätten die Kläger sich selbst vorbehalten gehabt und dieser habe den Zeitplan nicht eingehalten. Nach der Darstellung der Kläger ist B. nur deshalb mit den Malerarbeiten betraut worden, weil die zuvor vom Beklagten beauftragten Maler ihre Vertragspflichten nicht erfüllt hatten. 11

##blob##nbsp; 12

Die verbleibenden Unklarheiten gehen zu Lasten des Beklagten, der beweispflichtig ist für die Entlastungsgründe, die ergeben könnten, daß er einen Verzug nicht zu vertreten hat (§ 285 BGB). Dasselbe gilt für den Zeitpunkt der Beendigung des Verzuges durch das nachträgliche Erbringen der geschuldeten Leistung (vgl. Palandt-Heinrichs, BGB, 52. Aufl., § 284 Rdz. 32). 13

##blob##nbsp; 14

Zur Höhe des Schadens (§ 286 BGB) ist erwiesen, daß die Kläger bei Einhaltung des zugesicherten Fertigstellungstermins einen Teil der Eigentumswohnungen früher hätten verkaufen können und daß Kaufpreiszahlungen, durch die ihre Zinsverpflichtungen vermindert und beendet wurden, früher eingegangen wären, als es unter Berücksichtigung der verspäteten Bezugsfertigkeit tatsächlich geschehen ist. 15

##blob##nbsp; 16

Das gilt allerdings nicht für die an den Zeugen F. am 25. September 1991 verkaufte Wohnung Nr. 5. Hier läßt es sich nicht feststellen, daß die Verzögerung der Fertigstellung sich auf den Zahlungseingang bei den Klägern nachteilig ausgewirkt hat. Nach seinen unwidersprochen gebliebenen Angaben hat der Zeuge F. sich Ende Juli 1991 für einen Kauf gewinnen lassen und ist die Tatsache, daß noch bis zum 25. September 1991 gedauert hat, ehe der Vertrag beurkundet worden ist, auf die "technischen" Einzelheiten zurückzuführen, die zuvor geregelt werden mußten. Der Stand der Bauarbeiten war dafür nicht bestimmend; darum hat der Zeuge sich in der Zwischenzeit nicht gekümmert. 17

##blob##nbsp;	18
Zahlungen sind dann am 25. Oktober 1991 und in Höhe eines Restbetrages von 5.880,- DM am 11. März 1992 geleistet worden, ohne daß ersicht-lich ist, daß sich bei einer Bezugsfertigkeit vor dem vom Zeugen genannten 1. November 1991 etwas anderes ergeben hätte.	19
##blob##nbsp;	20
Hinsichtlich der an die Kläger zu 1) und 3) und an Anhörige der Kläger verkauften Wohnungen Nr. 2, 3, 4, 6 und 8 haben Frau A., P. A., Frau Ad. und Frau K. glaubhaft bekundet, daß die Übernahme von Wohnungen durch sie bereits frühzeitig abgespro-chen worden war, und war der Abschluß der Verträge von der Bezugsfertigkeit und Vermietbarkeit abhän-gig gemacht worden. Für Dezember 1991 kam noch als zusätzlicher Gesichtspunkt hinzu, daß nunmehr ohne Rücksicht auf Restarbeiten im Vordergrund stand, die angestrebten Steuervorteile schon für 1991 zu erlangen.	21
##blob##nbsp;	22
Selbst wenn die Annahme des Beklagten zutreffen sollte, daß irgendeiner der Angehörigen seine Er-werbsabsicht zurückgestellt hätte, wenn ein außen-stehender Kaufinteressent an die Kläger herange-treten wäre, so spricht doch nichts dafür, daß die Beteiligten bei fristgemäßer Fertigstellung der Wohnungen noch länger abgewartet hätten.	23
##blob##nbsp;	24
Andererseits kann nicht davon ausgegangen werden, daß die Angehörigen die jeweiligen Verträge schon so frühzeitig abgeschlossen hätten, daß Zahlungen bereits am 8. August 1991 hätten geleistet werden müssen und auch hätten erbracht werden können. Sie haben die Eingehung von Zahlungspflichten hin-ausschieben wollen, bis dem Kaufpreis und seiner Finanzierung Mieterträge gegenüber gestellt werden konnten.	25
##blob##nbsp;	26
Unter Anwendung von § 287 ZPO wird bei der Scha-densberechnung zugrundegelegt, daß die Kaufverträ-ge am 8. August 1991 abgeschlossen und daß Zahlun-gen in demselben zeitlichen Abstand eingegangen wären, wie das tatsächlich nach den Beurkundungen vom 16. Dezember 1991 geschehen ist. Bei der Erörterung in der mündlichen Verhandlung haben die Kläger erklärt, daß sie ihre Ansprüche auch auf eine sich gegenüber ihrer Berufungsbegründung ergebende zeitliche Verschiebung der Berechnungen stützen.	27
##blob##nbsp;	28
Die vertraglichen Vereinbarungen über Auflassungs-vormerkungen hätten im August 1991 der Fälligkeit nicht entgegengestanden. Es war nicht erforder-lich, daß die Vormerkungen schon eingetragen waren, sondern es genügte die Sicherstellung der Eintragung. Diese Voraussetzung konnte der Notar durch einen Antrag an das Grundbuchamt erfüllen. Auch sonst ist kein Grund für die Annahme vorhan-den, im August 1991 hätten sich Abweichungen ge-genüber dem tatsächlichen Ablauf von Ende 1991/An-fang 1992 ergeben. Immerhin sind für die zuerst verkauften Wohnungen Nr. 1 und Nr. 7 schon in der ersten Hälfte des Jahres 1991 Zahlungen geleistet worden.	29

##blob##nbsp;

Geht man entsprechend den obigen Ausführungen da-von aus, daß die Zahlungen außer 31
für Wohnung Nr. 5 um vier Monate und acht Tage früher geleistet worden wären,
andererseits aber auch nicht vor dem 8. August 1991, so wären die Kläger im August noch
nicht von ihren Zinsbelastungen frei geworden.

##blob##nbsp; 32

Nach dem 8. August 1991 sind folgende Zahlungen eingegangen: 33

##blob##nbsp; 34

1) 7.10.1991 13.537,44 DM 35

##blob##nbsp; 36

7) 7.10.1991 23.520,-- DM 37

##blob##nbsp; 38

5) 25.10.1991 162.120,-- DM 39

##blob##nbsp; 40

2) 28. 1.1991 194.000,-- DM 41

##blob##nbsp; 42

3) 28. 1.1992 195.000,-- DM 43

##blob##nbsp; 44

4) 28. 1.1992 157.000,-- DM 45

##blob##nbsp; 46

6) 17. 2.1992 210.001,-- DM 47

##blob##nbsp; 48

6) 20. 2.1992 1.193,-- DM 49

##blob##nbsp; 50

6) 20. 2.1992 9.999,-- DM 51

##blob##nbsp; 52

8) 10. 3.1992 211.194,-- DM 53

##blob##nbsp; 54

5) 11. 3.1992 5.880,-- DM 55

56

##blob##nbsp;	
1) 14. 3.1992 4.512,45 DM	57
##blob##nbsp;	58
7) 14. 7.1992 1.200,-- DM	59
##blob##nbsp;	60
7) 21. 4.1992 2.000,-- DM	61
##blob##nbsp;	62
7) 27. 5.1992 1.975,-- DM	63
##blob##nbsp;	64
993.955,45 DM	65
##blob##nbsp;	66
Die Daten und Beträge der handschriftlichen Auf-stellung der Kläger (Bl. 110 d.A.) sind weitgehend durch die Kontoauszüge belegt und sind auch sonst unstreitig.	67
##blob##nbsp;	68
Bei Wohnung Nr. 6 wird für den Teilbetrag von 211.194,- DM das geringfügig abweichende Datum des Kontoauszuges übernommen.	69
##blob##nbsp;	70
Wenn die Zahlungseingänge von zusammen 37.057,44 DM für die Wohnungen Nr. 1 und Nr. 7 statt am 7. Oktober 1991 schon am 8. August 1991, die Eingänge von zusammen 546.000,- DM für die Wohnungen Nr. 2 - 4 statt am 28. Januar 1992 am 20. September 1991 und die Eingänge von zusammen 221.193,- DM für die Wohnung Nr. 6 am 9. bzw. 12. Oktober 1991 verbucht worden wären, dann hätte sich schon ab 9. Oktober 1991 durchgehend ein Ha-bensaldo ergeben und wären weitere Zinsbelastungen entfallen.	71
##blob##nbsp;	72
Daß das Soll vom 24. Oktober bis zum 29. Novem-ber 1991 die Summe von 804.250,44 DM überschritten hat, beruht nur darauf, daß der Zahlungseingang für Wohnung Nr. 5 in Höhe von 162.120,- DM erst am 29. November 1991 jedoch mit Wertstellung auf den 25. Oktober 1991 gutgeschrieben worden ist. Ein vom 10. März 1992 auf den 2. November 1991 vorver-legter Zahlungseingang von 211.194,- DM hätte das Entstehen eines neuen Minussaldos verhindert. Das gilt auch dann, wenn man berücksichtigt, daß bei einer fristgemäßen Beendigung der Bauarbeiten auch die Mehrzahl der Lastschriften früher zu verbuchen gewesen wäre.	73
##blob##nbsp;	74
Bis zum 9. Oktober 1991 hätte die Zinsentlastung etwa 3.900,- DM ausgemacht. Danach sind gemäß Quartalsabrechnung per 30. Dezember 1991 im Jahre 1991 noch Zinsen in	75

Höhe von etwa 18.500,- DM angefallen. Für Januar 1992 kommen etwa 7.500,- DM und für Februar etwa 2.700,- DM hinzu. Ein Guthaben ist erstmals am 9. März 1992 erreicht worden.

##blob##nbsp; 76

Da die Ersatzforderung der Kläger auf 28.715,66 DM beschränkt wird, kann darauf verzichtet werden, die Höhe ihrer Zinsbelastungen genauer aufzuklären. 77

##blob##nbsp; 78

Das Ergebnis ändert sich auch dann nicht in ausschlaggebender Weise, wenn man berücksichtigt, daß ab Januar 1992 dem Schaden der Kläger zu 1) und 3) durch Sollzinsen die ersparten Finanzierungskosten für den Kaufpreis der von ihnen erworbenen Wohnung Nr. 4 gegenüberstehen. Mit der Bezugsfertigkeit und Vermietbarkeit der Wohnung wurden die Kosten nicht mehr vergeblich aufgewendet. Auf den Kaufpreis von 157.000,- DM entfallen von den Bankzinsen pro Monat etwa 1.440,- DM. 79

##blob##nbsp; 80

Der Anspruch der Kläger auf Verzinsung der Urteilssumme ergibt sich aus § 291 BGB. 81

##blob##nbsp; 82

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92, 269 ZPO. Bei der Kostenverteilung für den ersten Rechtszug ist zu beachten, daß für den zurückgenommenen Teil der Klageforderung in Höhe von 9.830,37 DM nur erst die Prozeßgebühren entstanden waren. 83

##blob##nbsp; 84

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. 85

##blob##nbsp; 86

Streitwert des Berufungsverfahrens und Beschwer des Beklagten: 28.715,66 DM. 87