

NewsLetter

2015-12 Seite 1

Schäferstraße 7
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de
www.dr-schwertfeger.de

Werkvertragsrecht

Preiswerteste Sanierungsvariante

Im Fall des Oberlandesgerichts (OLG) München (Urteil vom 3. November 2015, Az. 9 U 2777/11) hatte der Bauträger (BT) den Architekten (A) mit der Planung und Bauaufsicht bei der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage beauftragt.

Anschließend teilte der BT das Gebäude in Wohnungseigentum auf und veräußerte die Eigentumswohnungen an verschiedene Erwerber.

A hatte jedoch die Tiefgaragenabfahrt (Gemeinschaftseigentum) zu eng geplant (falsch platzierte Säule in der Tiefgarage; zu geringe Einfahrtsbreite).

Der BT verlangt deshalb nunmehr vom A Schadenersatz in Höhe der Mangelbeseitigungskosten.

Die Höhe der Mangelbeseitigungskosten ist je nach Sanierungsvariante erheblich unterschiedlich.

Der Mangel ist noch nicht beseitigt. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat den BT noch nicht in Anspruch genommen.

Das OLG hat entschieden, dass wenn die verschiedenen Sanierungsvarianten trotz ihrer Unterschiede zu einem gleichwertigen Sanierungserfolg führen, dann im Stadium

vor Durchführung der Mangelbeseitigung für die Bemessung der Höhe des Schadenersatzes auf die kostengünstigste Sanierungsvariante und damit den sicher zu erwartenden *Mindestschaden* abzustellen sei.

Sollte sich die Wohnungseigentümergeinschaft jedoch - nach pflichtgemäßem Ermessen - für eine teurere Sanierungsvariante entscheiden und diese tatsächlich durchführen, könne sie die Mehrkosten vom BT ersetzt verlangen. Was einem pflichtgemäßen Ermessen der Wohnungseigentümergeinschaft entspricht, sei nicht im jetzigen Prozess zu entscheiden.

Praxishinweise

Aus dem letztgenannten Grunde hatte der BT gut daran getan, mit seiner Klage gegen den A auch die Feststellung beantragt zu haben, dass der A auch verpflichtet sei, ihm einen den zugesprochenen Betrag womöglich übersteigenden Schadensbetrag für die Beseitigung des Baumangels an der Tiefgaragenabfahrt zu ersetzen.

Da der Mangel im Zeitpunkt der Klage noch nicht beseitigt worden war, hatte der BT auf Schadenersatz in Höhe der Netto-Mangelbeseitigungskosten geklagt (§ 249 Abs. 2 Satz 2 BGB analog), jedoch zusätzlich dazu die Feststellung beantragt, dass der A verpflichtet sei, auch noch die für die Mangelbeseitigung anfallende Umsatzsteuer zu erstatten, sobald der Mangel tatsächlich beseitigt werden sollte.

Darüber hinaus hat das OLG den Anspruch des BT auf Schadenersatz wegen des merkantilen Minderwerts bejaht, der bei der zugrunde gelegten Sanierungsvariante anzunehmen sei. Merkantiler Minderwert könne auch dann eintreten, wenn trotz technisch vollständiger Mangelbeseitigung von den beteiligten Verkehrskreisen ein Wertabschlag vorgenommen werde. Das sei hier anzunehmen, da die Mangelbeseitigung einen massiven Eingriff in das Gebäude und seine Statik erfordere.

Im vorliegenden Fall ging es um einen Anspruch auf Schadenersatz, und für diesen hat das OLG festgestellt, dass (im Stadium vor Durchführung der Mangelbeseitigung) nur die sicher mindestens anfallenden Mangelbeseitigungskosten (ohne Umsatzsteuer) verlangt werden können.

Bei einem Anspruch auf Kostenvorschuss (Vorschuss auf die Mangelbeseitigungskosten) sind die Gerichte dagegen „großzügiger“, weil der Auftraggeber darüber nach angemessener Zeit konkret abrechnen muss (und mithin einen etwaigen Überschuss an den Auftragnehmer erstatten muss, aber umgekehrt auch einen Fehlbetrag vom Auftragnehmer nachfordern kann), und außerdem umfasst der Vorschussanspruch auch die voraussichtlich anfallende Umsatzsteuer.

RA Dr. Christian Schwertfeger

Kulinarisches

Preiselbeer-Muffins

Zutaten für 12 Stück:

100 g weiche Butter, 2 Eier, 80 g Zucker, 30 g Vanillezucker, 200 g Mehl, 3 TL Backpulver, 1 ½ EL Lebkuchengewürz, 1 TL Kakao, 1 Prise Salz, 50 g gemahlene Haselnüsse, 150 g Saure Sahne, 180 g Preiselbeerkompott.

Zubereitung:

Den Backofen auf 180° C vorheizen.

Butter, Eier, Zucker und 10 g Vanillezucker verrühren.

Mehl, Backpulver, Lebkuchengewürz, Kakao, Salz, 30 g gemahlene Haselnüsse und Saure Sahne hinzugeben und weiter verrühren.

Die Muffin-Papierförmchen zur Hälfte mit dem Teig füllen, darauf 1 TL Preiselbeerkompott geben, dann das restliche Muffin-Papierförmchen weiter mit Teig auffüllen.

Die Muffins 20 Minuten backen.

Anschließend die Muffins in den Förmchen abkühlen lassen, dann aus den Förmchen herausnehmen und mit den übriggebliebenen gemahlene Haselnüssen und dem übriggebliebenen Vanillezucker bestreuen.

Guten Appetit und frohes Fest!

RA Dr. Christian Schwertfeger