

# NewsLetter

2016-12 Seite 1

Sauerbruchstraße 9  
14109 Berlin

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

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

## Werkvertragsrecht

### Mangelfolgeschäden

Nachdem die Nichtzulassungsbeschwerde vom Bundesgerichtshof (BGH) zurückgewiesen worden ist, wurde jetzt folgendes Berufungsurteil des Oberlandesgerichts (OLG) München vom 20. August 2013 (Az. 9 U 794/12 Bau) rechtskräftig:

Der Auftraggeber (AG) hatte den Auftragnehmer (AN) mit Parkettverlegearbeiten in zwei Wohnungen seines Hauses beauftragt, von denen er anschließend die eine zu verkaufen und die andere zu vermieten beabsichtigte. Der AG hatte den AN dabei auf drohende Schäden für den Fall der verspäteten Bezugsfertigkeit hingewiesen. Die Parkettverlegearbeiten in beiden Wohnungen wiesen erhebliche Mängel auf, die eine vollständige Neuverlegung erforderlich machten, und waren deshalb nicht termingerecht mangelfrei fertiggestellt. Ein von dem AG für beide Wohnungen bereits gefundener Interessent nahm deshalb von Kauf und Anmietung Abstand. Der AG verklagte den AN daraufhin auf rund € 50.000,00 Kostenvorschuss für die Mängelbeseitigung sowie rund € 200.000,00 Schadenersatz wegen angefallener Kreditzinsen sowie Mietausfalls. Der AN widerklagte auf rund € 8.000,00 Restwerklohn.

Das OLG gab dem AG in vollem Umfang Recht!

Ein Mitverschulden des AG liege nicht vor:

Der AG habe den AN ausreichend auf drohende erhebliche Folgeschäden für den Fall verspätet erzielter Bezugsfertigkeit hingewiesen. Im Übrigen seien solche Folgeschäden für einen Handwerker „ohne Weiteres einleuchtend“. Verhindern Mängel die Bezugsfertigkeit einer Wohnung, sei regelmäßig mit erheblichen Schäden, die ein Vielfaches des Werklohns betragen können, zu rechnen.

Der AG habe die Wohnungen auch nicht bereits vor der Beseitigung der Mängel verkaufen / vermieten müssen. „Bei erheblichen Mängeln ... kann der unterlassene Versuch, bereits in unrepariertem Zustand ... den Verkauf in die Wege zu leiten, nicht als Mitverschulden gewertet werden.“

Und schließlich liege ein Mitverschulden des AG auch nicht darin, dass er es unterlassen hat, die Mängel selbst zu beseitigen.

### Praxishinweise

Dass das OLG ein Mitverschulden bzw. eine Verletzung der Schadensminderungspflicht des AG verneint hat, überzeugt nicht ohne Weiteres.

Zumal das OLG die unterbliebenen Verkaufs- / Vermietungsbemühungen des AG damit zu rechtfertigen versucht hat, es lasse sich „nicht klar vorhersehen, wie ein Inter-

essent auf solche Mängel reagiert und ob er deshalb vom Kauf Abstand nimmt". Nach meiner Ansicht hätte es der AG doch wenigstens einmal versuchen müssen.

Und es leuchtet auch nicht ein, warum ein Mitverschulden bzw. eine Verletzung der Schadensminderungspflicht des AG nicht darin liegen soll, dass es der AG unterlassen hatte, die Mängel selbst zu beseitigen. Hier hätte es jedenfalls einer Begründung bedurft, beispielsweise dass dem AG die finanziellen Mittel zur Mängelbeseitigung fehlten.

Jedoch führt das Urteil – zutreffend – vor Augen, dass im Falle mangelhafter Werkleistungen nicht nur die Kosten der Mängelbeseitigung durch den AN selbst in der Waagschale liegen oder die – meist höheren – Kosten der Selbstvornahme durch den AG, sondern dass auch (etwa vereinbarte) Vertragsstrafen anfallen können und ferner das Risiko besteht, dass der AG – anstelle der Vertragsstrafe – einen etwaigen konkreten Verzögerungsschaden geltend machen kann, der die Mängelbeseitigungskosten und sogar den Werklohn bei Weitem übersteigen kann.

RA Dr. Christian Schwertfeger

## Kulinarisches

### Weihnachtssessen in der EU

Sind Sie noch unschlüssig über Ihr diesjähriges Weihnachtssessen? Dann inspiriert Sie vielleicht ein Blick auf die beliebtesten Weihnachtsgerichte in den anderen EU-Mitgliedsländern:

**Belgien** gefüllte Pute, Bûche de Noël (Schokoladenkuchen). **Bulgarien** Bohnen, Kohl, Reis, gefüllte Paprika, eingelegte Gemüse. **Dänemark** Schweinebraten, Ente

oder Gans mit Kartoffeln und Rotkohl. **Estland** Blutwurst, Sülze, Kohl, Kartoffeln. **Finnland** Weihnachtsschinken (Schweinebraten) mit Aufläufen aus Kartoffeln, Mohrrüben oder Steckrüben. **Frankreich** Truthahn mit Maronen oder Fois Gras (Gänsestopfleber), Bûche de Noël (Schokoladenkuchen). **Griechenland** Truthahn, Melomakarona (Kekse mit Honigsirup). **Irland** Krabben, Truthahn oder Räucherlachs, Plumpudding. **Italien** Aal oder Stockfisch, Panettone. **Kroatien** Krautwickel, Lamm oder Spanferkel am Spieß gebraten. **Lettland** Blutwurst, Sauerkraut, Graupen, Bohnen, Erbsen und Pírági (Speckbrötchen). **Litauen** Fisch, Mohnmilchsuppe, Gebäck. **Luxemburg** Blutwurst mit Stampfkartoffeln und Apfelsauce. **Malta** Truthahn und Timpana (überbackene Nudeln). **Niederlande** Braten aus Rind- oder Wildfleisch, Gebäck. **Österreich** Karpfen oder Gans, Vanillekipferl. **Polen** Suppe und Karpfen, Gebäck. **Portugal** Bacalhau (Stockfisch) mit Kartoffeln und Kohl, Bolo Rei (eine Art Weihnachtsstollen). **Rumänien** Kohlrouladen mit Polenta. **Schweden** Weihnachtsschinken (Schweinebraten) mit Kartoffelpüree oder Preiselbeersahne oder Julkorv (eine Art Bratwurst). **Slowakei**: Pilzsuppe oder Fisch und Sauerkraut, Gebäck. **Slowenien** Weihnachtsbrot. **Spanien** Truthahn, Roscón de Reyes (Hefekuchen mit kandierten Früchten). **Tschechische Republik** Karpfen mit Kartoffelsalat. **Ungarn** Fisch oder Pute, Bejgli (Teigrollen mit einer Mohn- oder Walnussfüllung. Vereinigtes Königreich (hier: **Großbritannien**) Truthahn mit Bratkartoffeln und Rosenkohl, Mince Pie (Mürbeteig oder Blätterteig mit getrockneten Früchten) oder Plumpudding. **Zypern** mit Kastanien gefüllter Truthahn.

Guten Appetit und schöne Weihnachten!

RA Dr. Christian Schwertfeger