

UPDATE BAUEN & IMMOBILIEN

KEIN SCHADENSERSATZ AUF BASIS FIKTIVER MÄNGELBESEITIGUNGSKOSTEN

BGH, Urteil vom 22.02.2018 – VII ZR 46/17

Ein Bauherr machte gegenüber seinem Auftragnehmer und seinem Architekten Mangelansprüche wegen der fehlerhaften Verlegung von Natursteinplatten geltend, und verlangte Schadensersatz in Höhe von 125.000,- €. Die Schadenshöhe bemaß er dabei nach den zur Mangelbeseitigung notwendigen Kosten, ohne jedoch tatsächlich Maßnahmen der Mangelbeseitigung zu ergreifen. Die Schadensberechnung auf Grundlage fiktiver Mangelbeseitigungskosten entsprach damit der bisherigen ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes. Tatsächlich entschied der Bundesgerichtshof in dem vorliegenden Fall aber, dass die Abrechnung auf Basis fiktiver Mangelbeseitigungskosten nicht mehr zulässig ist.

Bedeutung für die Praxis:

Der BGH hat bereits im Jahr 2010 (Urteil vom 22.07.2010, Az. VII ZR 176/09) angedeutet, dass er von seiner bisherigen Rechtsprechung Abstand nehmen und es nicht mehr zulassen wolle, dass ein Bauherr, wenn er einen Mangel nicht beseitigen lässt, seinen Schaden auf Basis der fiktiven Mangelbeseitigungskosten berechnet. Grund für den Rechtsprechungswandel ist die häufige Überkompensation des Bauherrn bei einer Abrechnung nach allgemeinen schadensrechtlichen Grundsätzen auf Gutachterbasis.

Im Falle einer mangelhaft erbrachten Bauleistung hat ein Bauherr nunmehr folgende Möglichkeiten:

Er kann einerseits den Mangel beseitigen lassen; in diesem Fall stehen ihm die zur Mangelbeseitigung erforderlichen Kosten zu (sog. Selbstvornahme, §§ 634 Nr. 2 BGB, 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B). Andererseits steht dem Bauherrn, wenn er den Mangel nicht beseitigen lässt, als Schadensersatz nur der Minderwert der vom Auftragnehmer gelieferten oder bearbeiteten Sache zu. Dieser Minderwert berechnet sich im Wege einer Vermögensbilanz aus der Differenz des Wertes der Sache mit und ohne Mangel. Im vorliegenden Fall müsste also ermittelt werden, welchen Wert das Grundstück bzw. Gebäude ohne die Mängel an dem Natursteinbelag hätte und welchen Wert es nun mit den Mängeln hat.

Alternativ dazu kann der Bauherr seinen Schaden wie bei Minderung des Werklohns berechnen. Dazu bestehen allgemein anerkannte Berechnungssysteme, z.B. das sog. „Zielbaumverfahren“ nach Auernhammer. Mit dieser Methode werden die vorhandenen bzw. nicht vorhandenen Eigenschaften des erbrachten Werkes gewichtet und hieraus ein prozentualer Abzug berechnet.