

Keine fiktiven Mängelbeseitigungskosten

Änderung der BGH-Rechtsprechung

Kein Schadensersatz mehr für Mängel auf der Basis fiktiver Mängelbeseitigungskosten: Der BGH hat mit drei Entscheidungen in diesem Jahr einer seit vielen Jahren bestehenden Praxis bei der Ermittlung von Schadensersatzansprüchen ein Ende gesetzt.

Schon mit mehreren Entscheidungen im vergangenen Jahr hatte der BGH klargestellt, dass Mängelansprüche des Auftraggebers einer Bauleistung erst bestehen, wenn eine Abnahme stattgefunden hat. Dabei muss sich der Auftraggeber bezüglich der Mängel, die bei Abnahme erkennbar waren, seine Mängelansprüche ausdrücklich vorbehalten. Fehlleistungen des beauftragten Unternehmens VOR der Abnahme lösen, so die letztjährige Klarstellung des BGH, keine Mängelrechte aus. Vielmehr kann der Auftraggeber Vertragserfüllung verlangen und seine Rechte nach dem sogenannten allgemeinen Leistungsstörungenrecht ausüben.

Für juristische Laien sind diese Unterscheidungen kaum nachzuvollziehen. Für Baujuristen ergeben sich daraus aber wichtige Weichenstellungen. Bei Schlechtleistungen oder unangemessenen Verzögerungen vor der Abnahme ist für den Bauherrn eines wichtig: Er sollte von ihm erkannte Schlechtleistungen oder nicht hinnehmbare Verzögerungen möglichst rasch in schriftlicher Form rügen. Wenn er dann auch noch den Zugang der Rüge beim Bauunternehmen belegen kann, hat er die wichtigsten Schritte unternommen, um seine Ansprüche zu wahren. Auf einer solchen Grundlage kann dann ein Anwalt wirksam tätig werden.

Die Entscheidungen des BGH aus diesem Jahr bringen nun eine wichtige Klarstellung zu den Ansprüchen des Auftraggebers NACH einer Abnahme. Ist eine Bauleistung mangelhaft,

kann der Auftraggeber unter verschiedenen Optionen wählen. Er kann

- Nacherfüllung verlangen;
- den Mangel selbst beseitigen (auch durch ein anderes Unternehmen) und einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Kosten verlangen;
- vom Vertrag insgesamt zurücktreten;
- die Vergütung mindern
- oder Schadensersatz verlangen.

Um den zuletzt genannten Schadensersatzanspruch geht es in den Entscheidungen des BGH aus diesem Jahr. In der Vergangenheit war davon auszugehen, dass bei Vorliegen eines Mangels der Schaden des Auftraggebers dadurch bestimmt werden konnte, dass man die Höhe der Kosten der Mängelbeseitigung schätzte. Das konnte auf der Grundlage des Angebots eines anderen Bauunternehmens zur Mängelbeseitigung geschehen. Der Auftraggeber der Bauleistung konnte die mangelhafte Bauleistung ohne Nachbesserung behalten und brauchte auch nicht die Absicht zu haben, den Mangel beseitigen zu lassen. Als Schadensersatz für den Mangel hatte er Anspruch auf Zahlung der fiktiven Mängelbeseitigungskosten. Fiktiv deshalb, weil es nicht zu einer anschließenden Mängelbeseitigung kam und die vielleicht auch nie beabsichtigt war. Musste sie auch nicht. Dieser Schadensersatzanspruch bestand sogar im Fall eines Weiterverkaufs der mit Mängeln behafteten Bauleistung.

Damit ist jetzt Schluss. Für den Fall, dass der Auftraggeber den Mangel der Bauleistung NICHT beseitigen lassen möchte, hat der BGH den Schadensersatzanspruch stark eingegrenzt. Es sollen nunmehr die beiden folgenden Methoden zur Ermittlung der Höhe einer Schadensersatzforderung anzuerkennen sein:

1) Vermögensvergleich zwischen mangelfreier Bauleistung und der vorhandenen, mangelhaften Leistung: Das dürfte bei einem Wohnhaus etwa in der Weise möglich sein, dass der Marktwert des Hauses in mangelfreiem Zustand ermittelt und mit dem Marktwert im hergestellten mangelhaften Zustand verglichen wird. Ergibt sich eine Differenz, ist das der erstattende Schaden. Bei Verkauf etwa eines mit Baumängeln hergestellten Hauses wäre der Schaden dann der Minderwert gegenüber dem Preis, der für das Objekt in mangelfreiem Zustand hätte erzielt werden können.

2) Minderwert der Leistung bezogen auf die vereinbarte Vergütung: Der BGH spricht hier von der „Störung des Äquivalenzverhältnisses“. Das klingt kompliziert und dürfte in der Praxis auch wenig attraktiv sein. Am Maßstab der für die mangelfreie Leistung geschuldeten Vergütung soll so etwa der Anteil der Vergütung herausgerechnet werden, der auf die mangelhaft erbrachte Teilleistung entfällt. Da nehme ich an, dass in den meisten Fällen eine Vorschussforderung auf eine tatsächlich dann auch durchzuführende Mängelbeseitigung in Eigenregie des Auftraggebers doch vorzugswürdig sein dürfte.

*Rechtsanwalt Percy Ehlert, Immobilien- und Baurecht
Kurfürstendamm 194, 10707 Berlin, 030 700 159 815
kanzlei@anwalt-ehlert.de, www.anwalt-ehlert.de*



Percy Ehlert *Maître en Droit*
RECHTSANWALT

Immobilien- und Baurecht

Kurfürstendamm 194
10707 Berlin

Fon 030. 700 159 815

kanzlei@anwalt-ehlert.de
www.anwalt-ehlert.de