

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Baumängel könnten für den Bauherrn teurer werden

Neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Bewertung von Schadensersatzansprüchen bei Baumängeln: Fiktive Kosten der Mängelbeseitigung dürfen nicht herangezogen werden.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 28. März. Baumängel und das Durchsetzen hierauf beruhender Schadensersatzansprüche sind für Bauherren von jeher ein aufwendiges Unterfangen. Mit der jüngsten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH, Urteil vom 22. Februar 2018, Az. VII ZR 46/17) ist dies noch aufwendiger geworden, insbesondere dann, wenn sich der Auftraggeber zur Durchsetzung des Schadensersatzanspruches entschließt, nicht jedoch zur Mängelbeseitigung. Der bisher geltenden Rechtsprechung hat das höchste deutsche Zivilgericht eine Absage erteilt. War doch bislang der Bauherr, der durch eine mangelhafte Bauleistung geschädigt war, berechtigt, seinen Schadensersatzanspruch auf der Grundlage von fiktiven Mängelbeseitigungskosten gegenüber dem ausführenden Gewerke-Auftragnehmer durchzusetzen. Für den Fall einer gerichtlichen Auseinandersetzung konnten Angebote ausführender Mängelbeseitigungsgewerke sowie – bei entsprechendem auftragnehmerseitigen Bestreiten – Sachverständigengutachten zur Grundlage der Bewertung herangezogen werden. Die sich hieraus ergebenden fiktiven Mängelbeseitigungskosten bildeten die Grundlage für die Schadensbewertung, wonach der geschädigte Auftraggeber entsprechende Geldbeträge gegenüber dem schädigenden Auftragnehmer seine Schadensersatzansprüche durchsetzen konnte. Für den beeinträchtigten Bauherrn war dies eine gängige und praktikable Methode, um zu einer Bewertung des eingetretenen Schadens zu gelangen. Dieser Bewertungsvorgehensweise haben die Richter eine Absage erteilt.

So ist der geschädigte Auftraggeber, der sich entschließt, das mangelhaft ausgeführte Bauwerk zu behalten und eine Mängelbeseitigung gerade nicht vornehmen zu lassen, nicht mehr berechtigt, die fiktiven Mängelbeseitigungskosten für die Bemessung des Schadensersatzanspruches zugrunde zu legen. Vielmehr besteht in derart gelagerten Fällen die

Verpflichtung, eine Schadensbemessung dergestalt vorzunehmen, dass im Wege einer Vermögensbilanz die Differenz zwischen dem hypothetischen Wert der durch das Bauwerk geschaffenen oder bearbeiteten, im Eigentum des Bauherrn stehenden Sache ohne Mangel und dem tatsächlichen Wert der ausgeführten Leistung mit dem Mangel ermittelt werden muss. Dies wird zumeist ohne eine Sachverständigenunterstützung dem Bauherrn nicht möglich sein. Dies allemal dann nicht, wenn eine gerichtliche Auseinandersetzung ansteht, um insoweit substantiiert eine Bewertung auftraggeberseitig vorzutragen.

Liegt der zu bewertende Sachverhalt so, dass der Bauherr ein mangelhaft aus-

geführten Bauwerk oder ein entsprechendes Bauteil mit dem ihm anhaftenden Mangel veräußert, mithin eine Mängelbeseitigung nicht vornimmt, muss der Schaden nach dem konkreten Mindererlös ob des Baumangels bewertet werden. Auch dies wird ohne eine Sachverständigenunterstützung nicht gewährleistet werden können.

ch Bewertung zugänglich sein, wenn die vom ausführenden Unternehmer geschuldete Leistungserbringung in einem spezifizierten Leistungsverzeichnis aufgliedert ist und damit herausdestilliert werden kann, welche Preisvereinbarungen, bezogen auf ein mangelbehaftetes Bauteil, vereinbart worden sind. Vom Baulaien nicht zu bewerten dürfte dies hingegen dann sein, wenn sich eine solche spezifizierte Leistungsverzeichnisaufstellung im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen nicht ergibt, sondern beispielhaft Pauschalvergütungen vereinbart worden. Da hilft es auch nicht dem Geschädigten weiter, wenn die BGH-Richter ausführen, dass der Maßstab für die Bewertung die durch den

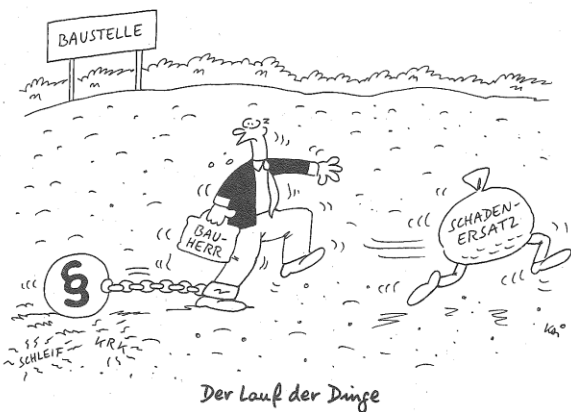
fig dürfte das Berufen auf ein Parteigutachten laut werden. Eine sich hieran sodann zwangsläufig für den Geschädigten anschließende gerichtliche Auseinandersetzung führt dann im Ergebnis zu einem weiteren Sachverständigengutachten durch das Gericht, da sich dieses an die einseitigen, von der Geschädigten eingesteuerten Sachverständigengutachten bei entsprechendem Bestreiten durch die Auftragnehmerseite nicht halten wird, und zwar zu Recht.

Ebenso verhält es sich bezogen auf einen gegenüber dem Planer geltend zu machenden Schadensersatzanspruch wegen von ihm zu vertretender Planungs- und Bauüberwachungsfehler, die sich bereits in der ausgeführten Bauerrichtung vergegenständlicht haben. Auch im Auftraggeber-Architekten-Verhältnis ist ein Berufen auf die fiktiven Mängelbeseitigungskosten nicht mehr zulässig. Beseitigt der Bauherr den Mangel nicht, muss er im Verhältnis zum Planer eine Vermögensbilanz nach dem Minderwert des Bauwerkes im Vergleich zu dem hypothetischen Wert des Bauwerkes bei mangelfreier Architektenleistung aufstellen. Entschließt sich der Bauherr, ein solches mangelbehaftetes, vom Planer zu vertretendes Bauwerk zu veräußern, ist der konkrete Mindererlös – gegenüber einer mangelfreien Ausführung – zu bewerten. Auch insoweit wird der Bauherr auf identische Ermittlungsschwierigkeiten stoßen wie für Schadensersatzansprüche gegenüber dem ausführenden Bauunternehmer.

Anders verhält es sich dann, wenn baurrechtlich die Mängelbeseitigung tatsächlich durchgeführt wird. Hier ist auf die konkret entstandenen angemessenen Kosten der Fokussierung für den Schadensersatzanspruch zu legen, und zwar unter Inbetrachtung auf eine fehlerhafte Bauausführungs- und Planerleistung.

Die Richter haben mit überzeugender Sorgfalt die Abkehr von der bisherigen BGH-Rechtsprechung begründet und einen maßgeblichen Leitfadens den Geschädigten zur Schadensbewertung an die Hand gegeben. Dogmatisch ist dies nicht zu beanstanden. Die praktische Ermittlung von Schadensersatzansprüchen ist hiermit jedoch erschwert und wird in der Auseinandersetzung- und gerichtlichen Praxis zu insbesondere kostenverursachenden Unwuchten führen.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der HafenCity Universität Hamburg (HCU).



Der Lauf der Dinge

Mangel des Werkes erfolgte Störung des Äquivalenzverhältnisses ist. Wie genau mithin der Störungseinfluss bewertet wird, wird nur durch eine Sachverständigenbegutachtung und damit einhergehende umfangreiche Aufwendungen zu ermitteln sein. Darüber hinaus mag noch in einem außergerichtlichen Streit mit entsprechenden Sachverständigenermittlungen eine Bewertung des Schadensersatzanspruches vorgenommen werden und im Einzelfall auch zu einer Befriedigung zwischen den Parteien führen. Überwiegend darf jedoch die Prognose gewagt werden, dass gerade von der geschädigten Partei eingeholte Sachverständigenkenntnisse nicht auf nachhaltige Überzeugung auf Schädigerseite treffen. Häu-