



# Urteilsbesprechung

**Bundesgerichtshof ändert Rechtsprechung  
Keine Berechnung von Schadenersatz nach fiktiven Kosten der  
Mängelbeseitigung**

**BGH Urteil. vom 22.2.2018 – VII ZR 46/17**

171. Ausgabe, August 2018

---

Die „Reihe Recht“ wird vom Fachverband Gebäude-Klima e. V. in Zusammenarbeit mit der Rechtsanwaltskanzlei Schlawien Naab ([www.snp.online.de](http://www.snp.online.de)) herausgegeben. Die Schriften sind exklusiv und ausschließlich für die Mitglieder des Fachverbandes Gebäude-Klima e. V. bestimmt, eine weitere Verwendung kann nur mit Genehmigung der Herausgeber erfolgen. Weitere Informationen können beim jeweiligen Autor der Anwaltskanzlei eingeholt werden. Die „Reihe Recht“ wird in den Internetseiten des Fachverbandes Gebäude-Klima e. V. archiviert.

Fachverband Gebäude-Klima e. V., Danziger Straße 20, 74321 Bietigheim-Bissingen  
Telefon: 0 7142/78 88 99-0, Fax: 78 88 99-19; E-Mail: [info@fgk.de](mailto:info@fgk.de), Internet: [www.fgk.de](http://www.fgk.de)

Reihe Recht

# Urteilsbesprechung

## 1. Der vereinfachte Sachverhalt

Der vom Auftragnehmer verlegte Bodenbelag hatte nicht die vertraglich vereinbarten Eigenschaften. Der mit der Bauüberwachung beauftragte Architekt übersah den Mangel, der erst nach längerer Zeit sichtbar wurde. Der Auftraggeber verlangte vom Auftragnehmer und vom Architekten zunächst Kostenvorschuss für die Mängelbeseitigung und später Schadenersatz in gleicher Höhe, nachdem er das Objekt veräußert hatte. Nach zuspätsprechenden Entscheidungen in erster und zweiter Instanz hob der Bundesgerichtshof auf und verwies den Rechtsstreit zur weiteren Verhandlung zurück.

## 2. Entscheidung des Gerichts

Der Bundesgerichtshof ändert die Rechtsprechung zur Schadenersatzberechnung: Fiktive Mängelbeseitigungskosten bildeten das Leistungsdefizit im Werkvertragsrecht nicht zutreffend ab. Vielmehr komme es häufig zu einer Überkompensation. Der fiktive Aufwand übersteige die vereinbarte Vergütung häufig deutlich.

Der Schaden sei deshalb in der Weise zu bemessen, dass ausgehend von der für das Werk vereinbarten Vergütung der Minderwert des Werks wegen des (nicht beseitigten) Mangels geschätzt wird.

## 3. Praxishinweise

- In der Tat sind hohe Aufwendungen zur Beseitigung kleinerer Mängel häufig ein Ärgernis, das Bauherren gerne ausnutzen. Dem schiebt der BGH jetzt einen Riegel vor.
- Dies ändert allerdings nichts daran, dass der Auftragnehmer grundsätzlich auch mit hohem Aufwand nachbessern und sich auch hohe Ersatzvornahmekosten entgegenhalten lassen muss, wenn sie denn anfallen.
- Die Möglichkeit, einen weniger störenden Mangel hinzunehmen und wegen hoher Beseitigungskosten hohe Abzüge vornehmen zu können, wird durch die Rechtsprechungsänderung stark eingeschränkt. Künftiger Maßstab bei der fiktiven Berechnung ist ein prozentualer Minderwert der Vergütung.
- Dem wenig liquiden Bauherrn weist der BGH den Weg, Klage auf Zahlung eines Vorschusses zu erheben, dessen Verwendung dann allerdings nachzuweisen ist.