



# Urteilsbesprechung

**Bei Mängeln steht dem Käufer weiter Schadenersatz in Höhe der fiktiven Mängelbeseitigungskosten zu.**

**BGH, Urteil vom 12.03.2021 - V ZR 33/19**

196. Ausgabe, Juni 2021

---

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: 07142/78 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 Kaufvertrag für eine Eigentumswohnung enthielt die Bestimmung, wonach sich der Verkäufer verpflichtete, die Kosten der Beseitigung der in einem Zimmer auftretender Feuchtigkeit zu tragen. Nach dem tatsächlich in gewissem Ausmaß Feuchtigkeit auftrat, ergaben sich hohe Mängelbeseitigungskosten, die der Käufer jedoch nicht aufwandte, sondern als fiktive Kosten seiner Klage zu Grunde legte. Der Verkäufer berief sich auf die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Werkvertragsrecht, wonach der Schadenersatzanspruch nach der tatsächlich geringen Beeinträchtigung und nicht an den Mängelbeseitigungskosten zu bemessen sei. Dem folgte der BGH hier nicht.

## 2. Entscheidung des Gerichts

Der kaufvertragliche Anspruch auf Schadenersatz statt der Leistung könne auch weiterhin nach den voraussichtlich erforderlichen („fiktiven“) Mängelbeseitigungskosten bemessen werden. Zwar habe der für den Bau- und Architektenvertrag zuständige VII. Zivilsenat inzwischen seine Rechtsprechung geändert, diese Rechtsprechung könne aber auf den Kaufvertrag nicht übertragen werden. Ein Selbstvornahmerecht mit einem Vorschussanspruch, wie er im Werkvertragsrecht gemäß § 637 Abs. 3 BGB vorgesehen sei, gebe es im Kaufrecht nicht. Es sei nicht vertretbar, wenn der Käufer die Mängelbeseitigung vorfinanzieren müsse. Die im Bauvertragsrecht typische Überkompensation sei im Kaufrecht jedoch regelmäßig nicht zu erwarten.

## 3. Praxishinweise

- Die unterschiedliche Schadensberechnung im Kauf- und Werkvertragsrecht überzeugt nicht wirklich, ist aber als aktuelle obergerichtliche Rechtsprechung zu berücksichtigen. Gerade bei technischen Anlagen ist die Abgrenzung zwischen Werk- und Kaufvertrag mitunter schwierig.
- Der Auftragnehmer, der den Mangel tatsächlich beheben will, kann jedenfalls Kreditkosten geltend machen, wenn er die Mängelbeseitigung vorfinanzieren will.