

## Pressemitteilung

### **Bei Mangel Geld! ‚Hintertürchen‘ für Bauherren bleibt offen**

*Berlin, 26. Februar 2019.* Jahrzehntelang konnten Bauherren die zu erwartenden Kosten zur Mängelbeseitigung auf Basis eines Gutachtens einfordern und über den ausgezahlten Geldbetrag frei verfügen. Entsprechend "einfach" konnte es sich der Anwalt des Bauherrn machen: Unter Vorlage eines (seriösen) Privatgutachtens oder eines realistischen Kostenvorschlags wurde dem Handwerker oder Architekten der Prozess gemacht. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil VII ZR 46/17 vom 22. August 2018 grundlegend geändert. „Und dennoch gibt es einen anderen Weg, an das Geld zu kommen“, sagt Rechtsanwalt Marco Röder, Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht.

Lange Zeit galt: Der Bauherr durfte den Geldbetrag verlangen, der laut Gutachten benötigt werden könnte, um den Schaden zu beseitigen. Somit hatte er, vergleichbar mit der Situation bei einem KFZ-Schaden, die uneingeschränkte Dispositionsfreiheit. „Der Bauherr konnte mit dem erhaltenen Geld tun und lassen, was er wollte. Plötzlich konnte man mit dem ‚fehlerhaft‘ eingebauten Parkett dann oftmals doch ganz gut leben“, so Röder, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht aus Karlsruhe.

Der BGH hat nun entschieden, dass der Schadensersatz nicht nach den fiktiven Mängelbeseitigungskosten berechnet werden darf. Somit muss der Bauherr regelmäßig abrechnen, wie viel Geld er benötigt, um den Mangel zu beseitigen. Beispielsweise muss er einen überzahlten Betrag zurückzahlen. Dies gilt für alle Verträge rückwirkend ab dem 01.01.2002.

Zumeist besteht jedoch auch eine weitere Option: Der Bauherr kann einen Vorschuss für die Mängelbeseitigung einklagen. Die Höhe bemisst sich an den zu erwartenden Kosten, um den Schaden zu beseitigen, sowie den Folgekosten. Für den Handwerker kommen bei einer Mängelbeseitigung noch viele weitere Kosten hinzu, wie etwa für die Einlagerung von Möbeln oder die Hotelkosten für den Übergang. Es ist zu erwarten, dass man einen Vergleich oder eine endgültige Zahlung herbeiführt. Röder meint: „Die meisten Handwerker werden sich deshalb wohl auf einen Vergleich einlassen. Somit wäre die Dispositionsfreiheit des Bauherrn doch wiederhergestellt.“

## Über die ARGE Baurecht

Die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein ist der größte Berufsverband von baurechtlich spezialisierten Rechtsanwälten in Europa. Sie unterstützt die anwaltliche Fortbildung und fördert berufspolitische und wirtschaftliche Interessen ihrer rund 2.800 Mitglieder. Von deren spezifischen Leistungen profitieren Investoren, öffentliche Auftraggeber, Bauunternehmen, Architekten, Ingenieure, private Bauherren und andere Interessengruppen. Zudem stellt die ARGE Baurecht die Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SOBau) bereit, um Konfliktfälle am Bau schnell und fundiert zu lösen. Weitere Informationen unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com).

Pressekontakt

### Deutscher Anwaltverein

Rechtsanwalt Swen Walentowski  
Telefon: 030 726152-129  
Telefax: 030 726152-193  
E-Mail: [walentowski@anwaltverein.de](mailto:walentowski@anwaltverein.de)

### ARGE Baurecht

Guido Balke  
Telefon: 0221 800 471-12  
Telefax: 0221 800 471-26  
E-Mail: [balke@dieprberater.de](mailto:balke@dieprberater.de)  
[XING Profil](#)