

Urteilsbesprechung

Statt fiktiver Mängelbeseitigungskosten: Vermögensbilanz, "Quasi-Minderung" oder Vorschuss

1. Lässt ein Besteller Bauwerksmängel nicht beseitigen, scheidet im Verhältnis zum Architekten hinsichtlich der von diesem zu vertretenden Planungs- oder Überwachungsfehler, die sich im Bauwerk bereits verwirklicht haben, ein Zahlungsanspruch in Höhe der fiktiven Mängelbeseitigungskosten betreffend das Bauwerk aus. *)
2. Lässt der Besteller den Mangel des Bauwerks nicht beseitigen, kann er seinen Schaden gegenüber dem Architekten im Wege einer Vermögensbilanz nach dem Minderwert des Bauwerks im Vergleich zum hypothetischen Wert des Bauwerks bei mangelfreier Architektenleistung bemessen. *)
3. Hat der durch die mangelhafte Architektenleistung verursachte Mangel des Bauwerks zur Folge, dass eine Störung des Äquivalenzverhältnisses des Bauvertrags vorliegt, kann der Besteller stattdessen seinen Schaden auch in der Weise bemessen, dass er ausgehend von der mit dem Bauunternehmer vereinbarten Vergütung den mangelbedingten Minderwert des Werks des Bauunternehmers ermittelt. *)
4. Darüber hinaus hat der Besteller wegen Planungs- oder Überwachungsfehlern, die sich im Bauwerk bereits verwirklicht haben, einen Schadensersatzanspruch gem. § [634](#) Nr. 4, § [280](#) BGB auf Vorfinanzierung in Form der vorherigen Zahlung eines zweckgebundenen und abzurechnenden Betrags gegen den Architekten, wenn er den Mangel des Bauwerks beseitigen lassen will (im Anschluss an BGH, [IBR 2018, 197](#)). *)
BGH, Urteil vom 08.11.2018 - [VII ZR 100/16](#)

BGB § [249](#) Abs. 1, § [280](#) Abs. 1, §§ [633](#), [634](#) Nr. 4

Problem/Sachverhalt

Der Bauherr beauftragte einen Architekten (A) mit der Erbringung von Überwachungsleistungen. In einem selbständigen Beweisverfahren gelangt der Sachverständige zum Ergebnis, dass das Wärmedämmverbundsystem nicht fachgerecht angebracht worden sei. Es müsse komplett entfernt und eine neue Dämmung angebracht werden. Die hierfür erforderlichen Kosten schätzt er auf 150.000 Euro netto. Der Bauherr nimmt A wegen eines Bauüberwachungsfehlers auf Zahlung in Anspruch, ohne dass der Mangel bislang beseitigt worden wäre. Das Landgericht verurteilt A antragsgemäß. Das OLG weist die hiergegen gerichtete Berufung durch Beschluss zurück. A erhebt Nichtzulassungsbeschwerde.

Entscheidung

Mit Erfolg! Der BGH hebt den Beschluss auf und verweist den Rechtsstreit an das OLG zurück. Die Ermittlung der Höhe des Vermögensschadens beruhe auf der Annahme, er lasse sich nach den erforderlichen, tatsächlich jedoch nicht angefallenen (Netto-)Mängelbeseitigungskosten betreffend das Bauwerk bemessen. Der BGH habe nach Erlass des angefochtenen Beschlusses unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung jedoch entschieden, dass **im Verhältnis zum Architekten** hinsichtlich der von ihm zu vertretenden **Planungs- oder Überwachungsfehler**, die sich **im Bauwerk bereits verwirklicht** hätten, ein **Zahlungsanspruch in Höhe der fiktiven Mängelbeseitigungskosten betreffend das Bauwerk ausscheide** (BGH, [IBR 2018, 208](#)).

Praxishinweis

Soweit der Bauherr den Mangel noch beseitigen möchte, kann er gegenüber dem Architekten im Wege des Schadensersatzes einen **Vorschuss** in Höhe der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten geltend machen. Gegenüber dem Ausführenden ist dies nicht möglich, insoweit ist der Bauherr auf die primären Mängelrechte angewiesen.

*RA und FA für Bau- und Architektenrecht Prof. Dr. Heiko Fuchs,
Mönchengladbach*

© id Verlag