

Rechtsanwalt

## **Falk Ostmann**

Fachanwalt für  
Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht



## **Die Geltendmachung von fiktiven Mängelbeseitigungskosten**

Wenn Mängel am Bauwerk bestehen, hatte der Bauherr bislang die Möglichkeit – ähnlich wie bei einem Verkehrsunfall – fiktive Mängelbeseitigungskosten geltend zu machen. Das bedeutet, der Schaden konnte als Nettobetrag gegenüber dem Schädiger eingeklagt werden. Ob der Schaden sodann tatsächlich behoben wird, war nicht entscheidend und konnte vom Geschädigten frei gewählt werden.

Der Bundesgerichtshof hat hierzu in zwei Entscheidungen vom 22.02.2018 Az.: VII ZR 46/17 und vom 21.06.2018 Az.: VII ZR 173/16 entschieden, dass dies ab sofort nicht mehr möglich ist. Entweder klagt der Besteller nunmehr auf Vorschuss von Mängelbeseitigungskosten und muss über den Vorschuss nach tatsächlich erfolgter Mängelbeseitigung dann abrechnen. Oder er erhebt Klage wegen den angefallenen Mängelbeseitigungskosten. Dann muss der Schaden aber auch tatsächlich behoben werden. Die Abrechnung von fiktiven Mängelbeseitigungskosten auf Nettobasis ist jedenfalls nicht mehr möglich.

➤ **Dingeldein Rechtsanwälte**  
**Gernsheim, Tel. (0 62 58) 8 33 80**  
**Bickenbach, Tel. (0 62 57) 8 69 50**  
**[www.dingeldein.de](http://www.dingeldein.de)**