

**Kosten oder Preis;  
Mangelbeseitigung oder Minderung  
in der  
Schadensbewertung  
2007**

**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BEILFUSS & KOLLEGEN  
GBR**

**61440 Oberursel Uhlandstr. 1**

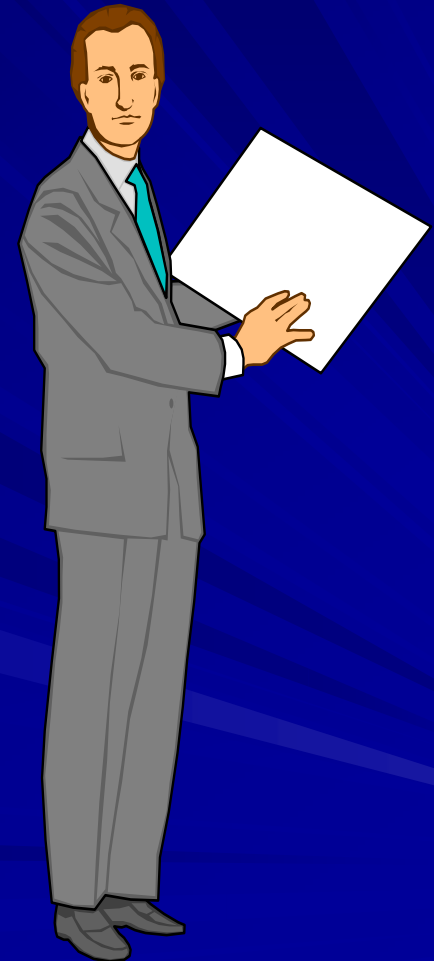
**Tel. 06171 - 58699-0 Fax: 06171 - 58699-11**

**Mail: [info@beilfuss-kollegen.de](mailto:info@beilfuss-kollegen.de)**

**Internet: [www.bau-svbuero.de](http://www.bau-svbuero.de)**

# Persönliche Vorstellung

- Erwin Beilfuss
- Dipl. Ing. Architekt
- SV-Büro mit 6 Mitarbeitern
- seit 1980 öbuv
  - öbuv Sachverständiger für
    - Baupreisermittlung
    - Abrechnung im Hoch- und Ingenieurbau
    - Schäden an Gebäuden



# Gliederung

- Kosten – Preis
- Schadensbewertung (Grundlagen)
- Rechtliche Grundlagen
- Aufgaben des Sachverständigen
- Anspruch Mangelbeseitigung
- Anspruch Minderung
- Schadensbewertung
- Beispiele

# Kosten

In der Technik ist mit dem Wort

## **Kosten**

der Aufwand bzw. Ressourcenbedarf eines  
Prozesses gemeint.

(Selbstkosten; Kalkulationspreis)

# Preis

## (in der Wirtschaft)

- Der **Preis** in der Wirtschaft ist das Austauschverhältnis zwischen Gütern.
- Als Bezugsgröße für den Preis dient in der Regel Geld.
- Der Preis, der auf einem freien Markt zum Marktgleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage führt, wird als Marktpreis oder Gleichgewichtspreis bezeichnet.  
(**Übliche Vergütung ! Vertragspreis, Marktpreis**)

# BGB § 632(2) 2002

## ■ Vergütung

- (2) .....in Ermangelung einer Taxe (ist) die
- Übliche Vergütung als vereinbart anzusehen

# Ortsübliche Vergütung

IBR 2001, 5

## Was heißt ortsübliche Vergütung?

1. **Üblich im Sinne von § 632 Abs. 2 BGB ist die Vergütung, die zur Zeit des Vertragsschlusses nach allgemeiner Auffassung der beteiligten Kreise am Ort der Werkleistung gewährt zu werden pflegt. \*)**
2. **Vergleichsmaßstab sind Leistungen gleicher Art, gleicher Güte und gleichen Umfangs.**
3. **Die Anerkennung der Üblichkeit setzt gleiche Verhältnisse in zahlreichen Einzelfällen voraus.**

BGH, Urteil vom 26.10.2000 - VILZR 239/98; BauR 2001, 249; DB 2001, 432 (Ls.); MDR 2001, 212; NJW 2001, 151; NZBau 2001, 17; WM 2001, 372; ZfBR 2001, 104; ZfBR 2001, 3 (Ls.)

BGB § 632

# Schadensbewertung (Grundlagen)

- Schadensbetrag (in €) durch Marktpreise ermitteln (übliche Vergütung)
- Schadensbetrag (in €)  
als Nettobetrag / Mwst / Bruttobetrag angeben

# Schadensbewertung (Grundlagen)

- Mengenermittlung erforderlich
- Nach Marktpreisen (übliche Vergütung)
- Absichern durch Angebotspreise
- Entwurf der Schadensbeseitigung erforderlich
- Bei fehlender Planung der Schadensbeseitigung

**(Absicherung im Gutachten erforderlich)**

# Schadensbewertung (Grundlagen)

- Die Grundlagen der Schadensbewertung in Geld werden von dem **rechtlichen Anspruch** des Anspruchstellers bestimmt.

# Anspruchsgrundlagen Werkvertrag nach BGB 2002

- § 633 Sach- und Rechtsmängel
- § 634 Rechte des Bestellers bei Mängeln
- § 635 Nacherfüllung
- § 636 Besondere Bedingungen für Rücktritt und Schadenersatz
- § 638 Minderung

# Anspruch bei Mängel an der Werkleistung nach BGB 2002

1. Neuherstellung; Nacherfüllung verlangen
2. Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen
3. Vom Vertrag zurücktreten oder die Vergütung mindern und
4. Schadenersatz oder Ersatz der vergeblichen Aufwendungen verlangen

# Anspruch der Mangelbeseitigung

## Rechtsfrage

- Im Gerichtsgutachten ist der **Anspruch** der Mangelbeseitigung als **RECHTSFRAGE** durch das **Gericht zu entscheiden**.
- Wird die Anspruch der Mangelbeseitigung oder der Minderung nicht oder nur unvollständig vom Gericht entschieden, ist nur das von SV zu begutachten was vom Gericht beauftragt worden ist.

# Der Sachverständige darf **nicht**

Bei Gerichtsgutachten entgegen dem Auftrag im Beweisbeschluss:

- Anstelle der Preise der Mangelbeseitigung eine Minderung der Vergütung **schätzen**. (**Rechtsfrage**)

# Minderung statt Mangelbeseitigung?

## Bauschäden-Sammlung 8/98

Redaktion: GÜNTER ZIMMERMANN

**oder**

## Minderung statt Mangelbeseitigung bei Baumängeln

Die Bauschäden-Sammlung ist ein trefflicher Beleg dafür, daß ein nicht unwesentlicher Teil des Bauschaffens in der „Abwicklung“ von Baumängeln besteht. Dies kann allerdings unter Beachtung der baurechtlichen Rahmenbedingungen durchaus in sehr unterschiedlicher Weise geschehen. Festzustellen ist, daß Baumängel nicht nur durch Mangelbeseitigung, sondern häufig auch durch Werklohnminderung, also einen finanziellen Ausgleich, „erledigt“ werden.

Durch den SV ist nach dem Umfang des  
Gerichtsauftrages zu begutachten

Mangel vorhanden. **Ja / Nein**

**Preis** der der Mangelbeseitigung

**Schätzung** der Minderung

Schadensersatz **schätzen**

# Anspruch: Mangelbeseitigung (Ersatzvornahme)

- Angebotspreis der Mangelbeseitigung am Markt einholen.
- Zeitraum für die Gültigkeit der Preisfeststellung angeben.
- Netto-, Bruttopreise und Mehrwertsteuer ausweisen. (Siehe § 249 BGB)

# Anspruch: Mangelbeseitigung (Ersatzvornahme)

- Alternativ (aus wirtschaftlichen Gründen)
- Preise der Mangelbeseitigung schätzen.
  - Absicherung bei Preisschätzungen erforderlich weil keine Planung; keine Marktpreise
  - Marktpreis bis +100% höher als Schätzpreise

# Anspruch: Mangelbeseitigung (Ersatzvornahme)

- Preisschätzung durch den Sachverständigen nur Größenordnung der zu erwartenden Aufwendungen für die Mangelbeseitigung.

# Anspruch: Mangelbeseitigung (Ersatzvornahme)

- Alle erforderlichen Kosten berücksichtigen
  - Abbruchkosten
  - Nutzungsausfall
  - Mietkosten
  - Lagerkosten (Möbel)
  - Baustelleneinrichtung
  - Gerüste
  - Einnahmenausfall (Gewinn)

# Anspruch auf Mangelbeseitigung

BGB a.F. §§ 634, 635

Der Anspruch nach § 635 BGB ist auf den zur Mangelbeseitigung notwendigen Betrag gerichtet. Der Besteller kann auch dann nicht auf den Ersatz der objektiven Minderung des Verkehrswerts des Werks verwiesen werden, wenn diese erheblich geringer ist als die Kosten der Mangelbeseitigung.\*)

BGH, Urteil vom 10.03.2005 - VII ZR 321/03

# Höhe der Mangelbeseitigungskosten

ibr-online: IBR 2004, 129

Seite 1 von 2

Beitrag (IBR 2004, 129)

---

## Mängelbeseitigung: Wie hoch dürfen Kosten sein?

1. Hat der Bauherr den Mangel beseitigen lassen, sind seine Aufwendungen Schaden auch insoweit, als die Beseitigungsmaßnahme zu teuer war.\*)
2. Ersatzunternehmer des geschädigten Bauherrn handeln nicht in Erfüllung dessen Obliegenheit dem schädigenden Unternehmer gegenüber, den Schaden möglichst gering zu halten. Das gilt auch für die Planer, Bauleiter und Begutachter der Ersatzvornahme, es sei denn, der Bauherr hat sie gerade dazu eingesetzt, eine Ausweitung der Mangelercheinungen (und ihrer Folgen) zu verhindern.

OLG Celle, Urteil vom 11.12.2003 - 6 U 105/03; BauR 2004, 1018; MDR 2004, 806 (Ls.); NJW-RR 2004, 526; NZBau 2004, 445

BGB a.F. § 254 Abs. 2, §§ 278, 633, 635; VOB/B § 13 Nr. 5, 7

# Der Sachverständige darf **nicht**

Bei Gerichtsgutachten entgegen dem Auftrag im Beweisbeschluss:

- Von sich aus in der Schadensschätzung  
Sowieso- Kosten berücksichtigen  
(**Rechtsfrage**)

# Der Sachverständige darf **nicht**

Bei Gerichtsgutachten entgegen dem Auftrag im Beweisbeschluss:

- Von sich aus einen Abzug „Neu für Alt“ in der Schadensschätzung berücksichtigen.  
(Rechtsfrage)

(Gilt nicht für Versicherungsgutachten und nach Auftrag bei Privatgutachten)

# Anspruch: Mangelbeseitigung (Ersatzvornahme)

- Mangelbeseitigung  
(Ersatzvornahme) unmöglich ?
- Dann ist Minderung der Vergütung  
der Werkleistung zu schätzen

# Anspruch: Mangelbeseitigung (Ersatzvornahme)

- Mangelbeseitigung für den Auftraggeber unzumutbar ?
- Mangelbeseitigung erfordert unverhältnismäßige hohen Aufwand und wird vom Auftragnehmer verweigert !
- Dann ist Minderung der Vergütung der Werkleistung zu schätzen

# Anspruch **MINDERUNG**

- § 638 BGB 2002
- (3) Bei der Minderung ist die Vergütung in dem Verhältnis herabzusetzen in welchem zur Zeit der **Vertragsabschlusses** der Wert des Werks in mangelfreiem Zustand zu dem wirklichen Wert gestanden haben würde.
- Die Minderung ist soweit erforderlich durch **Schätzung** zu ermitteln.

# Kosten der Mangelbeseitigung sind auch bei **Schätzung** der Minderung anzusetzen. (Differenzmethode)

(Siehe Urteil Schadenersatz) **Meinung d.Verf.**

BGB a.F. §§ 634, 635

Der Anspruch nach § 635 BGB ist auf den zur Mangelbeseitigung notwendigen Betrag gerichtet. Der Besteller kann auch dann nicht auf den Ersatz der objektiven Minderung des Verkehrswerts des Werks verwiesen werden, wenn diese erheblich geringer ist als die Kosten der Mangelbeseitigung.\*)

BGH, Urteil vom 10.03.2005 - VII ZR 321/03

# Höhe des Schadenersatz (Auch bei Minderung?)

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO Beilfuss Kollegen GBR

Zugehöriger Langaufsatz:

- Ist der kleine Schadensersatzanspruch des Werkvertragsrechts in der Höhe beschränkt? Gibt es einen "negativen Werklohn"?

Beitrag (IBR 2005, 538)

## Gibt es einen "negativen Werklohn"?

1. Der kleine Schadensersatzanspruch des Werkvertragsrechts ist eine eigene selbstständige Vermögensposition, welche über den ursprünglich geschuldeten Werklohn wertmäßig hinauswachsen kann.
2. Voraussetzung ist, dass er sich an den Kosten der fachgerechten Herstellung einer mängelfreien Sache orientiert.
3. Der Besteller kann frei entscheiden, ob er nach Zahlung des Schadensersatzes den mängelfreien Zustand herstellt oder nicht.
4. Der kleine Schadensersatzanspruch ist nicht auf den Minderungsbetrag beschränkt.

Kurzaufsatz von: RAin Ilona Moog, Darmstadt

Zugehörigen Langaufsatz anzeigen

# Methoden der Minderwertschätzung

## Technischer Minderwert

Differenzmethode  
(Standard nach BGB)

Minderwert aus quantifizierbaren  
Größen

Zielbaummethode nach Aurnhammer

Wohnwertminderung nach Kamphausen

# EIPOS Sachverständigentag

## Tagungsunterlagen bemerkenswert

9. EIPOS-Sachverständigentag am 22.05.2007

---

**Vortrag:**  
***Mangelrechte an konkreten Schadensbeispielen –  
Minderung und Verursachungsquoten***

# Wie wird die Minderung berechnet?

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO Beilfuss Kollegen GBR

IBR 2003, 187

## Wie wird die Minderung berechnet?

1. Die Berechnung der Minderung nach den Mängelbeseitigungskosten kommt nicht in Betracht, wenn die Nachbesserung unmöglich oder unverhältnismäßig ist.\*)
2. Verwendet der Auftragnehmer im Vergleich zur geschuldeten Ausführung minderwertiges Material, dann ist die Vergütung des Auftragnehmers um den Vergütungsanteil zu mindern, der der Differenz zwischen der erbrachten und der geschuldeten Ausführung entspricht.\*)
3. Der Auftraggeber kann Minderung für einen technischen Minderwert verlangen, der durch die vertragswidrige Ausführung im Vergleich zur geschuldeten verursacht worden ist.\*)
4. Neben einer Minderung für einen technischen Minderwert kann der Auftraggeber für einen merkantilen Minderwert Minderung verlangen, wenn die vertragswidrige Ausführung eine verringerte Verwertbarkeit zur Folge hat, weil die maßgeblichen Verkehrskreise ein im Vergleich zur vertragsgemäßen Ausführung geringeres Vertrauen in die Qualität des Gebäudes haben.\*)

BGH, Urteil vom 09.01.2003 - **VII ZR 181/00**; BauR 2003, 533; EWiR 2003, 391 (Ls.); MDR 2003, 564; NJW 2003, 1188; NZBau 2003, 214; WM 2003, 1436; ZfBR 2003, 356; ZfIR 2003, 279; ZIP 2003, 724

BGB a.F. § **634**; VOB/B 2000 § 13 Nr. 6

# Feuchteschaden



# Feuchteschaden

## ■ Vor Abnahme

- Neuherstellung oder Mangelbeseitigung ?

## ■ Nach Abnahme

- Mangelbeseitigung
- Minderung = Preis der Mangelbeseitigung geschätzt



Im Jahre 1905

Der Herr Oberlandesgerichtsrat

„Papa was tut der Mann?“ —

„Er handelt im Ausflusse einer locatio conductio operarum, also eines Dienstmietvertrages.“

„Aber Papa, macht man so das Brot?“

„Das braucht man nicht zu wissen, mein Junge.

Dafür hat man die vereidigten Sachverständigen.“