



WISSEN,
DAS ANKOMMT.

Leseprobe zum Download



Liebe Besucherinnen und Besucher unserer Homepage,

tagtäglich müssen Sie wichtige Entscheidungen treffen, Mitarbeiter führen oder sich technischen Herausforderungen stellen. Dazu brauchen Sie verlässliche Informationen, direkt einsetzbare Arbeitshilfen und Tipps aus der Praxis.

Es ist unser Ziel, Ihnen genau das zu liefern. Dafür steht seit mehr als 25 Jahren die FORUM VERLAG HERKERT GMBH.

Zusammen mit Fachexperten und Praktikern entwickeln wir unser Portfolio ständig weiter, basierend auf Ihren speziellen Bedürfnissen.

Überzeugen Sie sich selbst von der Aktualität und vom hohen Praxisnutzen unseres Angebots.

Falls Sie noch nähere Informationen wünschen oder gleich über die Homepage bestellen möchten, klicken Sie einfach auf den Button „In den Warenkorb“ oder wenden sich bitte direkt an:

FORUM VERLAG HERKERT GMBH

Mandichostr. 18

86504 Merching

Telefon: 08233 / 381-123

Telefax: 08233 / 381-222

E-Mail: service@forum-verlag.com

www.forum-verlag.com



WISSEN,
DAS ANKOMMT.

Bestellmöglichkeiten



Der Sanierungsvorsprung

Für weitere Produktinformationen oder zum Bestellen hilft Ihnen unser Kundenservice gerne weiter:

Kundenservice

☎ Telefon: 08233 / 381-123

✉ E-Mail: service@forum-verlag.com

Oder nutzen Sie bequem die Informations- und Bestellmöglichkeiten zu diesem Produkt in unserem Online-Shop:

Internet



<https://shop.forum-verlag.com/p/der-sanierungsvorsprung/SW54060>

FORUM VERLAG HERKERT GMBH, Mandichostraße 18, 86504 Merching,
Tel.: (08233) 381 123, E-Mail: service@forum-verlag.com, Internet: www.forum-verlag.com

Der Sanierungsvorsprung

Fachmagazin zur Beurteilung, Sanierung und Vermeidung von Bauschäden

BRANDSCHUTZ: Fachgerechte Planung, Ertüchtigung & Mängel

LÖSUNGEN

Brandschutzertüchtigung
im Bestand

KONKRETES OBJEKT

Ertüchtigung einer
Versammlungsstätte

RECHTSPRECHUNG

Die wichtigsten
Urteile 2025



Voraussetzungen für die Geltendmachung eines Minderwerts

Wann kann ein Minderwert trotz Mängelbeseitigung geltend gemacht werden?

Der Bauherr rügt nach Vollendung eines Werks Mängel, die anschließend beseitigt werden. Wann kann neben der Mängelbeseitigung ein Minderwert geltend gemacht werden? Was ist der Unterschied zwischen einem technischen und einem merkantilen Minderwert? Der folgende Beitrag soll herausstellen, was die Voraussetzungen für die Geltendmachung eines Minderwerts sind.

■ Von Katharina Orthmann, LL.M.

Fall 2:

Der Auftragnehmer (AN) fertigt, liefert und montiert als Hausbausatz den Rohbau für zwei Doppelhaushälften. Die Wandverkleidungen, Dämmung und das Holzskelett werden durchfeuchtet. Der Auftraggeber (AG) lässt die Schäden im Wege der Ersatzvornahme beseitigen. Dabei werden die bereits errichteten Rohbauten komplett entkernt und neu wieder aufgebaut. Der Bauherr verlangt dennoch einen Minderwert für jede Doppelhaushälfte. Zu Recht?

Mängelrechte des Auftraggebers

Wenn der AG einen Mangel feststellt, hat er zunächst dem AN ein Recht auf Nachbesserung einzuräumen (vgl. § 635 BGB). Erfolgt die Nachbesserung nicht, gibt es verschiedene Ansprüche, die dem AG zustehen. Für die Frage, welche Ansprüche der AG geltend machen möchte, ist grundsätzlich zwischen den drei nachfolgend genannten Fallgruppen zu unterscheiden:

- Der Mangel ist bereits beseitigt.
- Der Mangel ist nicht beseitigt, es besteht aber die Absicht, den Mangel zu beseitigen.
- Der Mangel ist nicht beseitigt und soll – jedenfalls zurzeit – nicht beseitigt werden.

Bei der ersten Variante steht dem AG ein Anspruch auf Ersatz für die Aufwendungen zu.

Bei der zweiten Variante können die voraussichtlich erforderlichen Aufwendungen für eine Mangelbeseitigung gemäß § 637 Abs. 3 BGB geltend gemacht werden (sog. Kostenvorschussanspruch). Nach der Beseitigung ist abzurechnen, d.h., einen nicht verbrauchten Vorschuss zurückzuzahlen bzw. fehlendes Geld nachzufordern.

Bei der dritten Variante kann der AG Schadensersatz oder Minderung gemäß § 634 Nr. 4 BGB verlangen. Dabei darf allerdings die Schadenshöhe nicht nach den Mangelbeseitigungskosten fiktiv bemessen werden. Der Schaden wird dabei entweder im Wege der Vermögensbilanz bemessen oder auf Grundlage der Störung des Äquivalenzinteresses in Anlehnung an §§ 634 Nr. 3, § 638 (Minderung).

Schadensersatzansprüche sind verschuldensabhängig. Beim Schadensersatz ist zwischen dem kleinen und dem großen Schadensersatz zu unterscheiden. Beim kleinen Schadensersatz behält der AG das Werk, möchte aber so gestellt werden, als hätte der AN ordnungsgemäß erfüllt. Beim großen Schadensersatz gibt der AG das Werk zurück und verlangt zudem noch den Schaden, der ihm durch die Nichterfüllung entstanden ist.

Minderung und Schadensersatz schließen einander nicht aus. Das berechtigte Minderungsverlangen hindert die Geltendmachung des Schadensersatzes neben der Leistung nach § 280 Abs. 1 und Abs. 3 nicht.

Wie verhält es sich aber in den Fällen, in denen sich der AG für die Beseitigung des Mangels entschieden hat (Variante 1 und 2) und dennoch einen Minderwert geltend macht?

Minderwert

Rechtlich handelt es sich bei dem Minderwert um einen geltend gemachten Schaden gemäß § 280 BGB. Dabei ist zu unterscheiden zwischen dem merkantilen Minderwert und dem technischen Minderwert.

Der technische Minderwert ergibt sich direkt aus dem Mangel: Die Wertminderung des Werkes resultiert daraus, dass dieses mangelhaft ist. Ein Sachverständiger müsste also bei einem Vergleich des Soll-Zustands und des Ist-Zustands feststellen, dass Probleme verbleiben, die sich objektiv nicht reparieren lassen. Bei ordnungsgemäßer und vollständiger Mängelbeseitigung verbleibt daher kein technischer Minderwert.

Im Unterschied dazu kann ein merkantiler Minderwert eines Werkes auch nach ordnungsgemäßer Mängelbeseitigung weiterhin fortbestehen. Er ergibt sich aus der Erwägung, dass bei einem Weiterverkauf ein potenzieller Käufer in dem einmal dagewesenen Mangel (berechtigterweise) eine Gefahr des erneuten Mangleintritts sieht, weshalb der Kaufpreis, also der Verkehrswert des Gegenstands, sinkt. Im merkantilen Minderwert schlägt sich also die trotz Beseitigung des Mangels fortbestehende geringere Verwertbarkeit der Sache nieder. Darin ist der Gedanke enthalten, dass die Qualität einer Reparatur nicht mit der einer

Bevor die Voraussetzungen und rechtlichen Grundlagen für einen Minderwert näher erläutert werden, soll die Ausgangskonstellation an einigen Beispielfällen verdeutlicht werden:

Fall 1:

A hat im Auftrag von B ein Haus geplant, das ein Verkehrswert von 502.000 € hat. Unter anderem wegen Überwachungsfehlern des A kam es zu Ausführungsmängeln bei der Bauwerksabdichtung und der Drainageleitung. A wird zur Zahlung von Mängelbeseitigungskosten verurteilt. B meint, daneben auch Ersatz eines merkantilen Minderwerts geltend zu machen, weil Mängel in der Abdichtung und Drainage eines Bauwerks das Vertrauen in die Qualität beeinträchtigen würden. Er verlangt 4 % der Gesamtbau- und Grundstückskosten, hier 35.000 €. Zu Recht?

von vornherein richtigen Herstellung vergleichbar sein kann.

Die Begrifflichkeit ist vor allem aus der Rechtsprechung zu Autounfällen bekannt. Ein nach einem Unfall vollständig repariertes Fahrzeug hat dennoch einen geminderten Verkaufswert. Daher kann der Fahrzeugeigentümer gemäß der einschlägigen Rechtsprechung vom Unfallverursacher diesen Minderwert neben den Reparaturkosten geltend machen. Diese beruht auf der Bewertung von Fahrzeugen bzw. Fahrzeugpreisen in der Praxis: Bei Kaufpreisen für sogenannte Unfallwagen wird regelmäßig ein Abschlag gemacht, weil ein verunfalltes und repariertes Fahrzeug als stärker schadensanfällig angesehen wird.

Nach diesem Gedanken wurde der merkantile Minderwert auf das Baurecht hinsichtlich bestimmter Mängel des Werkes übertragen. Dabei ist stets im Einzelfall zu bewerten, ob das Bauwerk wegen des beseitigten Mangels trotzdem schadensanfälliger sein kann. Es kommt nicht darauf an, ob der Geschädigte verkaufen will oder tatsächlich verkauft. Es geht allein darum, dass das „Publikum“ wegen des Verdachts verbor-

gen gebliebener Schäden eine Abneigung gegen den Erwerb hat. Ob tatsächlich mit dem Auftreten von weiteren Schäden zu rechnen ist, spielt indes keine Rolle.

Wie sind vor diesem Hintergrund die beiden Beispielsfälle zu beurteilen?

Fall 1:

Das Gericht spricht dem Bauherrn einen merkantilen Minderwert zu. Auch bei völliger und ordnungsgemäßer Instandsetzung bleibt hier der Verdacht für verborgene Schäden und damit ein geringeres Vertrauen in die Qualität des Gebäudes. Dies ist insbesondere bei mangelhaften Abdichtungen der Fall.

Fall 2:

Das Gericht ließ zunächst durch einen Sachverständigen untersuchen, ob ein technischer Minderwert besteht. Dies war nicht der Fall. Da hier der Mangel (das durchfeuchtete Material) sehr umfassend beseitigt wurde, besteht nach Auffassung des Gerichts auch kein merkantiler Minderwert. Die Doppelhaushälften wurden mit neuem Material von Grund auf neu aufgebaut. Daher gäbe es keinen Anhaltspunkt für ein Misstrauen potenzieller Käufer.

Höhe des Minderwerts

Wie lässt sich aber nun ein solcher Minderwert, der sich in einen Vertrauensverlust begründet, berechnen? Neben dem Alter und der Nutzungsintensität der Immobilie, deren Lage, der Angebots- und Nachfragesituation, könnte die Auswirkung des theoretischen Wertverlustes teilweise oder ganz in den Hintergrund treten. Der Markt würde z.B. hinsichtlich des Kaufpreises einer Immobilie nach der Beseitigung eines fachtechnischen Mangels oder selbst bei Verbleib desselben eher bereit sein, dieses Problem zu ignorieren, wenn es sich um eine exponierte Villa auf einem Seegrundstück mit Privatstrand und Steg handelt.

Demgegenüber könnte selbst nach der Beseitigung eines Mangels und dessen Folgen wie z.B. des Schimmels bei einer gewöhnlichen Eigentumswohnung im Hinterhof dieses gar nicht mehr existierende Problem vom Kaufinteressenten immer wieder betont werden, um den Kaufpreis zu drücken.

Beim technischen Minderwert gibt es bestimmte Ermittlungsmethoden, wie etwa die „Zielbaum-Methode“. Solche Verfahren betreffen den Bereich der technischen Mängel, weil die Probleme des Nutzungs- und Funktionswerts sowie des optischen Wertes in einem einheitlichen System, ausgehend von einem Gesamtwert, prozentual erfasst werden. Daher können diese Methoden für die Berechnung des merkantilen Minderwerts nicht herangezogen werden.

Nach den Grundsätzen des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 06.12.2012, VII ZR 84/10) ist eine kontinuierliche Beobachtung des regionalen und überregionalen Marktes erforderlich und der merkantile Minderwert vornehmlich in einem prozentualen Abschlag des Gebäudewerts bzw. Gebäude- und/oder Grundstückswerts empirisch nachzuweisen. Diese sachliche Bewertung wird vor allem Verkehrswertgutachtern und Maklern zugetraut, die sich örtlich auskennen und daher den kaufmännischen Sachverstand darüber haben, welcher Wertabschlag angemessen ist, weil sie den Wert der Immobilie mit und ohne Schäden aus ihrer Marktbeobachtung kennen müssten. Das Gericht kann zudem eine Schätzung gemäß § 287 ZPO vornehmen.





Fazit

Ein merkantiler Minderwert kommt also immer in Betracht, wenn nach der Art des Mangels und/oder der Mängelbeseitigung ein Wiederauftreten der Mangelercheinungen nicht untypisch ist. Die Rechtsprechung hat bisher in folgenden Fallgruppen einen Minderwert zugestanden:

- nach der Abdichtung feuchter Kellerwände,
- bei Undichtigkeiten im Dachbereich,
- nach Beseitigung der durch ein – nach wie vor – fehlendes Gleitlager entstandenen Risse im Innen- und Außenputz, und
- nach der weitgehenden Neuherstellung des Dachs einer Wohnanlage mit 75 Wohneinheiten.

Wenn die Geltendmachung eines Minderwerts neben der Mangelbeseitigung in Betracht kommt, empfiehlt es sich, zunächst einen Bausachverständigen einzuschalten, der sich auf die jeweiligen Bauschäden und deren Sanierung spezialisiert hat.

Dieser Fachtechniker hat zu klären, ob eine sachliche Differenz zwischen dem geschuldeten und erbrachten Werk verbleibt. Erst dann wäre von einem kaufmännischen Sachverständigen zu bewerten, ob trotz der

Beseitigung oder wegen des Verbleibs eines technischen Minderwerts zusätzlich auch noch ein merkantiler Minderwert besteht. Im Einzelfall wird der beauftragte Sachverständige für diese isolierte Ermittlung eines etwaigen merkantilen Minderwerts im Rahmen des ihm infolge seiner durch Qualifikation nachgewiesenen Sachkompetenz einzuräumenden Beurteilungsspielraums pflichtgemäß entscheiden müssen, welche nachvollziehbaren Bezugsgrößen er heranzieht. ■

Literatur

Der Fall 1 ist angelehnt an die Entscheidung vom LG Marburg, Urteil vom 14.01.2011, 1 O 256/08

Der Fall 2 ist angelehnt an die Entscheidung vom OLG Brandenburg, Urteil vom 28.08.2025, 10 U 86/24

Diehr, U. (2015). Der merkantile Minderwert im Baurecht. *Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht* 38(5), 427 ff.

Zur Person

Katharina Orthmann, LL.M. ist seit 2004 Rechtsanwältin und seit Beginn ihrer Tätigkeit im Bereich des privaten Bau- und Architekten- sowie Ingenieursrechts tätig. Seit 2008 ist sie Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht. 2008 absolvierte sie zudem berufsbegleitend den Master of Laws (LL.M.) im Real Estate Law. Sie war von 2008 bis Ende 2023 Partnerin einer mittelständischen Kanzlei, die ihren Schwerpunkt in der baurechtlichen Beratung hat, und gründete gemeinsam mit zwei Kollegen zum 01.01.2024 die Kanzlei 3R. Sie berät bundesweit Bauträger, Investoren, Architekten und Ingenieure sowie Bauunternehmen in allen Fragen des privaten Baurechts.



© Andreas Schmidt-Wiethoff

Kontakt

3R

Internet: www.3r-rechtsanwaelte.de

Telefon: 040 57308339-0

E-Mail: info@3r-rechtsanwaelte.de