

# Neues Grundsatzurteil des BGH: Wertermittlung mit und ohne Mangel

Der BGH hat mit seinem Urteil vom 22.02.2018 – VII ZR 46/17 die bisherige Rechtsprechung nach den fiktiven Mängelbeseitigungskosten (im Werkvertragsrecht) aufgegeben und stellt neue Grundsätze für die Bestimmung der Schadenshöhe auf. Bisher wurden bei der gerichtlichen Schadensermittlung fast ausschließlich Bausachverständige benötigt. Durch das neue Urteil werden zukünftig in vielen Bauschadensersatzprozessen und außergerichtlichen Einigungsverfahren vermehrt Sachverständige für Immobilienbewertungen benötigt.

› von Uwe Loose

## 1 Bedeutung für Bewertungssachverständige

Für Wertermittler eröffnen sich durch das Grundsatzurteil neue und dauerhafte Auftragsquellen, ohne dass deswegen von diesen zusätzliche Kompetenzen aus dem Bausachverständigenwesen verlangt werden. Es werden vielmehr „reine“ Verkehrswertgutachten verlangt. Für die erfolgreiche Kommunikation mit den Parteien in Bauschadensersatzprozessen ist jedoch die Kenntnis der Grundlagen des Werkvertragsrechts sowie des Bauschadensrechts empfehlenswert. Da Bewertungssachverständige mit privaten Auftraggebern Werkverträge vereinbaren, ist ihnen das Wissen über die Regelungen des Werkvertragsrechts schon bekannt, sodass hier kein zusätzlicher Wissenserweiterungsbedarf besteht.

Der Autor empfiehlt, sich mit den Inhalten der wichtigsten Grundbegriffe bekannt zu machen. Dies sind insbesondere:

› Schaden	Soll-Zustand
› Mangel	allgemein anerkannte Regeln der Technik (a. a. R. d. T.)
› Vermögensschaden	Stand der (Bau-)Technik
› Sachschaden	Normen
› Bauschaden	DIN (Deutsches Institut für Normung e.V.)
› Baumangel	DIN 276 (Kosten im Bauwesen)
› Minderwert	ETB (Eingeführte Technische Baubestimmungen)
› Mangelfolgeschaden	Richtlinien/Merkblätter

## 2 Worum geht es bei dem neuen BGH-Urteil?

Im Rahmen eines Werkvertrags wurde 2003 zunächst ein viergeschossiges Einfamilienhaus hergestellt. Im Folgejahr 2004 wurden vertragsgemäß die Außenanlagen mit Natursteinplatten hergestellt. Nach drei weiteren Jahren (2007) zeigten sich erste und sich verstärkende Mängel an den Natursteinplatten, insbesondere Risse, Ablösungen, Kalk- und Salzausspülungen, Farb- und Putzabplatzungen sowie starke Durchfeuchtungen des Putzes.

Der Auftraggeber klagte vor dem Landgericht auf Vorschuss für die Mängelbeseitigung, die er selbst vornehmen wollte, und auf **Schadensersatz in Höhe der tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten**.

Es kam in der Folge zu einem Berufungsverfahren, in dessen Verlauf der Kläger seine Immobilie verkaufte (2015) und seine Klage auf **Schadensersatz in Höhe der fiktiven Mängelbeseitigungskosten** änderte. Grund hierfür war, dass er nach dem Verkauf nicht mehr Eigentümer der mangelhaften Immobilie war und es ihm deswegen nicht möglich war, die Mängel selbst zu beseitigen. Da die Immobilie jedoch mangelhaft war, hat er seinen Angaben zufolge nur einen niedrigeren Kaufpreis erzielen können. Der geforderte Schadensersatz entsprach den Mängelbeseitigungskosten, die ihm entstanden wären, wenn er den Schaden selbst hätte beseitigen können.

Im weiteren Verlauf kam es zu dem Revisionsverfahren vor dem BGH, in dem dieser sinngemäß die Frage zu beantworten suchte:

„Wie ist die Schadenshöhe zu bemessen, wenn der Besteller auf die Beseitigung des Schadens verzichtet?“, und seine Antwort im Urteil vom 22.02.2018 veröffentlichte.

Für die Feststellung des Mindererlöses (Fall 3) und die Erstellung der Vermögensbilanz (Fall 2a) werden in der Regel Wertermittlungssachverständige benötigt.

### 3 Arten von Schadensersatz infolge des BGH-Urteils

Es lassen sich mehrere typische Fallgestaltungen unterscheiden, die vom Verfasser wie folgt klassifiziert werden (› TAB. 1):

Zusätzlich hat der BGH noch eine Variante vorgestellt, bei dem keine Sachverständigen benötigt werden, nämlich Fall 2b. Hier entspricht der Schadensersatz der Vergütungsminderung auf Grundlage von Vertragsregelungen oder Schätzungen.

	Fall 1	Fall 2 (alt)	Fall 2a	Fall 2b	Fall 3
<b>Werk/Sache</b>	behalten	behalten	behalten	behalten	veräußert
<b>Mängelbeseitigung</b>	durchgeführt	keine	keine	keine	keine
<b>Schadensersatz</b>	<b>Mängelbeseitigungskosten</b> reale	<b>Mängelbeseitigungskosten</b> fiktive	<b>Vermögensbilanz</b> 1. mangelfrei 2. mangelhaft	<b>Vergütungs-minderung</b> 1. Vertrag 2. Schätzung	<b>Mindererlös</b> 1. mangelfrei 2. Erlös
<b>benötigte Experten</b>	Sachverständiger Bauschäden	Sachverständiger Bauschäden	Sachverständiger Wertermittlung	keine	Sachverständiger Wertermittlung
<b>Zuverlässigkeit</b>	ja	nein	ja	ja	ja

TAB. 1: Klassifizierung der Arten von Schadensersatz (nach Loose).

Die Fälle 1 und 2 (alt) entsprechen der langjährigen bisherigen Rechtspraxis. Der Fall 2 (alt) hat das Potenzial gehabt, dass der geschädigte Besteller/Auftraggeber sich die (fiktiven) Mängelbeseitigungskosten erstatten lassen konnte, aber nicht verpflichtet war, die Mängel tatsächlich zu beseitigen. Damit war auch eine implizite „Bereicherungsmöglichkeit“ für Kläger gegeben. In beiden Fällen wurden allein Bauschadenssachverständige als Gehilfen des Gerichts bestellt.

Durch das neue Urteil ist dieser Fall 2 (alt) nicht mehr zulässig, sodass Bausachverständige nur noch für den Fall 1 benötigt werden.

Der Fall 3 ist augenscheinlich derjenige Falltyp, der Anlass für das BGH-Urteil war. In diesem Fall ist gemäß dem Urteil der Mindererlös zu ermitteln, der sich als Differenz des Verkehrswertes der mangelfreien Immobilie und dem erzielten Verkaufserlös der mangelhaften Immobilie ergibt.

Anstelle des nunmehr unzulässigen Falls 2 (alt) tritt gemäß Urteil nun der Fall 2a ein, bei dem eine Vermögensbilanz zu erstellen ist, nämlich der Vermögensunterschied (in der Sprache der Wertermittlung ist dies die Verkehrswertdifferenz) zwischen der mangelfreien und mangelhaften Immobilie.

## 4 Berechnungsbeispiele für die Ermittlung des Schadensersatzes

### 4.1 Fälle ohne Hinzuziehung von Wertermittlungssachverständigen

<b>Fall 1</b>	3.000 €	Mängelbeseitigungskosten
=	3.000 €	<b>Mängelbeseitigungskosten</b>
<b>Fall 2b, Variante 1</b>	5.000 €	Materialkosten (vertragsgemäß)
–	2.000 €	Materialkosten minderwertig
=	3.000 €	<b>vertragsgemäße Kürzung der Unternehmervergütung</b>
<b>Fall 2b, Variante 2</b>	5.000 €	Werklohn (vertragsgemäße Herstellung)
–	50 %	RND-Verkürzung (mangelhafte Herstellung)
=	2.500 €	<b>geschätzte Kürzung der Unternehmervergütung</b>

### 4.2 Fälle mit Hinzuziehung von Wertermittlungssachverständigen

#### 4.2.1 Mögliche Rahmenbedingungen

Es sind grundsätzlich mehrere Bewertungsszenarien denkbar. Diese sind:

- › Szenario 1: Verkehrswert mangelfrei
- › Szenario 2: Wertminderung mit Mängelbeseitigung
- › Szenario 3: Wertminderung ohne Mängelbeseitigung

Da die Ermittlung des mangelfreien Verkehrswertes die Voraussetzung zur Ermittlung der Wertminderungen nach Szenario 2 und 3 ist, ist das Szenario 1 immer zu ermitteln. Je nach Auftrag können dann entweder eines oder beide anderen Szenarien zusätzlich zu ermitteln sein.

Hierbei ist es wichtig zu beachten, dass der Wertermittler, wenn er mehrere Szenarien bewertet, von sich aus KEINE Gewichtung der Szenarien vornehmen darf, um hieraus den Verkehrswert abzuleiten. Genauso wenig darf er nach Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten den Verkehrswert aus dem Szenario mit dem höchsten Verkehrswert bzw. der geringsten Wertminderung ableiten. Der Auftrag des Bewertungssachverständigen ist, allein die Verkehrswerte bzw. Wertminderungen für die beauftragten Szenarien zu ermitteln. Diese bleiben neutral und ohne jegliche Wertung des Sachverständigen nebeneinanderstehen und sollen nur dem Gericht und den Parteien zur Information dienen.

von Bestandsimmobilien, bei denen neue Gewerke mangelhaft hergestellt wurden.

Wertermittler müssen sich daher zukünftig auch mit den Werteeinflüssen aus den anderen Kostengruppen vertraut machen. Dies sind die Kostengruppen 100 (Grundstück), 200 (Herrichten und Erschließen), 500 Außenanlagen, 600 Ausstattung und Kunstwerke, 700 (Baunebenkosten).

### 4.2.3 Methoden zur Berücksichtigung von Baumängeln/Bauschäden

Gemäß den Vorschriften der ImmoWertV sowie der erläuternden Richtlinien sollen die wertmindernden Einflüsse von Baumängeln/Bauschäden (Zustands-boG) hinter dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) angesetzt werden (externe Methode). Für bestimmte Fallgestaltungen kann es jedoch auch sachgerecht sein, diese innerhalb der Verfahrensberechnung, d.h. bei den Wertansätzen (interne Methode), zu berücksichtigen (→ ABB. 1).<sup>1), 2)</sup>

Die interne Methode ermöglicht keine differenzierte Darstellung des boG-Wertanteils, und die Modifikation der Wertansätze erfolgt nach sachverständigem Ermessen. Für den Gutachtenleser ist die boG-Ermittlung meist nur schwer plausibilisierbar und rechnerisch nicht prüfbar.

Bei der externen Methode ist eine differenzierte Darstellung des boG-Wertanteils leicht möglich. Allerdings existieren keine allgemein verbindlichen Bewertungsmodelle für Zustands-boG, sodass die Ermittlung nur nach deduktiven Modellen erfolgen kann. Die Berechnung der Zustands-boG ist daher für Gutachtenleser meist leicht plausibilisierbar und rechnerisch gut überprüfbar.

Grundsätzlich wählt der Sachverständige die am besten geeignete Methode und bevorzugt, sofern möglich und sachgerecht, die externe Methode. Hierbei sollte er sich nach den Marktgepflogenheiten richten und die Bewertung seiner boG in nachvollziehbaren Modellen durchführen.<sup>3)</sup>

## 5 Berechnungsbeispiele

### 5.1 Vorbemerkungen

Im Vergleichsverfahren kann nach dem Vergleichspreisverfahren (§ 15 Abs. 1 Im-

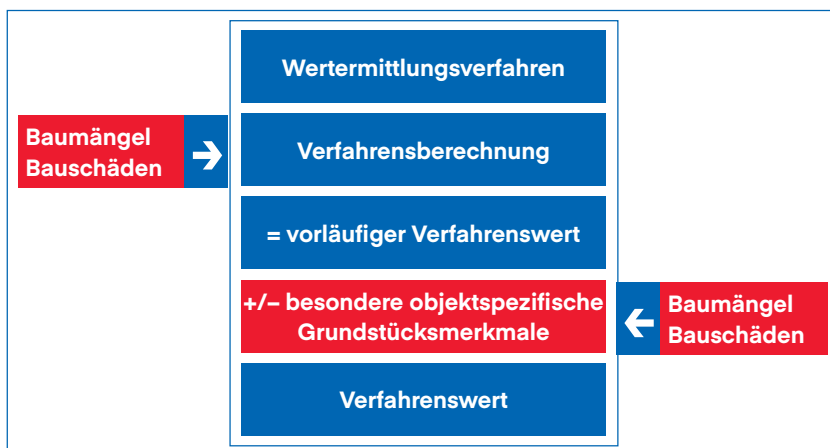


ABB. 1: Methoden zur Berücksichtigung von Baumängeln/Bauschäden.

### 4.2.2 Arten von Baumängeln/Bauschäden

Grundsätzlich können Baumängel in allen Kostengruppen nach DIN 276 entstehen. Das sind solche Kostengruppen bei Bauwerken, mit denen Wertermittler in der Praxis bisher weniger zu tun hatten, da sie meist Bestandsimmobilien zu bewerten hatten und deswegen hauptsächlich mit den Werteeinflüssen vertraut sind, die den Kostengruppen 300 Bauwerk (Konstruktionen) und 400 Bauwerk (technische Anlagen) entsprechen. Bei Bauschadensersatzprozessen geht es in der Regel immer um die Bewertung von neu hergestellten mangelhaften Immobilien bzw. die Wertminderung

1) Siehe auch: Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 9, Kapitel 60 (boG-Grundlagen) sowie Teil 9, Kapitel 61 (boG-Zustandsbesonderheiten).

2) Siehe auch: Sprengnetter-Akademie, WW24: „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale marktkonform bewerten“

3) Vgl. U. Loose: Wie gehen Wertermittler mit Zustandsbesonderheiten um?, in: „immobilien & bewerten“ 03/2018, S. 107 ff.:

moWertV) oder dem Vergleichsfaktorverfahren (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV) bewertet werden, sofern eine ausreichende Anzahl an geeigneten Kauf-/Vergleichspreisen zur Verfügung steht oder geeignete Vergleichsfaktoren aus dem Markt abgeleitet wurden. Zur Berücksichtigung der mangelhaften Wertbestandteile sind häufig keine geeigneten Anpassungskoeffizienten verfügbar. Daher ist meist nur die externe Methode zur Berücksichtigung von boG plausibel darstellbar.

Im Ertrags- oder Sachwertverfahren sind die interne Methode und die externe Methode, je nach Fallgestaltung, gleichermaßen plausibel anwendbar.

Um das „Zusammenspiel“ von boG-Ansätzen nach beiden Methoden darzustellen, wird daher auf Beispiele im Vergleichsverfahren verzichtet.

## 5.2 Beispiel 1: Mehrfamilienhaus (Schiefstand wegen Grundwasserabsenkung)

### Eckdaten Mehrfamilienhaus

Bewertungsstichtag	01.01.2019
Grundstück	600 m <sup>2</sup>
wertrelevante Geschossflächen	2,0
Bodenrichtwert	600 €/m <sup>2</sup>
Gebäudetyp	MFH
Baujahr	1915
Grundmodernisierung	1995
Gebäudestandard (1–5)	2,0
Gesamtnutzungsdauer	75 Jahre
Restnutzungsdauer	41 Jahre
besondere Bauteile	0 €
besondere Einrichtungen	0 €

### Bewertungsbesonderheiten

- › Vermutlich infolge einer mangelhaften Sicherung einer Baugrube in der Nachbarschaft erfolgte eine erhebliche Grundwassersenkung in der Umgebung.
- › Beim Bewertungsobjekt entstanden ein erheblicher Schiefstand mit einem Gefälle von ca. 20 cm auf rund 10 m Gebäude-(Gesamt-)Tiefe
- › sowie diverse Mauerwerksrisse in der hinteren Fassade sowie Wohnungsinnenwänden
- › und schiefe Fußböden in allen Räumen.
- › Keine statischen Mängel bekannt oder offensichtlich.
- › In dieser Lage ist eine Vermietung ohne Weiteres möglich.



ABB. 2: Vorderansicht (oben) und Rückansicht (unten) des Mehrfamilienhauses.

### Bewertungseckdaten Mehrfamilienhaus

Bewertungsverfahren	Ertragswertverfahren
Wohnfläche	1.000 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete marktüblich	10,00 €/m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete gemindert	9,00 €/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	25,00 %
Liegenschaftszins	2,15 %
Barwertfaktor	27,068

### boG Mehrfamilienhaus

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Mangelbeseitigung: Reparaturkosten	200.000 €
Mangelbeseitigung: Hebungskosten	600.000 €
Mangelbeseitigung: merkantiler Minderwert	20 %
<hr/>	
ohne Mangelbeseitigung: Reparatur und Weiternutzung	200.000 €
ohne Mangelbeseitigung: Reparatur: merkantiler Minderwert	20 %
ohne Mangelbeseitigung: Minderwert (des Ertragswerts)	10 %

Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren		mangelfrei	Mangelbeseitigung	Nutzung mit Mangel	
Grundstückgröße		600	600	600	m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	×	600	600	600	€/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>360.000</b>	<b>360.000</b>	<b>360.000</b>	<b>€</b>
Wohnfläche		1.000	1.000	1.000	m <sup>2</sup>
marktübliche Nettokaltmiete	×	10,00	10,00	9,00	€/m <sup>2</sup>
<b>× 12 = Rohertrag pro Jahr</b>	<b>=</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>	<b>108.000</b>	<b>€</b>
Bewirtschaftungskosten	-	30.000	30.000	27.000	€
<b>Reinertrag pro Jahr</b>	<b>=</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>81.000</b>	<b>€</b>
Reinertragsanteil des Bodens (mit LZ)	2,15%	-	7.740	7.740	€
<b>Ertrag der baulichen Anlagen pro Jahr</b>	<b>=</b>	<b>82.260</b>	<b>82.260</b>	<b>73.260</b>	<b>€</b>
Barwertfaktor (mit LZ + RND)	×	27,068	27,068	27,068	
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>=</b>	<b>2.226.614</b>	<b>2.226.614</b>	<b>1.983.002</b>	<b>€</b>
Bodenwert	+	360.000	360.000	360.000	€
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>=</b>	<b>2.586.614</b>	<b>2.586.614</b>	<b>2.343.002</b>	<b>€</b>
boG Mangelbeseitigung: Reparatur		0	-200.000	0	€
boG Mangelbeseitigung: Hebung		0	-600.000	0	€
boG Mangelbeseitigung: merkantiler Minderwert		0	-160.000	0	€
boG Weiternutzung: Reparatur		0	0	-200.000	€
boG Weiternutzung: Reparatur: merk. Minderwert		0	0	-40.000	€
boG Weiternutzung: Minderwert		0	0	-234.300	€
	=	2.586.614	1.626.614	2.103.002	€
<b>Ertragswert</b>	<b>rd.</b>	<b>2.590.000</b>	<b>1.630.000</b>	<b>2.100.000</b>	<b>€</b>

TAB. 2: Bewertungsszenarien Mehrfamilienhaus

Verkehrswert 1	Verkehrswert 2	Verkehrswert 3
2.590.000	1.630.000	2.100.000
Verkehrswert 1 mangelfrei	Wertminderung mit Mangelbeseitigung	Wertminderung ohne Mangelbeseitigung
2.590.000	-960.000 -37,1%	-460.000 -18,9%

TAB. 3: Ergebnisvergleich Mehrfamilienhaus

**Fazit:** Es ist wirtschaftlicher, den Schiefstand nicht zu beseitigen und nur eine (Not-)Reparatur vorzunehmen.

### 5.3 Beispiel 2: Einfamilienhaus (Wintergarten einsturzgefährdet)

Eckdaten Einfamilienhaus	
Bewertungsstichtag	01.01.2019
Grundstück	800 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	600 €/m <sup>2</sup>
Gebäudetyp	EFH
Baujahr	1980
Modernisierung	laufend
Wohnfläche	170 m <sup>2</sup>
Gebäudestandard (1-5)	3,5
Gesamtnutzungsdauer	72 Jahre
Restnutzungsdauer	50 Jahre
bes. Bauteile: Wintergarten	160.000 €
bes. Bauteile: Doppelcarport	20.000 €
besondere Einrichtungen	0 €

Bewertungseckdaten Einfamilienhaus	
Bewertungsverfahren	Sachwertverfahren
Bruttogrundfläche nach SW-RL	360 m <sup>2</sup>
Neubauherstellungskosten (2010)	920 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex	122,80
Außenanlagen	3,00 %
Sachwertfaktor mangelfrei	0,98
Sachwertfaktor mangelhaft	1,02

boG Einfamilienhaus	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Mangelbeseitigung: Rückbaukosten Wintergarten	20.000 €
Mangelbeseitigung: Herstellungskosten Wintergarten	160.000 €
ohne Mangelbeseitigung:	
(Not-)Reparatur + (illegale) Weiternutzung	50.000 €



ABB. 3: Vorderseite (links) und Rückseite mit Wintergarten (rechts) des Einfamilienhauses.

**Bewertungsbesonderheiten**

- › Bewertung erfolgt im außergerichtlichen Einigungsverfahren
- › Der Wintergarten wurde mangelhaft hergestellt:
  - › Gründung mangelhaft
  - › Regenwasser dringt bei hohen Windstärken ein
  - › Einsturzgefahr des Daches bei hohen Schnee- oder Windlasten
  - › Die Bauabnahme ist wegen der Mängel bisher nicht erfolgt.
- › Gemäß Gutachten des Bausachverständigen ist eine Mängelbeseitigung nicht wirtschaftlich durchführbar.
- › zulässige Nutzbarkeit bei Notreparatur
- › Statische Mängel können damit nicht beseitigt werden.
- › Eine Bauabnahme kann deswegen nicht erfolgen.
- › Eine Weiternutzung ist somit illegal!

Szenario 1: auftragsgemäß unterstellte illegale Weiternutzung					
Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren		mangelfrei	Mängelbeseitigung	Nutzung mit Mangel	
Bruttogrundfläche		360	360	360	m <sup>2</sup>
Neubauherstellungskosten	×	920	920	920	€/m <sup>2</sup>
Baupreisindex	×	122,8	122,8	122,8	
<b>Neubauherstellungskosten</b>	<b>=</b>	<b>406.714</b>	<b>406.714</b>	<b>406.714</b>	<b>€</b>
besondere Bauteile: Wintergarten	+	160.000	160.000	0	€
besondere Einrichtungen	+	0	0	0	€
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	<b>=</b>	<b>566.714</b>	<b>566.714</b>	<b>406.714</b>	<b>€</b>
Restnutzungsdauer	×	50	50	50	J.
Gesamtnutzungsdauer	:	72	72	72	J.
<b>Gebäudezeitwert</b>	<b>=</b>	<b>393.551</b>	<b>393.551</b>	<b>282.440</b>	<b>€</b>
Außenanlagen	+	11.807	11.807	8.473	€
<b>Sachwert bauliche Anlagen</b>	<b>=</b>	<b>405.358</b>	<b>405.358</b>	<b>290.913</b>	<b>€</b>
Bodenwert	+	480.000	480.000	480.000	€
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>885.358</b>	<b>885.358</b>	<b>770.913</b>	<b>€</b>
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,98	0,98	1,02	
<b>vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>867.650</b>	<b>867.650</b>	<b>786.331</b>	<b>€</b>
besondere Bauteile: Doppelcarport	+	20.000	20.000	20.000	€
boG Mängelbeseitigung: Rückbau		0	-20.000	0	€
boG Mängelbeseitigung: Neuherstellung		0	-160.000	0	€
boG (illegale) Weiternutzung: Reparatur		0	0	-50.000	€
	=	887.650	707.650	756.331	€
<b>Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>888.000</b>	<b>708.000</b>	<b>756.000</b>	<b>€</b>

TAB. 4: Bewertungsszenarien Einfamilienhaus – Variante A: bei auftragsgemäß unterstellter (illegaler) Weiternutzung.

Verkehrswert 1	Verkehrswert 2	Verkehrswert 3
888.000	708.000	756.000
Verkehrswert 1 mangelfrei	Wertminderung mit Mängelbeseitigung	Wertminderung ohne Mängelbeseitigung
888.000	-180.000 -20,3%	-132.000 -14,9%

TAB. 5: Ergebnisvergleich Einfamilienhaus Variante A

**Fazit:** Es ist bei auftragsgemäß unterstellter illegaler Weiternutzung wirtschaftlicher, die Mängel nicht zu beseitigen und nur eine (Not-)Reparatur des Wintergartens vorzunehmen.

Szenario 2: fiktiv unterstellte legale Nutzung					
Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren		mangelfrei	Mangelbeseitigung	Nutzung mit Mangel	
Bruttogrundfläche		360	360	360	m <sup>2</sup>
Neubauherstellungskosten	x	920	920	920	€/m <sup>2</sup>
Baupreisindex	x	122,8	122,8	122,8	
<b>Neubauherstellungskosten</b>	<b>=</b>	<b>406.714</b>	<b>406.714</b>	<b>406.714</b>	<b>€</b>
besondere Bauteile: Wintergarten	+	160.000	160.000	0	€
besondere Einrichtungen	+	0	0	0	€
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	<b>=</b>	<b>566.714</b>	<b>566.714</b>	<b>406.714</b>	<b>€</b>
Restnutzungsdauer	x	50	50	50	J.
Gesamtnutzungsdauer	:	72	72	72	J.
<b>Gebäudezeitwert</b>	<b>=</b>	<b>393.551</b>	<b>393.551</b>	<b>282.440</b>	<b>€</b>
Außenanlagen	+	11.807	11.807	8.473	€
<b>Sachwert bauliche Anlagen</b>	<b>=</b>	<b>405.358</b>	<b>405.358</b>	<b>290.913</b>	<b>€</b>
Bodenwert	+	480.000	480.000	480.000	€
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>885.358</b>	<b>885.358</b>	<b>770.913</b>	<b>€</b>
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,98	0,98	1,02	
<b>vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>867.650</b>	<b>867.650</b>	<b>786.331</b>	<b>€</b>
besondere Bauteile: Doppelcarport	+	20.000	20.000	20.000	€
boG Mangelbeseitigung: Rückbau		0	-20.000	0	€
boG Mangelbeseitigung: Neuherstellung		0	-160.000	0	€
boG ohne Mangelbeseitigung: Rückbau		0	0	-20.000	€
	=	887.650	707.650	786.331	€
<b>Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>888.000</b>	<b>708.000</b>	<b>786.000</b>	<b>€</b>

TAB. 6: Bewertungsszenarien Einfamilienhaus – Variante B: bei fiktiv unterstellter legaler Nutzung ohne Mangelbeseitigung, d. h. Rückbau.

Verkehrswert 1	Verkehrswert 2	Verkehrswert 3
888.000	708.000	786.000
Verkehrswert 1 mangelfrei	Wertminderung mit Mangelbeseitigung	Wertminderung ohne Mangelbeseitigung
888.000	-180.000 -20,3 %	-102.000 -11,5 %

TAB. 7: Ergebnisvergleich Einfamilienhaus Variante B.

**Fazit:** Es ist bei fiktiv unterstellter legaler Nutzung ohne Mängelbeseitigung wirtschaftlicher, die Mängel nicht zu beseitigen und den Wintergarten zurückzubauen.

### 5.4 Beispiel 3: Bürohaus (ohne vertragsgemäße Klimaanlage)

Eckdaten Bürohaus	
Bewertungsstichtag	01.01.2019
Grundstück	5.000 m <sup>2</sup>
wertrelevante Geschossflächen	1,5
Bodenrichtwert	1.000 €/m <sup>2</sup>
Gebäudetyp	BH
Baujahr	1975
Kernsanierung	2018
Gebäudestandard (1–5)	4,0
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	48 Jahre
besondere Bauteile	0 €
besondere Einrichtungen:	
Be- und Entlüftungsanlage	0 €

#### Bewertungs Eckdaten Bürohaus

Bewertungsverfahren	Ertragswertverfahren
Bürofläche	6.150 m <sup>2</sup>
Bürofläche: Nettokaltmiete marktüblich	20,00 €/m <sup>2</sup>
Bürofläche: Nettokaltmiete gemindert	19,00 €/m <sup>2</sup>
Bürofläche: Bewirtschaftungskosten	12,00 %
Tiefgaragenstellplätze (Anzahl)	30
Miete/Tiefgaragenstellplatz	70 €
Stellplätze (Anzahl)	150
Miete/Stellplatz	30 €
Bewirtschaftungskosten Stellplätze	15.300 €
Liegenschaftszins	4,25 %
Barwertfaktor	20,34

#### boG Bürohaus

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Mangelbeseitigung: Nachrüstung Klimaanlagefunktion	370.000 €
Weiternutzung: ohne Reparatur	0 €



ABB. 4: Seiten-/Vorderansicht des Bürohauses (rechts) und Detail der Lüftungsanlage (oben).

### Bewertungsbesonderheiten

Vereinbart war die Herstellung einer Be- und Entlüftungsanlage mit Klimaanlage.

› Eingebaut wurde eine Be- und Entlüftungsanlage ohne Klimafunktion.

Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren		mangelfrei	Mangelbeseitigung	Nutzung mit Mangel	
Grundstücksgröße		5.000	5.000	5.000	m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	×	1.000	1.000	1.000	€/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	=	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>	<b>€</b>
Miete Bürofläche		123.000	123.000	116.850	€
Miete Tiefgaragenstellplätze	+	2.100	2.100	2.100	€
Miete Außenstellplätze	+	4.500	4.500	4.500	€
<b>× 12 = Jahresrohmiete</b>	=	<b>1.555.200</b>	<b>1.555.200</b>	<b>1.481.400</b>	<b>€</b>
Bewirtschaftungskosten Bürofläche	-	186.624	186.624	177.768	€
Bewirtschaftungskosten Stellplätze	-	15.300	15.300	15.300	€
<b>Reinertrag pro Jahr</b>	=	<b>1.353.276</b>	<b>1.353.276</b>	<b>1.288.332</b>	<b>€</b>
Reinertragsanteil des Bodens (mit LZ)	4,25 %	-	212.500	212.500	€
<b>Ertrag der baulichen Anlagen pro Jahr</b>	=	<b>1.140.776</b>	<b>1.140.776</b>	<b>1.075.832</b>	<b>€</b>
Barwertfaktor (mit LZ + RND)	×	20,340	20,340	20,340	
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>23.203.384</b>	<b>23.203.384</b>	<b>21.882.423</b>	<b>€</b>
Bodenwert	+	5.000.000	5.000.000	5.000.000	€
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>28.203.384</b>	<b>28.203.384</b>	<b>26.882.423</b>	<b>€</b>
boG Mangelbeseitigung: Nachrüstg. Klimaanlage		0	-370.000	0	€
boG Weiternutzung: ohne Reparatur		0	0	0	€
	=	28.203.384	27.833.384	26.882.423	€
<b>Ertragswert</b>	<b>rd.</b>	<b>28.200.000</b>	<b>27.800.000</b>	<b>26.900.000</b>	<b>€</b>

TAB. 8: Bewertungsszenarien Bürohaus

Verkehrswert 1	Verkehrswert 2	Verkehrswert 3
28.200.000	27.800.000	26.900.000
Verkehrswert 1 mangelfrei	Wertminderung mit Mangelbeseitigung	Wertminderung ohne Mangelbeseitigung
28.200.000	-400.000 -1,4 %	-1.300.000 -4,6 %

TAB. 9: Ergebnisvergleich Bürohaus

**Fazit:** Es ist wirtschaftlicher, die Klimafunktion nachzurüsten.





ABB. 5: Seiten-/Vorderansicht (links) und Garten (rechts) der Villa.

### 5.5 Beispiel 4: Villa (Außenanlagen unvollständig hergestellt)

#### Bewertungsbesonderheiten

Die Außenanlagen wurden nicht vollständig hergestellt

- › Bodenaushub für den Keller nicht entsorgt
- › Doppelcarport nicht hergestellt
- › Terrasse nicht hergestellt
- › Einfriedung nicht hergestellt

Eckdaten Villa	
Bewertungstichtag	01.01.2019
Grundstücksfläche	1.500 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	850 €/m <sup>2</sup>
Gebäudetyp	EFH
Baujahr	1949
Kernsanierung	2014
Wohnfläche	260 m <sup>2</sup>
Gebäudestandard (1–5)	4,5
Gesamtnutzungsdauer	78 Jahre
Restnutzungsdauer	57 Jahre
bes. Bauteile: Dachgaube	5.000 €
besondere Einrichtungen	0 €

Bewertungseckdaten Villa	
Bewertungsverfahren	Sachwertverfahren
Bruttogrundfläche nach SW-RL	600 m <sup>2</sup>
Neubauherstellungskosten (2010)	1.133 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex	122,80
Außenanlagen mangelfrei	6,00 %
Außenanlagen mangelhaft	3,00 %
Sachwertfaktor mangelfrei	0,85
Sachwertfaktor mangelhaft	0,85

boG Villa	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Doppelcarport	30.000 €
Mangelbeseitigung: Entsorgung 350 m <sup>3</sup> Bodenaushub	7.000 €
Mangelbeseitigung: Herstellung Doppelcarport	10.000 €
Mangelbeseitigung: Herstellung 60 m <sup>2</sup> Terrasse	12.000 €
Mangelbeseitigung: Herstellung 160 lfm Einfriedung	8.000 €
ohne Mangelbeseitigung: Entsorgung Bodenaushub	7.000 €

Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren		mangelfrei	Mangelbeseitigung	Nutzung mit Mangel	
Bruttogrundfläche		600	600	600	m <sup>2</sup>
Neubauherstellungskosten	×	1.133	1.133	1.133	€/m <sup>2</sup>
Baupreisindex	×	122,8	122,8	122,8	
<b>Neubauherstellungskosten</b>	<b>=</b>	<b>834.794</b>	<b>834.794</b>	<b>834.794</b>	<b>€</b>
besondere Bauteile	+	5.000	5.000	5.000	€
besondere Einrichtungen	+	0	0	0	€
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	<b>=</b>	<b>839.794</b>	<b>839.794</b>	<b>839.794</b>	<b>€</b>
Restnutzungsdauer	×	57	57	57	J.
Gesamtnutzungsdauer	:	78	78	78	J.
<b>Gebäudezeitwert</b>	<b>=</b>	<b>613.696</b>	<b>613.696</b>	<b>613.696</b>	<b>€</b>
Außenanlagen	+	36.822	36.822	18.411	€
<b>Sachwert bauliche Anlagen</b>	<b>=</b>	<b>650.518</b>	<b>650.518</b>	<b>632.107</b>	<b>€</b>
Bodenwert	+	1.275.000	1.275.000	1.275.000	€
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>1.925.518</b>	<b>1.925.518</b>	<b>1.907.107</b>	<b>€</b>
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,85	0,85	0,85	
<b>vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>1.636.690</b>	<b>1.636.690</b>	<b>1.621.041</b>	<b>€</b>
boG Kfz-Stellplätze (Doppelcarport)		30.000	30.000	0	€
boG Mangelbeseitigung: Bodenaushub		0	-7.000	0	€
boG Mangelbeseitigung: HK Doppelcarport		0	-10.000	0	€
boG Mangelbeseitigung: HK Terrasse		0	-12.000	0	€
boG Mangelbeseitigung: HK Einfriedung		0	-8.000	0	€
boG Weiternutzung: Entsorgung Bodenaushub		0	0	-7.000	€
	<b>=</b>	<b>1.666.690</b>	<b>1.629.690</b>	<b>1.614.041</b>	<b>€</b>
<b>Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>1.667.000</b>	<b>1.630.000</b>	<b>1.614.000</b>	<b>€</b>

TAB. 10: Bewertungsszenarien Villa

Verkehrswert 1	Verkehrswert 2	Verkehrswert 3
1.667.000	1.630.000	1.614.000
Verkehrswert 1 mangelfrei	Wertminderung mit Mangelbeseitigung	Wertminderung ohne Mangelbeseitigung
1.667.000	-37.000 -2,2 %	-53.000 -3,2 %

TAB. 11: Ergebnisvergleich Villa

**Fazit:** Es ist wirtschaftlicher, die Mängel zu beseitigen.

### 5.6 Zusammenfassung der Rechenbeispiele

Ohne eine Verkehrswertermittlung ist nicht bestimmbar, welches das wirtschaftlichere Szenario ist (› TAB. 12).

Beispiel	Bewertungsverfahren	wirtschaftlicheres Szenario	
		mit Mangelbeseitigung	ohne Mangelbeseitigung
1 Mehrfamilienhaus	Ertragswert		×
2 Einfamilienhaus	Sachwert		×
3 Bürohaus	Ertragswert	×	
4 Villa	Sachwert	×	

TAB. 12: Zusammenfassung der Rechenbeispiele

### 6 Fazit

Das neue BGH-Urteil erfordert bei bestimmten (Bau-)Schadensersatzprozessen zukünftig eine Feststellung der Differenz von Immobilien(verkehrs)werten oder Wertminderungen statt der bisher praktizierten bloßen Kostenfeststellungen.

Voraussetzung in diesen Fällen ist mindestens die Feststellung des mangelfreien Verkehrswertes, d.h., die Bestellung von Bewertungssachverständigen wird damit erforderlich.

Dieses Erfordernis gilt grundsätzlich auch für außergerichtliche Einigungsverhandlungen der Parteien.



Uwe Loose  
Tonndorfer Weg 9  
22149 Hamburg  
www.uwe-loose.de