

## 1 Würdigung der Mängel

Das Ergebnis einer Begutachtung kann prinzipiell zu folgenden Ergebnissen führen:

1. Ein festgestellter Mangel ist deutlich erkennbar und muss nachgebessert werden.
2. Der Mangel ist zwar vorhanden aber von geringer Bedeutung und / oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu beheben. Es handelt sich somit um einen hinnehmbaren Mangel. Hierfür wird in der Regel ein Minderwert festzulegen sein.
3. Der Mangel ist hinzunehmen (ohne weiteren Ausgleich) da es sich nur um eine Bagatelle handelt.
4. Das Werk ist mangelfrei.

### 1.1 Nachzubessernde Mängel

Mängel, die die **Gebrauchstauglichkeit** beeinträchtigen, sind grundsätzlich nachzubessern. Dabei spielen der dabei zu erbringende Aufwand und die Frage, ob es sich um technische oder optische Mängel handelt, keine Rolle.

Im Zusammenhang mit Bauteilen aus Beton werden regelmäßig Risse beanstandet. Dabei ist zu bedenken, dass Risse zunächst völlig normal sind und auch bei ordnungsgemäßer Bauausführung immer auftreten. Risse von ca. 0,1 mm Breite sind auch für das „unbewaffnete“ Auge gut zu erkennen. Bei Weißen Wannen aus WU-Beton sind gemäß DIN 1045 Risse bis 0,15 mm nicht als Mangel zu bewerten. Dabei ist zu beachten, dass Risse im Bauteil selber eine deutlich geringere Breite aufweisen als an der Bauteiloberfläche. Risse bis zu einer Breite von 0,2 mm gelten als Haarrisse und sind bei sonstigen Bauteilen ebenfalls nicht als Mangel zu bewerten. Bei Betonbauteilen, die nicht wasserundurchlässige Anforderungen erfüllen müssen, sind Rissbreiten bis 0,4 mm zulässig.

### 1.2 Hinnehmbare Mängel

Seitens der Juristen wird vielfach bestritten, dass es hinnehmbare Mängel überhaupt gibt. Die tägliche Praxis des Bausachverständigen zeigt jedoch, dass vielfach von Bauausführenden und auch von Bauherrn auf hinnehmbare Mängel und auf eine Minderung der Bauleistung und deren Vergütung abgehoben wird.

Hier ist stets die **Bedeutung der Lage**, der **gebrauchsüblichen Betrachtungsposition des Betrachters** und **übliche Belichtungsverhältnisse** abzuwägen.

Oftmals liegt eine so genannte „**Unverhältnismäßigkeit**“ des Aufwands zur Mängelbeseitigung vor. Dabei kann zum einem der Aufwand der Mängelbeseitigung drastisch von dem Wert der Bauleistung abweichen oder die Mängelbeseitigung für den Bauherrn hinsichtlich der Begleiterscheinungen (Lärm, Dreck, Einschränkung der Nutzung etc.) unzumutbar werden.

Darüber hinaus ist es oft so, dass sich vorhandene (meist optische) Mängel nicht wirklich nachbessern lassen und sogar eine „**Verschlechtbesserung**“ zu erwarten ist.

In allen vorgenannten Fällen ist meist beiden Seiten mit einer pragmatischen Lösung hinsichtlich der Regelung der Mängelbeseitigung besser gedient.

### **1.3 Hinzunehmende Mängel**

Die Einzelfrage ob überhaupt ein Mangel vorliegt oder nicht, ist interpretationsbedingt. Es stellt sich regelmäßig die Frage der Grenze zwischen dem was zu bemängeln und dem was gerade noch zu akzeptieren ist. Hinzunehmende Mängel sind zwar objektiv vorhanden, aber von so geringer Bedeutung und eine Bagatelle darstellen. Sie sind ohne weitere Nachbesserungsmaßnahmen oder einen Minderwertansatz zu akzeptieren.

### **1.4 Nicht beseitigbare Mängel**

Oftmals ist es unmöglich Mängel zu beseitigen. Ist zum Beispiel die Erstellung eines Hauses mit einer Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup> geschuldet und es werden nur 118 m<sup>2</sup> erreicht, so lässt sich die Wohnfläche nicht ohne weiteres vergrößern, dies insbesondere dann, wenn baurechtliche Bestimmungen dies nicht zulassen. Auch kommt es in der Praxis oftmals vor, dass Abmaße vorgegeben aber nicht eingehalten werden.

Dazu folgender Fall:

Ein Bauträger errichtet nebenstehende Wohnanlage mit 6 Eigentumswohnungen. In der Wohnung im DG links befindet sich eine Dachgaube, deren lichte Höhe mit 2,03 m vertraglich vereinbart ist. Tatsächlich wird diese Raumhöhe aber nicht erreicht.



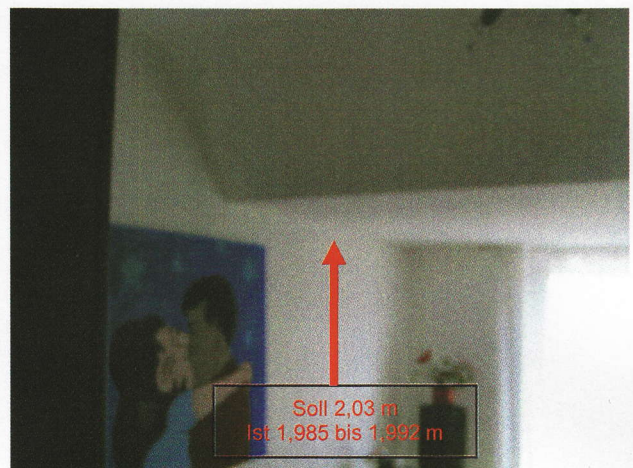
#### Frage des Beweisbeschlusses

Weicht das von den Beklagten als Anlage zum Schriftsatz vom 24.11.2006 vorgelegte Exposé (Bl.79, 80 d. A.) hinsichtlich der Raumhöhe von der tatsächlichen Bauausführung ab?

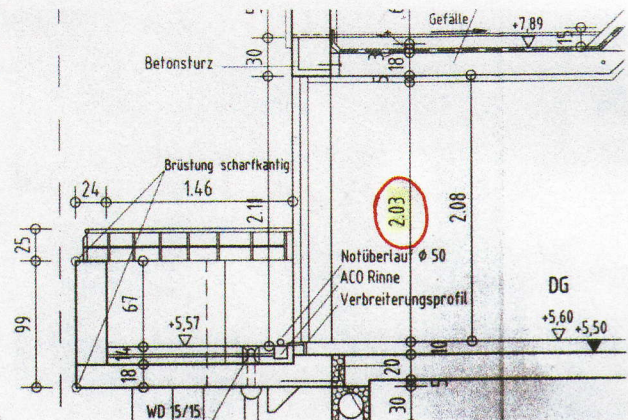
Wenn ja, ergibt sich ein Minderwert der Wohnung?

Wie hoch ist dieser im Bezug auf den Kaufpreis der Wohnung?

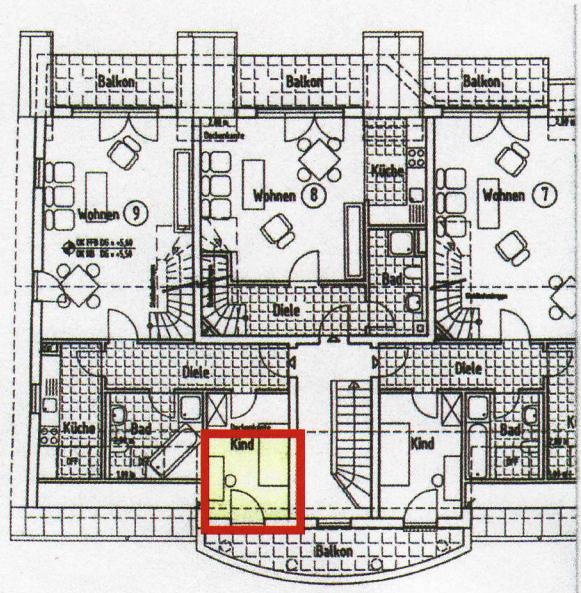
Blick in das Kinderzimmer der Wohnung. Im Bereich der Dachgaube beträgt die lichte Raumhöhe zwischen 1,985 m und 1,992 m.



Nebenstehender Zeichnungsausschnitt weist ein Sollmaß von 2,03 m für die lichte Höhe im Bereich der Gaube aus.



Nebenstehender Auszug aus dem Grundriss zeigt den betreffenden Bereich im Kinderzimmer rot eingefasst.



Baurechtlich sind bei Gauben lichte Höhen von mindestens 2,00 m gefordert. Die Abnahme durch das Bauordnungsamt ist hier aber erfolgt.

Hinsichtlich der Frage des Minderwerts ist zu untersuchen, wie wird im Verkaufsfall ein potentieller Kaufinteressent diesen Umstand würdigen und wird dies einen Einfluss auf den Kaufpreis haben? Dabei stehen Lage und Attraktivität sowie Nutzungsmöglichkeit im Vordergrund. Im vorliegenden Fall ist zu untersuchen, liegt eine Nutzungseinschränkung vor und welche Bedeutung hat sie für die betreffende Eigentumswohnung.

Die Wohnung hat eine Größe von 83,95 m<sup>2</sup>. Das Höhentema betrifft nur den straßenseitigen Bereich des Kinderzimmers mit einer Fläche von 2,10 m x 2,47 m = 5,19 m<sup>2</sup>.

Die entsprechende Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit ist in den einzelnen Räumen einer Wohnung unterschiedlich. Bei Wohnräumen ist sie am höchsten, in Abstellräumen und Bädern am geringsten. Es ist also eine Gewichtung der einzelnen Räume und eine Nutzungseinschränkung des betreffenden Bereichs vorzunehmen und auf die Gesamtgröße der Wohnung umzulegen. Diese Vorgehensweise wird als differenzierte Abschlagsberechnung bezeichnet und wurde von Klocke und Aurnhammer in Form einer Nutzwertanalyse entwickelt. Sie ist in Rössler/Langer „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ unter Randnummer 8.32 beschrieben.

Raum	Größe	Wertigkeit	Ist-Wert	Abschlag
Diele	7,53 m <sup>2</sup>	70	70	0
Kind	9,42 m <sup>2</sup>	90	75	15
Wohnen	27,61 m <sup>2</sup>	100	100	0
Küche	6,51 m <sup>2</sup>	80	80	0
Bad	6,22 m <sup>2</sup>	80	80	0
Eltern	21,14 m <sup>2</sup>	90	90	0
Balkon	5,52 m <sup>2</sup>	80	80	0
	83,95 m <sup>2</sup>	590	575	15

Die prozentuale Wertminderung für die gesamte Wohnung beträgt somit:

$$15 / 590 \times 100 \% = 2,5 \%$$

Die Wohnung hat seinerzeit 160.000 € gekostet. Demnach ergibt sich:

$$\text{Minderwert} = 160.000 \text{ €} \times 2,5 / 100 = \mathbf{3.200 \text{ €}}$$

Es stellt sich die Frage inwieweit dieser Minderwert sachgerecht ist. Diesbezüglich kann folgende Frage erörtert werden. Die Wohnung ist rund 84 m<sup>2</sup> groß und hat 160.000 € gekostet. Das entspricht einem Kaufpreis von ca. 1.880 €/m<sup>2</sup>. Wohnflächen zwischen 1,00 m und 2,00 m werden gemäß den einschlägigen Wohnflächenberechnungen mit 50 % in Ansatz gebracht. Demnach ergibt sich:

$$5,19 \text{ m}^2 \times 0,5 \times 1.880 \text{ €} = \mathbf{4.879 \text{ €}}$$

Da die Raumhöhe nur wenig unter 2,00 m liegt erscheint der Ansatz eines Minderwertes in Höhe von 3.200 € als sachgerecht.

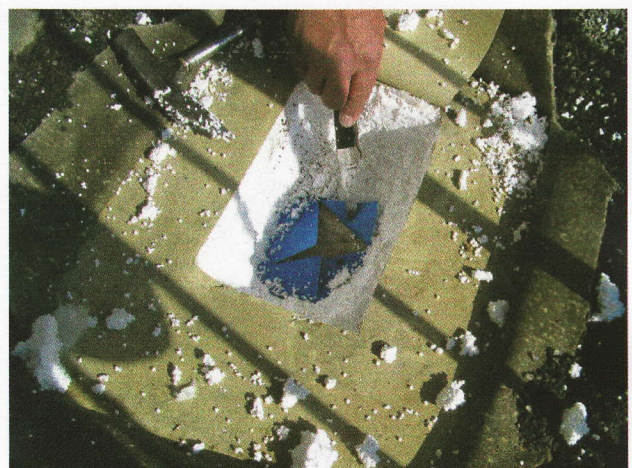
Der nachstehende Fall behandelt eine Dachterrasse in einer größeren Wohnanlage.

In einer größeren Wohnanlage befinden sich im Dachgeschoss Penthousewohnungen mit Dachterrassen. Hier wurde bemängelt, dass die Abdichtungsfolie zu dünn sei und die Abdichtung insgesamt kein Gefälle aufweist. Entsprechende Untersuchungen ergaben ein Gefälle von 0 bis 1 mm.

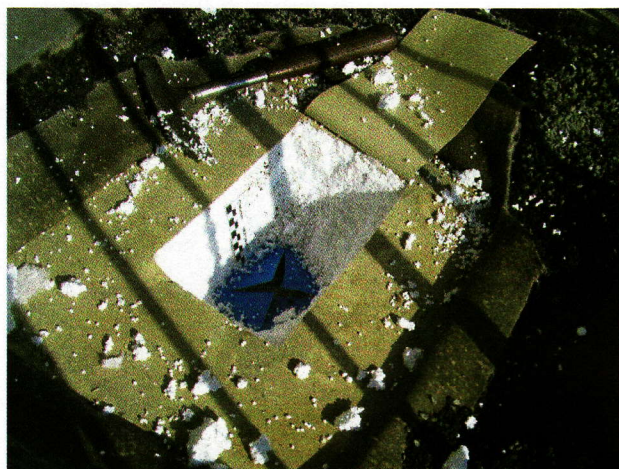


Der Aufbau der Terrassenkonstruktion wurde von unten nach oben folgendermaßen festgestellt:

- Dampfsperre auf Betondecke
- Wärmedämmung (12 cm Polystyrol)
- Abdichtung PVC-Folie 1,2 mm dick
- Vliesabdeckung
- Splittbett, ca. 30 bis 40 mm dick
- Belag aus 40 mm dicken Betonplatten



Die Terrassenkonstruktion wurde bis auf die Rohdecke geöffnet. Die gesamte Konstruktion ist hier trocken. Auch in den darunterliegenden Räumen wurden keinerlei Schäden festgestellt.



Der Beweisbeschluss wies folgende Fragen auf:

#### **Zu Frage 1**

***In Hinblick darauf, dass der Oberflächenschutz vorliegend aus Kies und Betonplatten besteht, ist nach Flachdachrichtlinien sowie DIN 18195 eine Dicke der Dichtungsbahn von 1,5 mm ausreichend.***

Diese Aussage ist in soweit richtig, wie die Dachkonstruktion ein ausreichendes Gefälle gemäß den Flachdachrichtlinien aufweist. Bei dem hier vorliegenden Gefälle handelt es sich um eine sogenannte Sonderkonstruktion, die erhöhte Anforderungen an die Abdichtung stellt. Somit ist eine Bahndicke von mindestens 1,8 mm erforderlich.

#### **Zu Frage 2**

***In Hinblick darauf, dass Feuchtigkeitsprobleme oder sonstige funktionelle Probleme im Hinblick auf die Dicke der Dichtungsbahn von 1,2 mm nicht aufgetreten sind, wäre die Streitverkündete berechtigt, die Nachbesserung wegen unzumutbarer Kosten zu verweigern.***

***In welcher Höhe wäre in diesem Fall - aus Sachverständigensicht - eine Minderung anzusetzen?***

Ob eine Auswechslung der Dichtungsbahn unzumutbar ist oder nicht, ist eine Rechtsfrage, die ich hier nicht aufgreifen möchte.

Der Minderwert der dünneren Dichtungsbahn ist dadurch gegeben, dass sie eine kürzere Lebensdauer aufweist und somit einer früheren Erneuerung bedarf. Die hier in redestehenden Bahndicken weisen in etwa folgende Lebensdauer auf:

1,2 mm dick → ca. 18 Jahre

1,5 mm dick → ca. 23 Jahre

1,8 mm dick → ca. 25 Jahre

Unter der Voraussetzung, dass eine 1,8 mm dicke Folie erforderlich wäre (Sonderkonstruktion, Gefälle weniger als 2 %) wird die Lebensdauer um 7 Jahre verkürzt, was ca. 28 % entspricht. Der Minderwert beträgt somit 28 % der entsprechenden Werkleistung. Der diesbezügliche Rechnungsbetrag wäre somit um 28 % zu reduzieren.

Unter der Voraussetzung, dass eine 1,5 mm dicke Folie erforderlich wäre (Flachdachkonstruktion, Gefälle mindestens 2 %) wird die Lebensdauer um 5 Jahre verkürzt, was ca. 22 % entspricht. Der Minderwert beträgt somit 22 % der entsprechenden Werkleistung. Der diesbezügliche Rechnungsbetrag wäre somit um 22 % zu reduzieren.

### **Zu Frage 3**

***In welcher Höhe wären im Übrigen für den Fall einer Neuherstellung Abzüge vorzunehmen unter dem Gesichtspunkt der Vorteilsausgleichung – unter dem Aspekt der „Ohnehinkosten“ oder „Abzuges neu für alt“?***

Hier liegt der Fall vergleichbar zu Frage 2. Das Objekt ist heute 7 Jahre alt. Die vorhandene Abdichtung hat noch eine Restnutzungsdauer von 18 Jahre – 7 Jahre = 11 Jahre. Der Abzug neu für alt beträgt somit:

$11 \text{ Jahre} \times 100 \% / 18 \text{ Jahre} = 61 \% \text{ des entsprechenden Abrechnungsbetrages.}$