

Hinnehmbarkeit von Mängeln

Akzeptanz durch angemessenen Wertausgleich

Datum: Mittwoch, 24.06.2026, 09:00 - 17:00 Uhr
Online-Seminar

Preis: 439,- Euro zzgl. 19% MwSt.



Prof. Dipl.-Ing. Matthias Zöller Dipl.-Ing., Architekt, ö.b.u.v. Sachverständiger

ist Honorarprofessor für Bauschadensfragen an der Universität (KIT) in Karlsruhe. Er ist Gesellschafter des Aachener Instituts für Bauschadensforschung und angewandte Bauphysik (AlBau gGmbH) und leitet die jährlichen Aachener Bausachverständigentage. Weiterhin ist er Fachautor sowie Mitherausgeber der Zeitschrift "IBR Immobilien- & Baurecht", des Handbuchs für Bausachverständige sowie der "Baurechtlichen und -technischen Themensammlung". Herr Prof. Zöller arbeitet in mehreren DIN-Arbeitsausschüssen für Abdichtungen sowie in der DIN-Norm für Baugrund und Gebäudedrängung. Er wirkt bei Lehrveranstaltungen zur Vorbereitung zur öffentlichen Bestellung im Sachgebiet Schäden an Gebäuden mit. Prof. Zöller ist Leiter des Arbeitskreises VI Sachverständigenrecht des Deutschen Baugerichtstags, der sich mit allgemein anerkannten Regeln der Technik beschäftigt.

Teilnehmerkreis

Das Seminar ist adressiert an Sachverständige, Architekten und Bauingenieure, Baujuristen, Bauunternehmer, Auftraggeber und Auftragnehmer von Bauleistungen, Wohnungsbaugesellschaften, Bauträger, Baubehörden.

Ziel

Viele Streitigkeiten am Bau beziehen sich auf Abweichungen, die die Nutzbarkeit oder das Erscheinungsbild nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Allerdings berechtigen bereits "kleine" Mängel den Besteller zur Auswahl eines der Rechte, die ihm - zumindest nach § 634 BGB - zustehen. Der Schadenersatz nach fiktiven Mangelbeseitigungskosten, also Ersatz von Kosten zur Beseitigung von Mängeln auf Grundlage von Kostenschätzungen oder Angeboten, ist allerdings im Werkvertragsrecht nach dem BGH-Urteil (AZ VII ZR 46/17) vom 22.2.2018 nicht möglich.

Unter Einbeziehung der gesamten gesetzlichen Situation ist das annähernd nicht eingeschränkte Recht auf Nacherfüllung unausgewogen. Art. 20a GG, die europäische und nationale Gesetzgebung zur circular economy geben vor, Dinge möglichst lang zu nutzen und stehen damit dem Anspruch auf Abbruch von nur wenig eingeschränkten Bauleistungen entgegen.

Das Seminar beschäftigt sich mit dem Umgang mit Mängeln, die wegen Unmöglichkeit, Unzumutbarkeit für den Auftraggeber oder wegen eines berechtigten Einwands eines unverhältnismäßig hohen Aufwands nicht durch Nacherfüllung beseitigt werden sollen. Letzterer ist dann gerechtfertigt, wenn eine Nacherfüllung objektiv keine Wertsteigerung oder gar eine Verschlechterung erwarten lässt.

Im Seminar werden Verfahren vorgestellt, mit denen unter Berücksichtigung des Äquivalenzgebots Minderwerte und damit zusammenhängende Minderungsbeträge ermittelt werden können. So sind Min-

derungsbeträge in der Regel unangemessen klein. Im Seminar werden Verfahren unter Berücksichtigung vertragsbezogener (subjektiver) Werteigenschaften vorgestellt, die bisherige Techniken ergänzen und zu akzeptablen Minderungsbeträgen führen können.

Die Überlegungen werden jeweils an zahlreichen Beispielen erläutert, z.B. an Abweichungen der Oberflächenstruktur, Kratzer, Fliesen- und Natursteinbelägen.

Themen

1. Mangel als (negative) Abweichung von
 - vertraglich vereinbarter Beschaffenheit (subjektive Werteigenschaften),
 - objektive und vertragsbezogene Einschränkung der Verwendungseignung (Fehler)
 - Unterschreitung der vertragsbezogenen Bestellererwartung (nach Art des Werks)
2. Gebot zum Erhalt von Bauteilen und Bauprodukten:
3. Neubetrachtung der Mangelrechte nach BGB § 634 unter Berücksichtigung der Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der europäischen Gesetzgebung für zirkuläres Bauen; Notwendige Austarierung zwischen dem durch Zivilrecht und Rechtsprechung geschützten individuellen Verbraucherschutz sowie dem bislang unbeachteten gemeinschaftlichen Verbraucherschutz mit Reduktion von Ressourcenverbrauch, CO₂ --Ausstoß und Vermeidung von volkswirtschaftlichen Schäden
4. Variantenbildung durch gleichwertige Bauweisen
5. Fehlerbeseitigung durch Ausgleichsmaßnahme (Substitution)
6. Methoden zur Beurteilung der "Unverhältnismäßigkeit", Voraussetzungen und variable Grenzen der dreistufigen Mangelbewertung
7. Grundsätze zur Ermittlung von Minderwerten: Kumulative Teilwertbetrachtung, Schlüssel zur Minderung
8. Ausstrahlungsfaktoren: Alternative zur Bezugsgrößenanpassung
9. Risikoanalysen als Grundlage von Schadenersatzüberlegungen
9. Merkantiler Minderwert: falls ja, nur bzgl. der Immobilie oder auch ein Haftungsanspruch gegenüber Baubeteiligten?

Hinnehmbarkeit von Mängeln

Akzeptanz durch angemessenen Wertausgleich

Datum: Mittwoch, 24.06.2026, 09:00 - 17:00 Uhr
Online-Seminar

Preis: 439,- Euro zzgl. 19% MwSt.

Seminarablauf

09:30 - 11:00	Referat (1,5 h)
11:00 - 11:15	Kaffeepause
11:15 - 12:45	Referat (1,5 h)
12:45 - 13:45	Mittagessen
13:45 - 15:15	Referat (1,5 h)
15:15 - 15:30	Kaffeepause
15:30 - 17:00	Referat (1,5 h)

Fragen sind jederzeit willkommen.