

# Neue Ansätze der Mangelbewertung ohne Abbruch und Neuherstellung

Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten, Minderung, Mangelsubstitution, Risikoausgleich

Referent: Prof. Matthias Zöller, Aachen

Datum: Donnerstag, 03.07.2025, 09:00 - 17:00 Uhr  
Online-Seminar

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



## Prof. Matthias Zöller

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 9. Deutschen Baugerichtstags 2023, der sich mit allgemein anerkannten Regeln der Technik beschäftigt.

## Teilnehmerkreis

Sachverständige, Architekten und Bauingenieure, Baujuristen, Bauunternehmer, Auftraggeber und Auftragnehmer von Bauleistungen, Wohnungsbaugesellschaften, Bauträger, Baubehörden.

## Ziel

Was bedeutet eine "Hinzunehmende Unregelmäßigkeit"?

Die vom Vertrag vorausgesetzte Mangelfreiheit, womit solche Unregelmäßigkeiten in der Bandbreite des Vertrags liegen und damit keine Mangelrechte auslösen.

Wann ist ein Mangel hinnehmbar, wann muss er hingenommen werden?

Die Dispositionsfreiheit von Bestellern nach § 634 BGB, gerade Errichtetes wegen Makel, die auch Mängel sind, gegebenenfalls abbrechen und neu herstellen zu lassen, widerspricht diametral Art. 20 a des Grundgesetzes, dem von Deutschland anerkannten "Greendeal", der europäischen Gesetzgebung zur Kreislaufwirtschaft und dem nationalen Kreislaufwirtschaftsgesetz.

Daher wird eine umfassende Neubetrachtung erforderlich, auf gesetzlicher Notwendigkeit den Umgang mit Mängeln neu auszutarieren. Dies darf einerseits nicht zur unangemessenen Beschränkung von Bestellerinteressen führen. Andererseits dürfen nicht Bauleistungen zu Lasten der Umwelt und der Gemeinschaft der Verbraucher in unnötigem Maße wiederholt werden müssen. Das erhöht nur den Ressourcenverbrauch sowie CO<sub>2</sub>-Emissionen und erzeugt Abfälle.

Das Seminar beschäftigt sich auf der Grundlage des 2023 neu vorgelegten Forschungsberichts des AlBau mit den Neuerungen im Umgang mit Mängeln, die wegen Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit für Auftraggeber oder wegen eines berechtigten Einwands eines unverhältnismäßig hohen Aufwands nicht durch Nacherfüllung beseitigt werden sollen. Im Seminar werden Verfahren vorgestellt, mit denen unter Berücksichtigung des Äquivalenzgebots die Minderwerte und die damit zusammenhängenden Minderungsbeträge ermittelt werden können. Die häufig unter "objektiven", vertragsunabhängigen ("ob-

jektiven") Kriterien ermittelten, nur sehr kleinen Minderungsbeträge verlieren dabei an Bedeutung. Dazu werden neue Verfahren unter Berücksichtigung vertragsbezogener ("subjektiver") Werteigenschaften vorgestellt, die bisherige Techniken ergänzen und zu akzeptablen Minderungsbeträgen führen. Die Techniken tragen einerseits dem Äquivalenzgebot Rechnung und machen andererseits die nach objektiven Kriterien häufig lächerlich kleinen Minderungsbeträge nach vertragsbezogenen Kriterien zu ernstzunehmenden Minderungen möglich. Im Seminar wird erläutert, dass Minderwertbetrachtungen und darauf aufbauende Minderungen vertragsbezogene Größen sind und deswegen sich am jeweiligen Werkvertrag zu orientieren haben. Die Überlegungen werden jeweils an Beispielen erläutert: Risse, Abweichungen in der Oberflächenstruktur, Farbe und Kratzer an Putzen, Eindeckungen, Fliesen- und Natursteinbelägen.

## Themen

1. **Mangel als (negative) Abweichung von**
  - vertraglich vereinbarter Beschaffenheit ("subjektive" Werteigenschaften),
  - objektiven und vertragsbezogenen Einschränkungen der Verwendungseignung (Fehler)
  - Unterschreitung der vertragsbezogenen Bestellererwartung nach Art des Werks
2. **Variantenbildung und "gleichwertige" Bauweisen**
3. **Fehlerbeseitigung durch Ausgleichsmaßnahme (Substitution)**
4. **Methoden zur Beurteilung der "Unverhältnismäßigkeit", Voraussetzungen und variable Grenzen der dreistufigen Mangelbewertung**
5. **Grundsätze zur Ermittlung von Minderwerten: Kumulative Teilwertbetrachtung als Schlüssel zur Minderung**
6. **Ausstrahlungsfaktoren: Alternative zur Bezugsgrößenanpassung**
7. **Merkantiler Minderwert: falls ja, nur bzgl. der Immobilie oder auch ein Haftungsanspruch gegenüber Baubeteiligten? Merkantiler Minderwert als Verstoß gegen das Äquivalenzgebot durch Überkompensation, Rechtsprechung des Schweizerischen Bundesgerichts vom 20. Mai 2019 (AZ 4A\_394/2018)**

# Neue Ansätze der Mangelbewertung ohne Abbruch und Neuherstellung

Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten, Minderung, Mangelsubstitution, Risikoausgleich

Referent: Prof. Matthias Zöllner, Aachen

Datum: Donnerstag, 03.07.2025, 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 dem Referenten jederzeit willkommen.

## IBR-SEMINARE 2. Halbjahr 2025



Jetzt anmelden  
E-Mail: [anmeldung@ibr-seminare.de](mailto:anmeldung@ibr-seminare.de)

Kontakt bei Fragen:  
Romy Grüßer, Tel: 0621 - 120 32-19  
Nicole Weigend, Tel: 0621 - 120 32-14  
Arina Milijenko, Tel: 0621 - 120 32-23  
Alexandra Cichuttek, Tel: 0621 - 120 32-35

# 10%

**Frühbucherrabatt**  
bei Buchung bis zum 30.11.2024

## Neue Ansätze der Mangelbewertung ohne Abbruch und Neuherstellung

Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten, Minderung, Mangelsubstitution, Risikoausgleich

Referent: Prof. Matthias Zöller, Aachen

Datum: Donnerstag, 03.07.2025, 09:00 - 17:00 Uhr  
Online-Seminar

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

Hiermit melde ich mich bzw. uns zu diesem Seminar an:

Bitte in Druckbuchstaben

Titel  
Vorname, Name

Firma  
Gesellschaft

Straße  
Hausnummer

PLZ  
Ort

Telefon  
Telefax

Firmenstempel

E-Mail-  
Adresse

Datum  
Unterschrift

Nur falls zutreffend:  
Benötigen Sie Fortbildungspunkte?

ja

nein

Geben Sie hier bitte die für Sie zuständige Architekten- oder Ingenieurkammer an

**Sie erhalten ausführliche Seminarunterlagen.**

Für Ihren Fortbildungsnachweis: Sie erhalten eine Teilnahmebestätigung über 6 Zeitstunden (8 Weiterbildungspunkte der verschiedenen Architekten- und Ingenieurkammern: Bitte bei Anmeldung die für Sie zuständige Kammer angeben).

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen ([www.ibr-seminare.de/Agb](http://www.ibr-seminare.de/Agb)).