

# Merkantiler Minderwert bei Baumängeln und Grundstücksmängeln – Schlichtungs- und Schiedsordnung SOBau

Reiner Brumme, Chemnitz

Merkantile Minderwerte sind weitgehend unbekannt. Bausachverständige sehen häufig, jedoch zu Unrecht, nach Mangelbeseitigung und dazu erstellter Dokumentation keinen merkantilen Minderwert zusätzlich zu fachlich-technisch objektiv hergeleiteten Mangelbeseitigungskosten. Der merkantile Minderwert orientiert sich jedoch am subjektiven Verhalten potenzieller Käufer und damit an bloßen Verdachtsmomenten bzw. deren Bauchgefühl. Die Höhe merkantiler Minderwerte kann die Mangelbeseitigungskosten erreichen oder übersteigen beziehungsweise den Grundstückswert erheblich mindern. Sachverständige und Grundstückseigentümer sowie -erwerber erhalten im Beitrag konkrete Hinweise zur Bewertung und Geltendmachung oder Abwehr.

## 1 Rechtliche Grundlagen

Im Werkvertrag darf der Auftraggeber gem. §§ 634 Nr. 3, 638 BGB den Werklohnanspruch der Auftragnehmerin mindern.

Während Minderung nach §§ 634 Nr. 3, 638 BGB nur anstatt der Mangelbeseitigung verlangt werden kann, steht die Geltendmachung des merkantilen Minderwerts neben dem Mangelbeseitigungsanspruch. Merkantiler Minderwert kann gem. §§ 634 Nr. 4, 280 BGB als Mangelfolgeschaden also auch neben einem Mangelbeseitigungsanspruch geltend gemacht werden.

Ein merkantiler Minderwert kann nur da entstehen, wo es für den Verkauf eines Bauwerkes auch einen Markt gibt, auf dem sich der Minderwert realisieren kann. Bei Wohn- oder Bürogebäuden sowie Gewerbeimmobilien ist dies regelmäßig der Fall, während bei bestimmten Infrastrukturprojekten (Brücken, Tunnel, Straßen) im Einzelfall zu prüfen wäre, ob diese marktfähig sind.

Der merkantile Minderwert ist nach BGH, Urteil vom 23.11.2004,<sup>1</sup> eine Minderung des Verkehrswertes, die **trotz völliger und ordnungsgemäßer Instandsetzung** eines bei einem Unfall beschädigten Kraftfahrzeuges verbleibt, weil bei einem großen Teil des Publikums, vor allem wegen des **Verdachts** verborgen gebliebener Schäden, eine den Preis beeinflussende Abneigung gegen den Erwerb unfallgeschädigter Kraftfahrzeuge besteht. Ein gleiches Auto mit gleicher Laufleistung und gleichen sonstigen Abnutzungserscheinungen erzielt eben selbst dann einen deutlich niedrigeren Wiederverkaufswert, wenn es unfallgeschädigt war und der eigentliche Unfallschaden durch Reparatur beseitigt wurde.

Diese Grundsätze des merkantilen Minderwertes gelten auch für Bauwerke.

Auch dann, wenn eine **erfolgreiche Mangelbeseitigung durchgeführt** und ausreichend **dokumentiert** wurde, kann

<sup>1</sup> BGH, Urt. vom 23.11.2004 – VI ZR 357/03 –, NJW 2005, 277.

bei einem Käufer der Eindruck verbleiben, dass ein Mangel in Zukunft noch einmal hervortreten und Kosten verursachen könnte. Dies gilt besonders bei wesentlichen Mängeln, deren Wiederauftreten hohe Mangelbeseitigungskosten verursachen oder Einfluss auf die Gebrauchsfähigkeit des Gebäudes insbesondere bei Mietflächen haben könnten. Solche Mängel werden regelmäßig Gegenstand von Verkaufsverhandlungen sein, weil den Verkäufer bereits gegenüber **potenziellen** Käufern eine **Pflicht zur ungefragten Aufklärung** treffen wird.<sup>2</sup>

Bei dem merkantilen Minderwert handelt es sich also im Prinzip um einen Schaden, der auf einer **subjektiven und** eventuell sogar **objektiv unrichtigen Bewertung von Marktteilnehmern** beruht. Das Bauchgefühl entscheidet.

Während der technische Minderwert immer durch Tatsachen belegbar ist, handelt es sich bei dem **merkantilen Minderwert** laut *Wunderlich*<sup>3</sup> um einen sogenannten **Verdachtsminderwert**.

Nach BGH<sup>4</sup> kann neben einer Minderung für einen technischen Minderwert für einen merkantilen Minderwert Minderung verlangt werden, wenn die vertragswidrige Ausführung eine verringerte Verwertbarkeit zur Folge hat, weil die maßgeblichen Verkehrskreise ein im Vergleich zur vertragsgemäßen Ausführung geringeres Vertrauen in die Qualität des Gebäudes haben.

Hinsichtlich des merkantilen Minderwertes war und ist eine **Fristsetzung** der Bauherren an die Baufirma/Bauträgerin **entbehrlich**. Ein **merkantiler Minderwert steht von vornherein neben dem Nacherfüllungsanspruch** und ist so ersatzfähig.<sup>5</sup>

Nach BGH, Urteil vom 02.04.1981<sup>6</sup> liegt ein merkantiler Minderwert nicht erst beim Grundstücksverkauf vor oder wirkt sich zum Verkauf des Grundstückes aus, sondern er liegt auch vor, wenn der Eigentümer das Haus nicht veräußern will.<sup>7</sup>

## 2 Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke – der richtige für merkantile Minderwerte

Nach BGH, Urteil vom 25.02.1953<sup>8</sup> ist der merkantile Minderwert nicht durch einen technischen Sachverständigen, sondern durch einen Sachverständigen für den Häusermarkt zu schätzen – nach heutiger Rechtslage ist dies ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke. Vom Gericht sind gemäß ZPO § 404 Abs. 2 öffentlich bestellte Sachverständige bevorzugt für die Beweiserhebung zu beauftragen. Nach BGH, Urteil vom 02.04.1981 – III ZR 186/79 – verfügt ein öffentlich-rechtlicher Gutachterausschuss (der Kommune oder des Landkreises) nicht über besondere Erkenntnisse oder spezifische Sachkunde auf dem Gebiet der Bewertung des merkantilen Minderwertes von Grundstücken (Gründe II.3.). Hilfreich und sinnvoll ist allerdings die vorherige Tätigkeit eines Sachverständigen für Baumängel, Altlasten oder/und Bergschäden u.ä., da dieser die **Wesentlichkeit** von Mängeln und daneben die Höhe der voraussichtlichen Mangelbeseiti-

gungskosten als auch zu berücksichtigende Ansätze für die Bewertung merkantiler Minderwerte einschätzt.

*Viuia* betrachtet die Rolle des Sachverständigen bei der Ermittlung des merkantilen Minderwerts.<sup>9</sup>

## 3 Grundsätze bei der Ermittlung des merkantilen Minderwertes

Der Umfang bzw. die Höhe des **merkantilen Minderwertes** ist in der Regel durch Schätzung zu bestimmen (§ 287 ZPO). Ansätze für das Vorliegen merkantiler Minderwerte sind **wesentliche Mängel der Hauskonstruktion** wie

- Baugrund,
- Bodenverunreinigungen durch Vornutzer wie Motorenherstellung, Färbereien, Gerbereien, Druckereien, Chemie, Kokerei, Gießereien, natürliche oder künstliche Radioaktivität (Anschriften wie Fabrikstraße, Färbegasse, Gerberstraße, Druckergasse, Gießerstraße, Eisenweg, Schmiedestraße)
- Fundamentierung/Abfangung,
- Abdichtung Kellerbereiche/Bodenplatte,
- Bauphysik und Statik in der Dachkonstruktion,
- Fassade,
- Altlasten/Altlastenverdacht (öffentliche Altlastenkataster wie SALKA),
- Befall durch Echten Hausschwamm,
- Befall durch Taubenzecken,
- Kriegsschäden, Kampfmittelfunde und -verdacht,
- Bergschäden (Anschriften wie Zehengasse, Häuersteig, Haldenweg, Hüttengrund, Zinggasse, Gaststätte »Zur alten Zeche«).

Das Vorliegen solcher **wesentlichen Mängel** muss regelmäßig zeitlich und inhaltlich der Bewertung merkantiler Minderwerte vorangehen – eine gutachterliche Einschätzung des Vorliegens solcher Mängel und der geschätzten Höhe deren Mangelbeseitigung inklusive eventuell (anderer auch noch daneben möglicher) technischer Minderwerte sollte also schon vorliegen, bevor ein merkantiler Minderwert einschätzbar ist.

Der mit Bewertung merkantiler Minderwerte beauftragte Sachverständige sollte dieses vorangegangene Gutachten eines technischen Sachverständigen als Grundlage seiner Be-

2 Vgl. *Günther, Thomas*, »Merkantiler Minderwert trotz Mängelbeseitigung«, IBR 2012, 1240 (nur online) und *Kamphausen, P.-A.*, »Der merkantile Minderwert in der Rechtspraxis«, Der Sachverständige, 11/1985 und »Ermittlung von Minderwerten mangelhafter Wohnungen und Wohngebäude durch Sachverständige«, Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht, 1/1983.

3 *Wunderlich, Manfred*, »Schäden, Mängel, Wertminderungen, Ein Praxisseminar für Sachverständige«, 2006, www.SachBau.de (merkantiler Minderwert S. 5 linke Spalte).

4 BGH, Urte. vom 09.01.2003 – VII ZR 181/00 –, BauR 2003, 533 = IBR 2003, 187.

5 OLG Hamm, Urte. vom 10.05.2010 – 17 U 92/09 –, GuG 2013, 56 = IBR 2010, 1305.

6 BGH Urte. vom 02.04.1981 – III ZR 186/79 –, NJW 1981, 1663.

7 BGH a.a.O., Gründe I.2. lit. d) mit Verweis auf BGH BB 1961, 1216 und BGH VersR 1969, 473, 474.

8 BGH, Urte. vom 25.02.1953 – II ZR 172/52 –, BGHZ 9, 98 = NJW 1953, 659.

9 Vgl. *Viuia, Mihai*, »Die Rolle des Sachverständigen bei der Ermittlung des merkantilen Minderwerts«, Der Sachverständige 1-2/2014, 25 ff.

wertung angeben, muss allerdings auch auf für ihn als Sachverständigen zur Bewertung von Grundstücken **erkennbare** (nicht nur: erkannte) Unrichtigkeiten oder Unvollständigkeiten des Untersuchungsgegenstandes und der daraus abzuleitenden Bewertung hinweisen. Gegebenenfalls ist mit entsprechenden konkreten Hinweisen des Sachverständigen eine verfahrensleitende Verfügung des Gerichtes bzw. des privaten Auftraggebers einzuholen.

Die Bewertung der **Höhe der merkantilen Minderwerte** erfolgt sehr unterschiedlich in der Herleitung über

- Markterfahrungsdaten des gleichen Objektes aus Verkäufen in der Vergangenheit mit oder ohne Kenntnis der Mängel,
- Markterfahrungsdaten aus der Region,
- Marktbefragungen bei Immobilienmaklern, Veräußerern und Erwerbern von einschlägigen vergleichbaren Objekten,
- über das Vergleichswertverfahren,
- über Degression des merkantilen Minderwertes infolge Zeitablauf/Zeitverlauf,
- über das Residualwertverfahren (Investitionsmodell),
- die Zielbaumverfahren für Minderung,
- fiktive Sanierungskosten,
- verkürzte Restnutzungsdauer (zu technisch, da es auf das Marktverhalten typischer objektiver Kaufinteressenten/Käufer »aus dem Bauch heraus« und nicht auf technische Einschätzungen ankommt).

Wichtige **Beurteilungskriterien** für merkantile Immobilienminderwerte sind nach OLG Düsseldorf<sup>10</sup>

- Art des Gebäudes,
- Gebäudealter,
- Erhaltungszustand,
- Art der Schadensbeseitigung untergliedert nach herkömmlichen Verfahren, Hebungen/Senkungen, Sonderverfahren, Einbau von Ausgleichselementen,
- Marktlage bzw. Marktgängigkeit/Verkäuflichkeit für das betreffende Objekt untergliedert nach gut, normal und schlecht und
- Relation von Reparaturaufwand und Gebäudewert untergliedert nach letztem Jahr, letzte drei Jahre und größer drei Jahre sowie
- fortwirkende Schadenentstehung in welcher Art und Weise und Höhe zu erwarten oder nicht.

Bei Altlasten, Bodenverunreinigungen, Grundwasserverunreinigungen/Grundwassergefährdungen sowie statischen Einflüssen aus mangelhaften Gründungen bzw. mangelhaften statischen Gegebenheiten sind Risiken besonders groß, da Bauauftraggeber oder Erwerber von Wohnungseigentum regelmäßig nur eine fünfjährige Frist für die Geltendmachung von Mängelansprüchen gegenüber der Baufirma oder der Bauträgerin haben, die **öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Sanierung** jedoch **zeitlich unbegrenzt** amtlich gegenüber dem Grundstückseigentümer durchsetzbar ist.

Bei Unterlassung gebotener **konkreter** Hinweise auf merkantile Minderwerte kann hier der Sachverständige selbst in die Haftung geraten – davor schützt eine allgemeine Angstklausel nicht.

Nach OLG Schleswig<sup>11</sup> ein selbständiges gerichtliches Beweisverfahren auch für die Bestimmung eines merkantilen Minderwertes zulässig.

Nach Brandenburgischem OLG<sup>12</sup> sind auch für merkantile Minderwerte hinreichende Anknüpfungspunkte in Form zu beschreibender Mängelsymptome oder/und festgestellte Mängel notwendige Grundlage für eine Sachverständigenbewertung merkantiler Minderwerte. Bei Fehlen solcher Anknüpfungspunkte ist dem Grunde nach ein Anspruch auf merkantilen Minderwert abzulehnen.

## 4 Rechtsprechung und Sachverständigen-Ausführungen zu verschiedenen Mängeln

**Ansatz** für die Betrachtung merkantiler Minderwerte ist zunächst der nominelle **Verkehrswert des gesamten Objektes** mit Grundstück und auferichtetem Gebäude – also nicht nur das Gebäude bei Gebäudemängeln und auch nicht nur das Grundstück bei Grundstücksmängeln und auch nicht nur die Höhe voraussichtlicher Mangelbeseitigungskosten (Ausnahme: Bergschaden nach BBergG, nicht nach Berggesetz-DDR).

Nach BGH, Urteil vom 19.09.1985<sup>13</sup> hängt der merkantile Minderwert davon ab, ob und in welcher Höhe der Verkehrswert des Hauses auch nach ordnungsgemäßer Nachbesserung gemindert bleibt.

Nach BGH, Urteil vom 06.12.2012<sup>14</sup> ist eine »Expertenbefragung« hier wegen **beseitigten Rissen im Innen- und Außenputz** mit **Mangelbeseitigungskosten** und Mietausfällen in Höhe von **40.045,03 €** eine geeignete Methode, um festzustellen, wie sich der reparierte Schaden auf die Bereitschaft potenzieller Kaufinteressenten zur Zahlung des vollen oder geminderten Kaufpreises auswirken wird. Im Rahmen § 287 Abs. 1 ZPO soll das Gericht die Schadenhöhe schätzen, wobei vom Gesetz in Kauf genommen wird, dass das Ergebnis unter Umständen mit der Wirklichkeit nicht übereinstimmt. Hier hatte das OLG noch einen merkantilen Minderwert abgelehnt, weil es einen Markt für Wertminderungen nicht geben würde und die vom Sachverständigen mitgeteilten Minderwerte von 5 % bis 30 % nur auf dem jeweiligen »Bauchgefühl« der drei telefonisch Befragten und der Eigeneinschätzung des gerichtlich beauftragten Sachverständigen beruhen würden. BGH weist darauf hin, dass das OLG nun prüfen muss, ob es nur die niedrigsten Werte (5 % des Verkehrswertes, nicht der Mangelbeseitigungskosten) als Mindestschaden zuspricht oder bis

10 OLG Düsseldorf, Urte. vom 04.02.2000 – 7 U 67/98 –, BauR 2000, 1487 = IBR 2000, 382.

11 OLG Schleswig, Beschl. vom 07.10.1999 – 16 W 190/99 –, IBR 2000, 245.

12 OLG Brandenburg, Urte. vom 28.08.2008 – 5 U 28/07 –, www.gerichtsentcheidungen.berlin-brandenburg.de.

13 BGH, Urte. vom 19.09.1985 – VII ZR 158/84 –, BauR 1/86, 103 ff.

14 BGH, Urte. vom 06.12.2012 – VII ZR 84/10 –, GuG 2013, 255 = IBR 2013, 70.

zu einem gewissen Rahmen eine ausreichende Wahrscheinlichkeit sieht, darüber hinaus zu gehen.

Bei Mehrfamilienhaus-Altbau aus Zeit um 1900 mit 20 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit wurde wegen mangelhafter **Unterfangung** des Gebäudes bei Ertragswert von 2.743.000 DM merkantiler Minderwert von 310.000 DM = **11,3 % des Ertragswertes** hergeleitet.<sup>15</sup>

Nach OLG Braunschweig<sup>16</sup> besteht bei **mangelhafter Bauwerksgründung** und Gebäudewert von umgerechnet 500.000 € ein Anspruch auf merkantilen Minderwert in Höhe von 23.406,94 € = **4,68 % des Verkehrswertes**.

Der BGH hat mit Urteil vom 19.09.1985<sup>17</sup> bei 207.999 DM Festpreis für ein Typenhaus wegen **eventueller Beeinträchtigung der Tragfähigkeit der Bodenplatte mit gewissem Setzungsrisiko** dem Grunde nach einen merkantilen Minderwert zugesprochen, wobei vorher vom Landgericht ein durch Gutachten eingeschätzter merkantiler Minderwert von 20.000 DM = **9,61 % des Festpreises** ausgeurteilt und vom Oberlandesgericht dem Grunde nach abgewiesen worden war. Die Ausführungen von *Schubert* zu Schadensrisiken bei Unterfangungen sind in die Bewertung einzustellen.<sup>18</sup>

Im (Muster-)Gutachten Nr. 2006-220 der Sachverständigen-Sozietät Otto & Kollegen vom 03.05.2007 für das LG Berlin (Az.: 1 O 10/01) wurde ein Objekt bei Baujahr 1997 mit 23 Wohnungen und Verkehrswert von 1.800.000 € wegen **nicht mehr möglicher Einführung eines Gleitlagers**, aber bei Beseitigung der daraus resultiert gewesenen sichtbaren Risse ein merkantiler Minderwert von 130.000 € eingeschätzt = **7,22 % des Verkehrswertes**. Dabei wurden verschiedene Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes und für die Herleitung des merkantilen Minderwertes angewendet und zusammengefasst gewogen. Beim gewogenen Ergebnis wurde nicht zwischen den Ergebnissen der beiden Verfahren gemittelt, sondern nach unten abgewertet.

Nach BGH, Urteil vom 09.01.2003,<sup>19</sup> kann merkantiler Minderwert neben einer Minderung für einen technischen Minderwert geltend gemacht werden, wenn die vertragswidrige Ausführung einer verringerte Verwertbarkeit zur Folge hat – hier bei **Tiefgaragendecke** Ausführung Beton in Güteklasse B25 statt geschuldeter B35.

Nach Brandenburgischem OLG<sup>20</sup> besteht bei arglistigem Verschweigen wiederholt aufgetretener **Überschwemmungen** des Kellers Anspruch auf merkantilen Minderwert wegen arglistiger Täuschung.

Nach OLG Hamm<sup>21</sup> wurde wegen beseitigten **Undichtigkeiten im Keller** eines MFH ein merkantiler Minderwert in Höhe von 7.800 € eingeschätzt.

Nach OLG Naumburg<sup>22</sup> wurde eingeschätzt, dass ein Schadenersatzanspruch des Bauherrn auf sichere Ursachenbeseitigung gerichtet ist, selbst wenn dies nur mit dem Aufwand eines Neubaus möglich ist.

Nach LG Marburg<sup>23</sup> besteht Anspruch auf merkantilen Minderwert auch bei objektiv **unbegründetem Mängelverdacht**

hier in Höhe von 10.690 € bzw. **2,13 % des Verkehrswertes** eines Einfamilienhauses mit kleiner Arztpraxis wegen **mangelhafter Abdichtung und Drainage**.

*Leffek*<sup>24</sup> bewertet nach Teilsanierung mit **Austausch schadstoffbelasteter OSB-Platten** aus Osteuropa den merkantilen Minderwert eines exklusiven Wohnungsneubaus in Meerbusch im Gerichtsauftrag mit 335.000 € bei unbelastetem Gebäudewert inklusive Grundstück von 1,5 Mio. € = **22,33 %**.

Nach OLG Stuttgart<sup>25</sup> Anspruch auf merkantilen Minderwert, wenn **Undichtigkeiten im Dachbereich** den Veräußerungswert der Immobilie mindern. Dies auch, wenn Mangelbeseitigung erfolgt ist, da eine vollständige Überprüfung der Sanierungsarbeiten nicht möglich ist und bei potenziellen Käufer Risiken wegen verborgener Mängel verbleiben – hier Einfamilienhaus mit 150.000 € Baukosten, 15.000 € Mangelbeseitigungsarbeiten am Dach und 3.000 € merkantiler Minderwert = **2,00 % des Verkehrswertes**.

Nach OLG München<sup>26</sup> besteht Anspruch auf merkantilen Minderwert auch, wenn aus technischer Sicht die Mängel vollständig beseitigt sind. Dieser Minderwert bildet die – **bautechnisch unzutreffende** – Einschätzung der beteiligten Verkehrskreise ab.

Hier hatte die klagende WEG wegen Mängeln eines Flachdachs eine **Neuherstellung des Daches** erreicht und der Bauträger eingewandt, das neue Dach sei besser als das alte. Der merkantile Minderwert wurde auf **50.000 €** ausgeurteilt. Dazu hat das Gericht keinen Gutachter beauftragt, weil bei dem Objekt mit 75 Eigentumswohnungen und einem Verkehrswert von rund 11 Mio. € der beanspruchte merkantile Minderwert von 50.000 € weniger als 1 % des Gesamtkaufpreises beträgt. Dies wurde vom Gericht als Mindestschaden ohne Einholung eines Sachverständigengutachtens selbst geschätzt. Dieser geringe Prozentsatz liegt unter der von einem Sachverständigengutachten zu erwartenden Genauigkeit. Die 50.000 € stellen hier einen »Merkposten« und somit einen Mindestschaden dar. (Anmerkung: Mindestgröße von 10 % ist also ebenso unrichtig wie »nach Neuherstellung kein merkantiler Minderwert«)

Das OLG Saarbrücken hat mit Urteil vom 10.03.1999<sup>27</sup> entschieden, dass Minderung von 21.500 DM als merkantilem

15 *Vogel, Roland*, »Merkantiler Minderwert am Beispiel eines Altbau-Mietshauses«, GuG 1997, 151 ff.

16 OLG Braunschweig, Urt. vom 23.07.2009 – 8 U 158/05 –, www.ibr-online.de

17 BGH, Urt. vom 19.09.1985 – VII ZR 158/84 –, BauR 1986, 103 ff.:

18 Vgl. *Schubert, Arndt*, »Schadensrisiken bei Unterfangungen«, Der Sachverständige, 1992, 298 f.

19 BGH, Urt. vom 09.01.2003 – VII ZR 181/00 –, BauR 2003, 533 = IBR 2003, 187.

20 OLG Brandenburg, Urt. vom 28.08.2008 – 5 U 28/07 –, www.gerichtsentcheidungen.berlin-brandenburg.de

21 OLG Hamm, Urt. vom 10.05.2010 – 17 U 92/09 –, GuG 2013, 56, s. auch IBR 2010, 1305; IBR 2010, 555; IBR 2010, 676.

22 OLG Naumburg, Urt. vom 16.11.2010 – 9 U 196/09 –, IBR 2011, 471.

23 LG Marburg, Urt. vom 14.01.2011 – 1 O 256/08 –, GuG 2012, 376 = IBR 2011, 1086.

24 *Leffek, Thorsten*, www.leffek.de unter »Referenzen« zu merkantilem Minderwert nach Austausch schadstoffbelasteter OSB-Platten.

25 OLG Stuttgart, Urt. vom 08.02.2011 – 12 U 74/10 –, GuG 2012, 378 = IBR 2011, 133.

26 OLG München, Urt. vom 17.12.2013 – 9 U 960/13 –, IBR 2014, 483.

27 OLG Saarbrücken, Urteil vom 10.03.1999 – 1 U 449/98-83 –, IBR 1999, 367 = NJW-RR 1999, 1397.

Minderwert gerechtfertigt ist, weil bei einer Wohnung im Dachgeschoss die nach der LBauO gebotene **lichte Höhe** über die Hälfte der Grundfläche nicht erreicht ist.

*Bogusch* schätzt bei Wohnungsgröße 83,95 m<sup>2</sup> und lichter Höhe eines Teils des Kinderzimmers der Wohnung im Bereich der Dachgaube von 1,98 m bis 1,99 bei Soll-Maß von 2,03 m und Bauordnungsmaß von mindestens 2,00 m sowie Kaufpreis von 160.000 € den merkantilen Minderwert mit 3.200 € ein.<sup>28</sup>

Nach *Bogusch* bestehen verschiedene Ansätze für die Einschätzung merkantiler Minderwerte bei **Echtem Hausschwamm**.<sup>29</sup> Diese sind abhängig von Schadenumfang und Zahl der Herde sowie restloser Beseitigungsmöglichkeit oder nicht vorliegender restloser Beseitigungsmöglichkeit. Hier werden bei mäßigem Befall mit Echtem Hausschwamm in mehr als einem Geschoss oder mehr als einem Herd schon 3–5 % Minderung vom eigentlichen Verkehrswert eingeschätzt. Bei großem Schadenumfang mit mehreren Herden werden 5–15 % Minderung vom eigentlichen Verkehrswert als merkantiler Minderwert eingeschätzt. Bei sehr großem Schadenumfang und Nichtsicherung einer restlosen Beseitigung werden 10–20 % Minderungsbeitrag als merkantiler Minderwert eingeschätzt, bei mehrfachen Bekämpfungsversuchen und jeweils wiederholt zu verzeichnendem Auftreten auch höher.

*Volze* leitet die merkantilen Minderwerte über die Lebensdauer des Gebäudes, den mangelfreien Gebäudeverkehrswert und die Beseitigungskosten des Hausschwamms in vier Stufen **zwischen 3 und 7 % für Schwammbefall** her.<sup>30</sup> *Tewis* leitet den Minderwert bei Hausschwamm-Befall ebenfalls auf bis 29 % her.<sup>31</sup>

Nach BGH, Urteil vom 04.04.2014,<sup>32</sup> können bei **Echtem Hausschwamm** Kosten der Mängelbeseitigung abstrakt geltend gemacht werden. Hier wurde Mietshaus für 260.000 € erworben. Haus ist von Echtem Hausschwamm befallen. Verkäufer muss für den Befall einstehen. Verkäufer muss zunächst 89.129,86 € Sanierungskosten Dachgeschoss und 45.000 € merkantilen Minderwert und danach laut KG Berlin 490.000 € weitere (voraussichtliche) Sanierungskosten zahlen. Verkäufer wendet Unverhältnismäßigkeit der zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten ein. Der BGH urteilt, dass Kosten der Mängelbeseitigung unverhältnismäßig sind, wenn sie entweder den Verkehrswert des Grundstücks in mangelfreiem Zustand oder 200 % des mangelbedingten Minderwertes übersteigen, wobei es auf den Beginn der Mängelbeseitigung durch den Käufer ankommt. Die Sache ist zur weiteren Sachverhaltsaufklärung zurückverwiesen worden, weil die Beklagte die Erforderlichkeit der behaupteten Arbeiten wegen Schwammbefalls und die hierfür anzusetzenden Beseitigungskosten bestritten hatte. BGH führt aus, dass Käufer durch ohnehin geplante Sanierung nicht besser gestellt werden darf als er ohne das schädigende Ereignis des Befalls mit Echtem Hausschwamm stünde. Zudem wäre Wertsteigerung durch Neuaufbau der Küchen und Bäder mit Elektro-, Klempner- und Fliesenarbeiten zwar anlässlich der Schwammabeseitigung, aber eben wertsteigernd zu berücksichtigen. Verkäufer muss Schadenersatz nur auf die Höhe der Differenz des Wertes

der Kaufsache in mangelfreiem und in mangelhaftem Zustand leisten. Mängelbeseitigungskosten, die mehr als 200 % des mangelbedingten Minderwertes betragen, werden in der Regel nicht mehr als verhältnismäßig anzusehen sein. Allerdings ist bei vorsätzlichen Pflichtverletzungen oder sonstigem schweren Verschulden dem Schuldner auch ein sonst unverhältnismäßiger Aufwand zuzumuten.

Bei **Verstrahlung** eines Raumes einer Wohnung in einem MFH mit kurzzeitiger Lagerung einer Ampulle radioaktiven Materials kam *Adam* im Gerichtsauftrag **trotz Dekontamination und Freimessung des Hausgrundstücks** auf rund **20 %** merkantilen Minderwert. Hier waren Expertenbefragung, Grundstücksmarktbericht, Mietspiegel und die Befragung von 170 Marktteilnehmern (Sachverständige, Makler, Gutachterausschüsse, Projektentwickler, private und institutionelle Investoren) bei 101 Rückläufern und völlig unterschiedlichen Antworten mit nur 41 % Aussprache einer Kaufempfehlung und 59 % Angabe des Nichtkaufens Grundlage der Einschätzung.<sup>33</sup>

Das OLG Frankfurt hat mit Beschluss vom 08.01.2014<sup>34</sup> bei Kauf einer **Eigentumswohnung zum Preis von 870.000 €** nur wegen eines rückwärts und nach mehrmaligem Rangieren nutzbarem **Pkw-Stellplatzes** mit Mittelklasseauto eine Minderung um 17.500 € für den Tiefgaragenstellplatz und nochmals um weitere 25.000 € hinsichtlich der Wohnung ohne geeigneten Stellplatz und so insgesamt rund 42.500 € = **4,89 % des Kaufpreises** eingeschätzt. Das Gericht ist dem Sachverständigen gefolgt, dass Vergleichsdaten entweder nicht verfügbar oder für einen Vergleich ungeeignet sind und die Anwendung des Zielbaumverfahrens geeignet war.

## 5 Merkantile Minderwerte Altlasten und Kampfmittelbelastung

Nach *Bartke/Schwarze*<sup>35</sup> kann bei **Altlasten** aus öffentlich-rechtlicher, **nicht verjährbarer Verpflichtung der Eigentümer** als Besitzstörer und auch als Zustandsstörer **negativer Verkehrswert** allein aus Risiko von Sanierungsverpflichtungen gegenüber öffentlicher Hand und daneben

28 *Bogusch, Norbert*, Vortrag 53. Betontage Ulm 2009 S. 3 ff. unter [www.norbert-bogusch.de](http://www.norbert-bogusch.de).

29 *Bogusch, Norbert*, »Berücksichtigung erforderlicher Sanierungsaufwendungen bei der Verkehrswertermittlung«, *Der Bausachverständige* 1/2006, 38 ff. mit Verweis auf *Tewis*, *GuG* 2000, 33

30 *Volze, Harald*, »Ermittlung des merkantilen Minderwertes bei schwammbefallenen Gebäuden«, *Der Sachverständige*, 3/2000, 29 f.; *Volze, H.*, »Neues aus der Rechtsprechung für Bau- und Wertermittlungssachverständige«, *GuG* 2003, 148 f.)

31 *Tewis, Norbert*, »Merkantiler Minderwert bei Hausschwamm-Befall«, *GuG* 2000, 33.

32 BGH, Urte. vom 04.04.2014 – V ZR 275/12 –, *IBR* 2014, 634 = *IBRRS* 2014, 1743.

33 *Adam, Brigitte/Schubert, Esther/Sputek, Agnes*, »Gutachten Merkantiler Minderwert durch eine ehemalige Verstrahlung«, *Der Immobilienbewerter* 1/2010, 3 ff.; »Bewertung eines merkantilen Minderwertes aufgrund ehemaliger radioaktiver Verstrahlung«, *GuG* 2012, 4 ff. sowie [www.ena-experts.com](http://www.ena-experts.com), *Lehre und Studium*, Update 14, SS 2012, 58 ff.

34 OLG Frankfurt, Beschl. vom 08.01.2014 – 3 U 110/13 –, *IBRRS* 2014, 3151.

35 *Bartke, Stephan/Schwarze, Reimund*, »Risikoorientierte Bewertung von vornuntenbelasteten Grundstücken . . .«, *Hintergrunddiskussionspapier III. Überregionaler REFINA-Workshop der Vier-Länder-Arbeitsgruppe »Flächenmanagement und Flächenrecycling in Umbruchregionen« Hof a.d.S., 2008*, download: [www.sinbra.de/cms/upload/downloads/Bartke\\_Schwarze\\_20081127.pdf](http://www.sinbra.de/cms/upload/downloads/Bartke_Schwarze_20081127.pdf).

zivilrechtlich gegenüber Nachbarn bestehen. Zum Beispielobjekt wegen Grundwasserschaden und Altlastenkatastereintrag 12,6 % Wertabschlag. Der merkantile Minderwert ist hier in der Sanierungskostenabschätzung und aus der Antizipation der Marktteilnehmer einer zukünftigen Stigmatisierung des Grundstücks zu sehen. Der **marktorientierte Risikoabschlag** ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert eines unbelasteten Vergleichsobjektes und dem Marktwert des sanierten Grundstücks unter Abzug der gutachterlich geschätzten Sanierungs- und Flächenaufbereitungskosten. Das Ausmaß dieses marktorientierten Risikoabschlages ist abhängig vom bekannten Erfahrungs- und Informationsstand. Das lokale Risiko eines Wertabschlages wird dabei umso größer, je früher der Bewertungsstichtag im Planungs- und Sanierungsprozess liegt – hier S. 15 mit 252.000 € bei 2 Mio. € Bodenwert des baureifen Landes abzüglich Sanierungs- und Entwicklungskosten = **12,6 % des Verkehrswertes**. Die »Materialien zur Altlastenbehandlung 2001« des Freistaates Sachsen geben mit *Nowak* und *Börke*<sup>36</sup> altlastenbedingte Minderwerte aus 93 Grundstücken mit Altlastenverdacht mit 50 % der Grundstücke bis 5 DM/m<sup>2</sup>, mit 20 % der Grundstücke bis 20 DM/m<sup>2</sup>, mit 15 % der Grundstücke bis 100 DM/m<sup>2</sup> und mit 10 % der Grundstücke größer 100 DM/m<sup>2</sup> an. Die Konkretisierung des Risikos wird jedoch als notwendig erachtet auch unter umweltfachlichen Wertermittlungsrisiken einer Inanspruchnahme und der erhöhten Investition, so dass je nach Nutzungsvariante und der Zugriffsmöglichkeit auf öffentliche Mittel zur Sanierung teilweise ein negativer Grundstückswert und teilweise ein Kaufpreis plusminus Null bzw. 1 DM gerechtfertigt erscheinen kann. *Dransfeld* gibt Wertermittlungsmethoden Altlasten und die Herleitung des Wertausgleichs nach § 25 BBodSchG an.<sup>37</sup>

Hinsichtlich möglicher **Kampfmittelbelastung** sind Indikatoren wie

- Trümmergrundstück,
- auffällige moderne Lückenbebauung in wesentlich älterem Nachbar-Bestand,
- Notdach,
- erkennbar zugeschütteter Keller (z.T. heute noch »LSK«-Kennzeichnung),
- moderner Anbau an erkennbarem Teil-Altbau,
- erkennbar allein stehende Kommunewand/gemeinsame Giebelwand mit nicht mehr vorhandenem Anschluss an nicht mehr vorhandenes Nachbargebäude,
- fehlende Abfolge der Hausnummern (Abfolge springt z.B. von 41 auf 45),
- aktuelle Medienberichterstattung über Kampfmittelfunde

zu betrachten und zu bewerten.

Hier ist Prüfungsantrag hinsichtlich Kampfmittelbelastung bei der Bauaufsichtsbehörde zu sichern – die Bauaufsichtsbehörde wird dann im Rahmen eigener Kenntnisse und eigener Recherche ggf. über Amtshilfeersuchen den Kampfmittelbeurteilungsdienst einbeziehen.

Bei der Betrachtung und Bewertung sind der eigentliche Kampfmittelverdacht und eventuell daneben die Beseitigung von Kampfmittelschäden oder nicht zu berücksichtigen.

Zugeschüttete Bombentrichter können auf Gründungsprobleme hinsichtlich unklarem Gründungskörper oder/und unfachmännische Keller-Zuschüttung mit erhöhter Auflast für das Gebäude selbst und Nachbargebäude hinweisen – z.B. auf dem Kaßberg in Chemnitz. Allein bzw. frei stehende Kommunewand oder gemeinsame Giebelwand zu nicht mehr vorhandenem Nachbargebäude weist auf Risiken der Standsicherheit/Statik hin. Die Bewertung ist wie bei Baumängeln, Altlasten und Bergschäden vorzunehmen.

## 6 Bergschäden und Bewertungen

In Sachsen sind im Unterschied zu Nordrhein-Westfalen ausgeprägte großflächige Senkungsgebiete mit einer Vielzahl dadurch bedingter Bergschäden in Form von statischen Schäden an Gebäuden nicht vorhanden. Dies liegt wesentlich daran, dass in Sachsen **untertägig** bis 1991 vorwiegend Erzabbau im Festgestein und nicht Kohleabbau im Lockergestein erfolgte. Die untertägigen Grubenfelder des Erzabbaus sind erfahrungsgemäß nicht so senkungsanfällig bis nach Übertage wie untertägige Grubenfelder des Kohlebergbaus. Sachverständige haben bei Grundstücksbewertungen vorsorglich die öffentlich zugänglichen Unterlagen wie die des Sächsischen Oberbergamtes auf unterirdische Hohlräume gem. § 8 Sächs-HohlrVO und Gebiete mit Grubenbauen unter Bergaufsicht zu prüfen, bei der Bewertung konkret auszuweisen und zu berücksichtigen. Beispielhaft ist die **Hohlraumkarte Sachsen** ortskonkret bis 1:10.000 unter [www.bergbau.sachsen.de](http://www.bergbau.sachsen.de) abrufbar. Daraus notwendiger Weise resultierende konkrete Nachfragen wegen Lage und Verlauf unterirdischer Hohlräume und Grubenbaue sind im Rahmen der Bewertung zu stellen und dann mit den Ergebnissen in der Bewertung auszuweisen. Diese Verfahrensweise ist notwendig, weil nach OLG Düsseldorf<sup>38</sup> der Grundstückseigentümer auch Ersatz für **zukünftige Gebäudeschäden** durch stattgefundenen Bergbau ersetzt verlangen darf, der der Höhe nach durch die in einem Zeitraum von ca. 5–10 Jahren zu erwartenden Schädigungen geprägt ist. Ein Entfall dieser Prüfung und Bewertung würde möglicher Weise zur Haftung des Sachverständigen führen, wenn der eigentliche Schädiger wegen Zeitablauf oder Löschung aus dem Handelsregister nicht mehr zum Schadenersatz herangezogen werden kann. Daneben ist das **Grundbuch** auf dinglich gesicherte Rechte und Belastungen wie Bergschadensverzichte zu prüfen und in der Bewertung hinsichtlich nicht nur des Vorliegens solcher Bergschadensverzichte allgemein, sondern des

<sup>36</sup> *Nowak, Erik/Börke, Peter*, (GICON – Großmann Ingenieur Consult GmbH), Marktorientierte Bewertung altlastenbehafteter Grundstücke, Methodische Grundlagen für die Ermittlung der Minderung des Verkehrswertes . . . , Freistaat Sachsen, SMUL, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Materialien zur Altlastenbehandlung 2001.

<sup>37</sup> *Dransfeld, Egbert*, in: Brüggemann, Jürgen/Jacob, Dieter, Ökonomische Fragen des Flächenrecyclings, Freiberg Working Papers 04/2007, 22 ff. (Wertermittlungsmethoden Altlasten ab S. 23, Wertausgleich nach § 25 Bundesbodenschutzgesetz S. 36).

<sup>38</sup> OLG Düsseldorf, Urt. vom 04.02.2000 – 7 U 67/98 –, GuG 2001, 123 = BauR 2000, 1487 = IBR 2000, 382.

**Inhalts** dieser **Bergschadensverzichte** zu berücksichtigen.<sup>39</sup> **Geogene Belastungen** aus der erdgeschichtlichen Entstehungszeit können mit bergbaubedingten Belastungen zusammenfallen, müssen es aber nicht. Dies betrifft beispielhaft Schwermetallbelastungen wie Uran, Blei, Arsen oder Zersetzungsprodukte wie Radon. Solche Belastungen sind mindestens in Sachsen, Thüringen, der Oberpfalz, dem Schwarzwald sowie noch spezieller konkret in den betreffenden Bergbaugebieten wie um Aue, Schwarzenberg, Borna, Geyer, Zobes, Königstein, Dresden, Rochlitz, Hohenstein-Ernstthal und Freiberg sowie Zinnwald, Ronneburg, die Bleilochtsperre und Amberg mit Schurf- und Tiefbergbau seit 800 Jahren allgemein öffentlich bekannt. Eine Wertminderung liegt hier häufig nicht vor, da Baulichkeiten in Kenntnis solcher Belastungen und auch noch mit einheimischen (natürlich) belasteten Rohstoffen errichtet und genutzt wurden und werden. Die größte sächsische Sanierungsbergbau-Firma hat seit Jahren keine Bergschäden gemeldet bekommen und auch nicht reguliert. Die für Nordrhein-Westfalen typischen Schäden durch Senkungen, Hebungen und Schieflagen von Gebäuden oberhalb untertägiger Kohlebergbaufelder liegen in Sachsen auch in Gebieten wie Zwickau/Oelsnitz nicht vor, in denen bereits vor 50 Jahren der untertägige Kohlebergbau eingestellt wurde. Hinsichtlich angeblicher Bergschäden durch Wiederanstieg vormals künstlich gesenkter Grundwasserstände in Gebieten mit übertägigem Tagebau-Kohleabbau kommt es sehr auf den Einzelfall an. Diese Gebiete sind m.E. regelmäßig mindestens örtlich und regional als solche bereits seit den 1970er Jahren nicht nur öffentlich bekannt, sondern auch noch öffentlich ausgewiesen worden. Bei normaler Information von Bauwilligen durch die Kommune und das Landratsamt müsste diese Kenntnis daher dann konkret entweder vorgelegen haben oder wäre konkret beschaffbar gewesen. Wer jedoch bei Kenntnis solcher Risiken überhaupt und dann in nur einfacher Art und Weise baut, hat sich je nach Zeitpunkt der Bergbautätigkeit den Einwand des Bergbauunternehmens gem. § 21 Berggesetz-DDR für bergbauliche Tätigkeit bis 02.10.1990 oder/und den Einwand §§ 118 f. Bundesberggesetz (BBergG) zur Eigenhaftung oder Mithaftung des Geschädigten zurechnen zu lassen. Achtung: Im auch 2015 noch möglichen Geltungsbereich Berggesetz-DDR beträgt die Verjährungsfrist gem. § 25 nur zwei Jahre statt der drei Jahre gem. § 117 BBergG – **Verjährungs- und Haftungsfalle** für den Eigentümer, jedoch auch für den Sachverständigen z.B. bei nicht zeitnaher Bearbeitung. Im Geltungsbereich Berggesetz-DDR § 18 bezieht sich der Minderwert auf das Gesamtgrundstück mit auferrichteten Gebäuden, im Geltungsbereich BBergG gem. § 117 Abs. 1 Nr. 2 2. HS nur auf Gebäude, nicht auf Grundstücke, deren Bestandteile und Zubehör (Darstellung von Kleiber in »Markwertermittlung nach ImmowertV« ist hier durch Behandlung nur des BBergG unvollständig und kann im Einzelfall der Haftung nach Berggesetz-DDR damit zu zu niedrigen Höhen der merkantilen Minderwerte führen). Für Bergschäden nach Beendigung der Grubenwasserhaltung im Tiefbergbau liegen nur Einschätzungen aus der untertägigen Steinkohlegewinnung in NRW vor. Spezielle merkantile Minderwerte sind hier nur über die direkten Bergschäden aus der Unterscheidung aufgrund von Erdbeben als natürlich anhaltenden

geologischen Bewegungen und dem Vergleich zu Grundwasserstandsveränderungen in den tieferen Grundwasserstockwerken und übertägigen Messbeobachtungen der untertägigen Grubenfelder möglich. *Baglikow* führt hier bekannte Störungsverläufe wie in der aktiven Gewinnungszeit als auch darüber hinaus in angrenzenden ehemaligen Einwirkungsbereichen an.<sup>40</sup> Für die Bewertung **merkantiler Minderwerte** gelten die vorn genannten Grundsätze. Auf die Beiträge von *Schürken*<sup>41</sup> wird verwiesen. Spezielle Ausführungen sind bei *Kleiber*<sup>42</sup> nachvollziehbar – Methoden besonders bei *Mollinga et al.*<sup>43</sup> und *Romanska-Sobol*<sup>44</sup>.

## 7 Werte Hochwassergebiete/Überschwemmungsgebiete

Zu unterscheiden sind hier zunächst

- Auswirkungen des Hochwasserrisikos auf die Grundstückswertermittlung überhaupt und
- daneben merkantile Minderwerte im Zusammenhang mit dem Hochwasserrisiko und/oder -schaden.

Hinsichtlich des Hochwasserrisikos überhaupt bestehen örtlich sehr verschieden regelrecht entgegengesetzte Einschätzungen der Wertermittlung auch nach dem Jahrhunderthochwasser 2002. Eine ursächlich durch dieses Jahrhunderthochwasser bedingte Negativentwicklung kann nicht festgestellt werden. Der Grundstücksverkehr ging allerdings Ende 2002 und im Jahr 2003 in den betroffenen Regionen zurück oder stagnierte. Je nach konkreter Örtlichkeit liegt kein homogenes Bild der Auswirkungen des Jahrhunderthochwassers 2002 vor. Ortsteile oder Gemeinden am Oberlauf entsprechender Flüsse zeigen eine Negativentwicklung, während in den erheblich betroffenen Gemarkungen der Talbereiche sogar positive Entwicklungen zu verzeichnen waren. In ländlichen Bereichen nach § 34 BauGB dürfte aufgrund der niedrigen Bodenpreise nicht damit zu rechnen sein, dass sich ein Hochwasserrisiko deutlich im Bodenrichtwert niederschlägt.

Merkantile Minderwerte werden von *Lehmann*<sup>45</sup> mit Einwirkungen des Bergbaus und seiner Folgen verglichen, wobei er zwischen Hochwasserrisiko bei der Grundstückswertermittlung und dem merkantilen Minderwert bei Hochwasserrisiko unterscheidet.

39 Vgl. *Schürken*, »Bergschadensverzichte und ihre Auswirkungen auf Verkehrswerte«, GuG 1997, 129 ff.

40 *Baglikow, Volker*, »Bergschäden nach Beendigung der Grubenwasserhaltung im tiefen Bergbau«, *Marktscheidewesen* 2/2003, S. 45–49.

41 *Schürken, Johannes*, »Minderwert des Verkehrswertes von Grundstücken durch Bergschäden«, GuG 1994, 324 ff.; »Besonderheiten der Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit Bergschäden«, WFA 2/98, 3 ff. (auch: [www.bergschaeden-wassenburg.de](http://www.bergschaeden-wassenburg.de)).

42 *Kleiber, Wolfgang*, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag 2012, S. 343 ff., 348 ff. und 418 ff.

43 *Mollinga, Andreas/Vorloeper-Heinz, Doris/Lenart, Hilfried*, Wertminderung von Immobilien – Wertermittlungsverfahren für den technischen und merkantilen Minderwert von Gebäuden und Grundstücken, 2013, [www.mollinga.de](http://www.mollinga.de), S. 10 ff.

44 *Romanska-Sobol, Anna*, Ein Verfahren zur Wertermittlung von bergbaubeeinflussten Immobilien unter Verwendung des DCF-Verfahrens und der Fuzzy-Logik, Dissertation Bergakademie TU Freiberg 2013, [www.qucosa.de](http://www.qucosa.de).

45 *Lehmann, H. J.*, »Gebäudeschadensermittlungen nach Hochwasser-Ereignissen, Grundstücksbewertung in Überschwemmungsgebieten« GuG 2007, 156 ff.

Merkantile Minderwerte liegen bei Risiken der tatsächlichen – zum Teil wiederholten – Überschwemmung und Verzeichnis als überschwemmungsgefährdetes Flurstück in den entsprechenden kommunalen Verzeichnissen vor.

Die Lage angrenzend oder unmittelbar nahe an Wasserläufen kann einen höheren Wohnwert wegen besseren Bedingungen für Erholung und Freizeit aufweisen. Bei Bewertungen ist eine mittlere Schadensituation zugrunde zu legen.

*Lehmann* kommt bei einem Wohngrundstück in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet auf ca. 11–14 % Minderwert des Gesamtverkehrswertes im Vergleich zu ungefährdeten Objekten.

Nach *Katzung* vom 05.12.2013<sup>46</sup> gilt ein Abschlag zwischen 6–10 % bei Immobilien mit Hochwasserrisiko als angemessener pauschaler Abschlag.

Bei Vorliegen eines konkreten Hochwasserereignisses können die Abschläge auch die 20-%-Marke überschreiten. Auch ein erhöhter Liegenschaftszinssatz oder ein pauschale Abschlag auf den Bodenwert werden als mögliches Mittel erachtet. Eine mögliche Erhöhung des Liegenschaftszinses würde zwischen 0,25 % und 0,5 % für die Lage im Überschwemmungsgebiet bzw. zwischen 0,5 % und 1 % für ein konkretes Hochwasserereignis liegen. Dabei ist anzumerken, dass eine Erhöhung des Zinssatzes um 0,5 % einer Reduzierung des Ertragswertes um rund 10 % entsprechen und so mit den Werten der pauschalen Abschläge korrespondieren würde. Andere Ansätze wie die Erhöhung der Bewirtschaftungskosten oder eine Reduzierung der Restnutzungsdauer spielen nach *Katzung* nur eine untergeordnete Rolle. Daneben spielt die Realisierung von Maßnahmen zur Vermeidung künftiger Überschwemmungen eine Rolle, wenn ausreichende Transaktionen nach einer solchen Maßnahme vorliegen – bei direkten zeitlichen Zusammenhang mit einem konkreten Hochwasserereignis wird hier ein Wertabschlag zwischen 10 und 15 %, nur teilweise bis 20 % eingeschätzt. Auf *Hoffmann et al* und *Haller*. wird hingewiesen.<sup>47</sup>

In der Gemeinde Grünheide (Brandenburg, Fürstenwalde) wurde im Zuge des Spree-Hochwassers 2011 für ein Grundstück eine Wertminderung von 41 % im Zuge einer gemeindlichen Ausschreibung des Verkaufs eines gemeindlichen Grundstücks eingeschätzt.

*Huber* kommt im Projekt unter *Prof. Hoffmann* der TU München 2005<sup>48</sup> für Bayern bei Lage eines Grundstücks im Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiet auf mindestens einen Abschlag, der in extremen Einzelfällen auch zur Unverkäuflichkeit bzw. Beleihungsunfähigkeit führen kann. Kreditinstitute beleihen nach dieser Erhebung landwirtschaftliche Grundstücke im Wasserschutzgebiet in der Regel nicht – wenn doch, liegt der Beleihungswert unterhalb dem vergleichbarer Grundstücke außerhalb von Wasserschutzgebieten. Gewährte Ausgleichszahlungen für (wasserrechtlich bedingte) Nutzungseinschränkungen haben keinen Einfluss auf den ermittelten Beleihungswert. Allerdings wird nach *Huber* die Kapitaldienstfähigkeit eines Landwirts durch eine Ausweisung seiner Flächen als Wasserschutzgebiet nicht beeinflusst und der

Pachtpreis der in einem Wasserschutzgebiet befindlichen Grundstücke ändert sich nicht. Damit ist ein Ansatz einer Betrachtung die Einholung einer Auskunft der das Objekt finanzierenden Bank hinsichtlich der Änderung der Beleihungsfähigkeit **nach** vorheriger nachweisbarer Einholung einer entsprechenden Genehmigung durch den Auftraggeber mit konkretem Hinweis auf mögliche Eigenschädigung in Form geringerer Beleihungshöhe oder Beendigung der Kreditfinanzierung seitens der finanzierenden Bank (»schlafende Hunde wecken«).

Öbuv Sachverständige können sich als berechtigte Interessenten beim Geo-Informationssystem »ZÜRS Geo« als Zonierungssystem für Überschwemmungsrisiko und Einschätzung von Umweltrisiken unter [www.zuers-solutions.de](http://www.zuers-solutions.de) für Hochwassergefährdung und Umweltschadenrisiken aus über 21 Mio. Adresskoordinaten sachkundig machen bis hin zur konkreten Hausnummer als Postadresse oder über Eingabe einer Geokoordinate. Einmalige Registrierungsgebühr 25 € + 0,95 € pro Anfrage jeweils netto. Das System wird jährlich mit Daten der Wasserwirtschaft und der Versicherer aktualisiert.

Für Sachsen, Sachsen-Anhalt, Niedersachsen und Berlin ist die Versicherbarkeit der Grundstücke zu Schäden aus Elementargefahren Hochwasser, Starkregen, Blitzschlag, Sturm und Erdbeben unter [www.kompass-naturgefahren.de](http://www.kompass-naturgefahren.de) als Erstein-schätzung für Bürger entgeltfrei und ohne Anmeldung abrufbar. Hier werden durch den Anbieter Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. (GDV) unter Einbindung der amtlichen Gefahrenkarten der beteiligten Bundesländer und der deutschen Versicherungswirtschaft die

- Gefährdungsklasse 1 (seltener als einmal alle 200 Jahre ein Hochwasser),
- Gefährdungsklasse 2 (einmal in 50–200 Jahren ein Hochwasser),
- Gefährdungsklasse 3 (einmal in 10–50 Jahren ein Hochwasser) und
- Gefährdungsklasse 4 (einmal in 10 Jahren ein Hochwasser)

lokal ohne hausgenaue Zuordnung als möglicher Ansatz einer Bewertung dargestellt. Hier ist unbedingt konkrete Vor-Ort-Bewertung zusätzlich erforderlich. Für die Bundesländer Bayern und Rheinland-Pfalz ist das System in Entwicklung.

10–12 % der Gebäude liegen in der Zone 2 und etwa 2,3 % der Gebäude in den Zonen 3 und 4. Außerdem nennt ZÜRS in der Gefährdungsklasse 1 zusätzlich eine Bachzone als Pufferzone

46 *Katzung, Nicolas*, »Hochwasser drückt die Grundstückswerte – aber wie?«, Immobilien Zeitung vom 05.12.2013, Märkte, Bewertung ([www.springnetter.de](http://www.springnetter.de)).

47 *Hoffmann, Helmut* et al, Wertänderungen von Grundstücken in Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung und den Hochwasserabfluss und -rückhalt, [www.schutzgebietsbetroffene.de/html/informationen.html](http://www.schutzgebietsbetroffene.de/html/informationen.html) S. 3 ff; *Haller, Martin*, »Hochwasserschutz im öffentlichen Baurecht«, Hogan Lovells, Immobilienrecht, Newsletter September 2010, 10 f.

48 *Huber, Martina*, Wertveränderung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke durch Wasserschutzgebietsausweisung, TU München, Fakultät Wissenschaftszentrum Weihenstephan für Ernährung, Landnutzung und Umwelt, 2007, ISBN: 978-3-86727-196-7 ([www.cuvillier.de](http://www.cuvillier.de)).



jeweils 100 m pro Seite um Bach oder Fluss – bei größeren Ereignissen liegt ein erheblicher Anteil der Schäden in der Gefährdungsklasse 1. Je höher die Gefährdungsklasse ist, umso höher wird die Prämie für die Versicherung gegen bestimmte Schäden aus Elementarereignissen sein und bei der Gefährdungsklasse 4 müssen die Bürger mit der roten Warnlampe der Versicherer rechnen. Bei der Bewertung von Minderwerten wegen Hochwasser oder Überschwemmungsrisiken sollten auch diese erfahrungsstatistischen Einschätzungen herangezogen und mit dem Ergebnis ausgewiesen werden.

## 8 Schlichtungs- und Schiedsordnung SOBau

Ein Bau- oder Architektenprozess ist schwierig, langwierig und teuer bei ungewissem Ausgang. Auseinandersetzungen über Grundstücke führen häufig zur nachhaltigen Störung oder zum Abbruch geschäftlicher oder familiärer Beziehungen.

Deshalb wird alternativ die Anwendung der Schlichtungs- und Schiedsordnung SOBau empfohlen. Solche Verfahren der Schlichtung und eines Schiedsgerichts sind gesetzlich in der ZPO (§§ 1025 ff. ZPO) geregelt. Sachverständige können anlässlich und im Zuge ihrer eigenen Tätigkeit den Parteien ein solches Verfahren aktiv vorschlagen, um eine mögliche gütliche Einigung zu befördern und ohne jede öffentliche Auseinandersetzung sachkundig und ergebnisorientiert zu einer zeitnahen Lösung oder Teil-Lösung zu gelangen.

Vorrangig dienen Verfahren nach SOBau dazu, über zügige Verfahrensdurchführung unter Vermeidung kostenträchtiger Bauunterbrechungen bei praxisnaher Handhabung der Betrachtung des gesamten Bauvorhabens am Ende kostengünstiger und schneller als ein längerwieriges Verfahren vor staatlichen Gerichten zu sein.

Mit der SOBau geht es um eine gütliche, zügige und baubegleitende Konfliktbeilegung ohne Einbeziehung öffentlicher Stellen außerhalb der Parteienbeziehung. Das Verfahren bleibt intern nur zwischen den Parteien ohne jeden Aushang an der öffentlichen Gerichtstafel und ohne jeden Zuschauer sowie ohne vor dem Gericht wartende oder im Gerichtssaal sitzende Presse.

Aus der Sachnähe heraus kann das Verfahren der Schlichtung auch für die direkt benachbarten Rechtskreise von gewerblichen Miet- und Pachtverhältnissen bzw. im Immobilienrecht genutzt werden.

Die Wirksamkeit der SOBau kann sowohl bereits bei Vertragsabschluss als auch bei sich anbahnenden Problemen vereinbart werden.

Besonders geeignet ist die SOBau bei Vertragspartnern, die über eine aktuelle Auseinandersetzung hinaus künftig am gleichen Objekt oder darüber hinaus weiter zusammenarbeiten wollen und auch deshalb eine diskrete Behandlung in einem nicht öffentlichen Rahmen mit zukunftsorientierten Lösungen vorziehen.

Die Beziehungen zwischen Bauherren und Unternehmen untereinander können aus wechselseitigem Interesse der vollständigen zeit- und qualitätsgerechten Baufertigstellung und der vollen zeitnahen Leistungsvergütung heraus bei auftretenden Belastungen zeitnah entschärft werden. Ein zeichnungsbefugter Bankmitarbeiter kann z.B. seine Auffassung hinsichtlich von Mängeln seines privaten Hausbaus mit einer Baufirma, die auch Bankkundin der gleichen Bank ist, geräuschlos einer Lösung zuführen. Oder ein Makler, Anwalt oder Architekt/Ingenieur will seine Bauträger-Mandantin bzw. -Kundin nicht mit einem öffentlich auszutragenden Streit wegen angeblich erreichten Bautenständen und der daran geknüpften Zahlungs-Rate für seine eigene Eigentumswohnung verärgern, jedoch umgehend eine sachkundige Lösung herbeiführen.

Mit dem isolierten Beweisverfahren können bei Störungen im Bauablauf kurzfristig Tatsachenfeststellungen zur Vermeidung von Baustopps getroffen werden. Das Schiedsgerichtsverfahren ist in der SOBau so ausgestaltet, dass keine Partei das Verfahren verzögern kann.

Für die Beteiligten dürfte ein Verfahren nach SOBau auch deshalb interessant sein, da die Möglichkeit, aber nicht die Notwendigkeit der eigenen anwaltlichen Vertretung besteht und daher wahlweise Anwaltsgebühren nicht anfallen.

Die SOBau versteht sich als Beitrag zu einer neuen Kultur der Streitbeilegung, in der es weniger um Gewinnen oder Verlieren geht als um Interessenausgleich, Vermeidung wirtschaftlicher Verluste durch Baustopps und die Einbeziehung zukünftiger Optionen im Sinne aller Beteiligten bei strikter und geschützter Vertraulichkeit der Verfahrensdurchführung überhaupt.

Bei sonst nicht überbrückbaren Widerständen gegen die Vollvereinbarung der SOBau wird die Variante mit Pflicht zur Durchführung einer Schlichtung und/oder eines Beweisverfahrens sowie danach dem Recht, aber nicht der Pflicht zur Durchführung eines Schiedsverfahrens empfohlen.

Die SOBau selbst und Formulare für Schlichtung oder Schiedsgericht sowie die bundesweite Liste der Schlichter und Schiedsrichter sind unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com) abrufbar.

### **Rechtsanwalt Reiner Brumme,**

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht,  
Schlichter + Schiedsrichter SOBau, Chemnitz  
Salzstraße 2

09113 Chemnitz

Fon 0371/808 11-88

Fax 0371/808 11-77

E-Mail: [info@ra-brumme.de](mailto:info@ra-brumme.de)