

Artikel

## **Der merkantile und technische Minderwert**

*Auch nach vollständiger Mängelbeseitigung kann ein Schaden verbleiben*

-Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin-

Was steht ins Haus?

Wir hatten im letzten Jahr ein Einfamilienhaus gekauft. Einige Zeit später stellten wir zu unserer Überraschung erheblichen Schwammbefall im Keller fest. Der Verkäufer hatte diesen Mangel im Kaufvertrag nicht angegeben, sondern uns arglistig verschwiegen. Er hat nach einigem Zögern sämtliche Mängelbeseitigungskosten getragen, sodass wir den Keller sanieren konnten. Wir haben nun gehört, dass uns noch weitere Schadensersatzansprüche gegenüber dem Verkäufer zustehen, weil wir ein Haus gekauft haben, das einmal mit Schwamm befallen war. Ist dies zutreffend?

Was steht im Gesetz?

Kraftfahrzeuge, die einmal in einen Unfall verwickelt waren und erhebliche Schäden davongetragen haben, werden beim Verkauf – trotz ordnungsgemäßer Reparatur – geringer bewertet, als unfallfreie Fahrzeuge. Diesen Schaden bezeichnet man als merkantilen Minderwert. Auch bei Immobilien gibt es diesen Schaden, was – völlig zu Unrecht – wenig bekannt ist. Daneben kommt oftmals noch ein technischer Minderwert in Betracht. Ein technischer Minderwert liegt dann vor, wenn die Mängelbeseitigung nicht dazu führt, dass die Bauleistung einer von vornherein ordnungsgemäß hergestellten Leistung entspricht. Wenn etwa die Art der Mängelbeseitigung dazu führt, dass sich erhöhte Heiz-, Betriebs- oder Instandhaltungskosten ergeben. Von einem merkantilen Minderwert spricht man, wenn trotz ordnungsgemäßer Mängelbeseitigung der Verkaufswert herabgesetzt ist, weil ein möglicher Erwerber in Hinblick auf den einmal vorhanden gewesenen Mangel nur zur Zahlung eines geringeren Verkaufspreises bereit ist. Dabei ist es unerheblich, ob Sie das Haus tatsächlich verkaufen wollen. Die reine Möglichkeit eines Verkaufs reicht aus. Gerade bei einem Haus, das einmal mit Schwamm befallen war, hat der Bundesgerichtshof schon vor Jahrzehnten einen merkantilen Minderwert bejaht (BGH V ZR 66/62). Ein anschaulicher Fall zum merkantilen und technischen Minderwert ist vom Bundesgerichtshof vor einiger Zeit entschieden worden (BGH VII ZR 181/00).

Und wie stehen Sie dazu?

Ihr Rechtsanwalt wird wohl nur die rechtlichen Voraussetzungen prüfen und Ihren Anspruch gerichtlich durchsetzen können. Dazu benötigt er jedoch eine Berechnung des Schadens. Regelmäßig muss er deshalb mit einem Sachverständigen zusammenarbeiten. Für die Berechnung des technischen Minderwertes kann er auch auf nicht fachgebundene öffentlich bestellte Sachverständige zurückgreifen. Anders ist dies beim merkantilen Minderwert. Nur wenige Sachverständige für Grundstücksbewertungen beschäftigen sich gerade mit der Berechnung dieses Schadens. Ein Sachverständiger für Grundstücksbewertungen erklärt, dass der Schaden in solchen Fällen oftmals – je nach Umfang des Schwammbefalls – bei ca. 5 – 15 % des Kaufpreises liegen könnte. Hier können ganz erhebliche Summen zusammenkommen.