

Der merkantile Minderwert – ein wenig bekannter Schadensersatzanspruch des Bauherrn/Käufers

DR. ERNST-MICHAEL EHRENKÖNIG

Rechtsanwalt und Notar

Der merkantile Minderwert ist wenig bekannt, obwohl er vom BGH (vgl. Urteil vom 09.01.2003, Aktenzeichen VII ZR 181/00) in ständiger Rechtsprechung anerkannt wird. Für Bauherren, die eine lange „Leidensphase“ während der Mängelbeseitigung durchgemacht haben, ist er als eine Art „Schmerzensgeld“ eine gewisse Entschädigung.

Um was geht es? Aus der Rechtsprechung zum Kfz-Recht ist allgemein bekannt, dass ein Auto nach einem Unfall weniger wert ist. In der Regel muss der Unfallgegner nicht nur die Kosten für die Reparatur des Autos bezahlen. Der Eigentümer des Unfallwagens hat zusätzlich einen Anspruch auf eine Entschädigung dafür, dass er nunmehr ein – wenn auch vollständig wiederhergestelltes – Auto hat, das aber einen Unfall hatte. Dieser „Unfallwagen“ ist weniger wert. Diesen Schaden bezeichnet man als „merkantilen Minderwert“.

Dieser merkantile Minderwert kann aber nicht nur bei Fahrzeugen existieren, sondern auch bei Immobilien. Selbst wenn sämtliche Mängel am Bauwerk vom Unternehmer beseitigt worden sind, verbleibt oftmals ein Schaden, der dem Gebäude immer noch anhaftet. Dieser Schaden liegt in der verringerten Verwertbarkeit der Immobilie, weil ein möglicher Käufer ein geringeres Vertrauen in die Qualität des Gebäudes hat. Der merkantile Minderwert liegt nach der Definition des BGH dann vor, wenn die vertragswidrige Ausführung im Vergleich zur vertragsgemäßen einen verringerte Verwertbarkeit zur Folge hat, weil die maßgeblichen Verkehrskreise ein im Vergleich zur vertragsgemäßen Ausführung geringeres Vertrauen in die Qualität des Gebäudes haben. Drei Beispiele aus eigener Praxis sollen hier der Verdeutlichung dienen.

1. Ein Grundstückseigentümer ließ sein Haus abreißen. Dieses Haus lag tiefer als das Gebäude des Nachbarn. Das Nachbargebäude wurde von der Unterfangungsfirma mangelhaft abgestützt, so dass es zu zahlreichen Rissen und weiteren Schäden am Nachbargebäude kam. Neben sämtlichen Kosten der Mängelbeseitigung konnte er merkantile Minderwert vom Nachbarn geltend gemacht werden.
2. Der Verkäufer hatte dem Käufer einen Schwammbefall eines Gebäudeteils verschwiegen. Neben sämtlichen Kosten der Schwammabeseitigung wurde der merkantile Minderwert zugesprochen.
3. In der Gewährleistungszeit brach ein Wasserrohr im Gebäude des Bauherrn und führte zu einem erheblichen Wasserschaden. Es wurde schließlich festgestellt, dass das Erdgeschoss bakteriell verseucht war. Neben den Kosten für die Mängelbeseitigung (Trocknung, Austausch der Fundamentplatte usw.) wird der merkantile Minderwert geltend gemacht.

Nach der Rechtsprechung des BGH haftet u.U. dem Gebäude ein weiterer Schaden an, der trotz vollständiger Beseitigung der Mängel verbleibt. Dieser Schaden, der merkantile Minderwert, kann gegen den Unternehmer/Verkäufer geltend gemacht werden. Zur Geltendmachung des merkantilen Minderwerts muss der Schaden nachgewiesen, juristisch gesprochen: Er muss substantiiert werden. Hier wird in der Regel ein Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudewertermittlungen die Höhe des Schadens feststellen.

Wie aus den obigen Beispielen ersichtlich ist, kann der merkantile Minderwert in vielfältiger Weise auftreten. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Roland R. Vogel in Berlin hat dazu Grundlegendes veröffentlicht (Vogel: Der Merkantile Minderwert am Beispiel eines Altbau-Mietshauses in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert [GuG] 3/97, Luchterhand-Verlag, Neuwied 1997).

Zur Erfassung der Höhe des Merkantilen Minderwerts sagt Vogel:

„Schön wäre es, wenn sich am Markt die Höhe einer Wertminderung genau am Unterschied des Preises für einen geschädigten und einen nicht geschädigten Zustands ablesen ließe. Solche Abschläge werden aber im Marktgeschehen nicht festgehalten. Um den Merkantilen Minderwert sachgerecht und nachvollziehbar auszuweisen, reicht nicht der „dicke Daumen“ und eine „mutige“ Zahl. Dazu gehört es, den Wert des ungeschädigten Objekts, den Umfang der Schädigung und der Beseitigungskosten detailliert zu erfassen. Anschließend muss der Sachverständige in einem sehr aufwendigen Simulations-Modell den Markt darstellen, wie verständige Teilnehmer am Grundstücksmarkt auf eine solche Beeinträchtigung reagieren.“

Der Autor ist promovierter Rechtsanwalt und Notar in Berlin mit dem anwaltlichen Tätigkeitsschwerpunkt im Immobilienrecht (Miet-, Makler- und privates Baurecht).