

Merkantiler Minderwert: Schaden ohne Mangel

Aufsatz von WRD Berlin, RA Andreas Kreutner

Wer schon einmal in einen Autounfall verwickelt war, wird es kennen: Im Schadensgutachten des von der Gegenseite beauftragten Sachverständigen sind nicht nur die Kosten für die Beseitigung der angerichteten Schäden benannt, sondern es soll zudem ein merkantiler Minderwert ausgeglichen werden. Es handelt sich dabei um eine Schadensposition, die von der Rechtsprechung entwickelt worden ist, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass ein Fahrzeug trotz vollständiger Beseitigung der unfallbedingten Schäden als „Unfallwagen“ einen niedrigeren Preis am Markt erzielt. Der BGH definiert den merkantilen Minderwert folgendermaßen: „Der merkantile Minderwert liegt in der Minderung des Verkaufswerts einer Sache, die trotz völliger und ordnungsgemäßer Instandsetzung deshalb verbleibt, weil bei einem großen Teil des Publikums vor allem wegen des Verdachts verborgener gebliebener Schäden eine den Preis beeinflussende Abneigung gegen den Erwerb besteht.“ (BGH, Urteil v. 20.06.1968, III ZR 32/66)

Die Anwendbarkeit der Grundsätze des merkantilen Minderwerts auch im Bereich von Bauwerken ist schon früh von der Rechtsprechung bejaht worden. Erst in jüngerer Zeit mehrten sich jedoch im Zusammenhang mit Baumängeln Entscheidungen zu dieser Frage. Es ist zu erwarten, dass in Rechtsstreitigkeiten über Baumängel in Zukunft auch der merkantile Minderwert als Schadensposition eine immer größere Rolle spielen wird. Wir nehmen diese Entwicklung zum Anlass, uns an dieser Stelle mit der Thematik auseinanderzusetzen.

BEGRIFFLICHE ABGRENZUNG

Nicht verwechselt werden darf der merkantile Minderwert mit dem unter Umständen gegebenen Recht eines Auftraggebers, bei Vorhandensein von Baumängeln eine Minderung der Vergütung vorzunehmen. Eine Minderung der Vergütung kommt nur anstatt einer Mangelbeseitigung in Frage und wird in der Regel nur dann in Anspruch zu nehmen (und gewollt) sein, wenn eine Mangelbeseitigung entweder unmöglich oder dem Auftragnehmer unzumutbar ist. Der merkantile Minderwert tritt als Schaden dagegen neben den Anspruch auf Mangelbeseitigung bzw. Ersatzvornahme.

Häufig in einem Atemzug mit dem merkantilen Minderwert wird der Terminus „technischer Minderwert“ verwendet. Beide Schadensarten müssen jedoch streng voneinander getrennt werden. Ein technischer Minderwert einer Werkleistung ist gegeben, wenn auch durch eine fachgerechte Reparatur nicht der gleiche technische Zustand wieder hergestellt werden kann, welcher ohne die Beschädigung vorläge. Trotz ordnungsgemäßer Mangelbeseitigung bleibt die Gebrauchsfähigkeit, Betriebssicherheit, Lebensdauer oder das äußere Bild einer Werkleistung beeinträchtigt.

Beim merkantilen Minderwert handelt es sich demgegenüber um einen Schaden in Form einer Wertminderung, welche trotz vollständiger und ordnungsgemäßer Mangelbeseitigung an dem hergestellten Werk, etwa einem Gebäude, verbleibt.

Er soll immer dann gegeben sein, „wenn nach erfolgter Mängelbeseitigung eine verringerte Verwertbarkeit gegeben ist, weil die maßgeblichen Verkehrskreise ein im Vergleich zur vertragsgemäßen Ausführung geringeres Vertrauen in die Qualität des Gebäudes haben.“ (BGH, Urteil v. 09.01.2003, VII ZR 181/00). Anknüpfungspunkt des merkantilen Minderwertes ist nicht eine wie auch immer geartete Gebrauchsbeeinträchtigung, sondern allein eine potentielle „Verkaufsbeeinträchtigung“, die darauf beruht, dass im Falle einer Verwertung des Gebäudes aufgrund früherer, mittlerweile beseitigter Mängel bei potentiellen Erwerbern der Verdacht besteht, dass das Bauwerk noch weitere verborgene Mängel aufweisen könne. Das Bauwerk ist gewissermaßen mit dem „Geruch“ der Mangelhaftigkeit behaftet, obschon früher vorhandene Mängel ordnungsgemäß beseitigt worden sind. Nach der Rechtsprechung kommt es bei der Geltendmachung eines merkantilen Minderwertes allerdings nicht darauf

an, ob tatsächlich eine Verkaufsabsicht besteht. Er ist auch dann zu ersetzen, wenn der Eigentümer das Gebäude behält. Voraussetzung ist jedoch, dass es sich überhaupt um ein marktgängiges – verkaufbares - Objekt handelt, was bei der weit überwiegenden Anzahl von Bauwerken der Fall sein dürfte.

RECHTSPRECHUNG ZUM MERKANTILEN MINDERWERT

In einem Urteil vom 10.05.2010 (IBR 2010, 555) hatte sich das OLG Hamm mit der Frage eines merkantilen Minderwertes auseinandergesetzt. Hier hatte der Auftraggeber gerichtlich vom Auftragnehmer Schadensersatz wegen einer fehlerhaften Abdichtung des Kellers in einem Mehrfamilienhaus verlangt, obwohl der Auftragnehmer den Mangel in der Zwischenzeit vollständig und folgenlos beseitigt hatte. Das OLG Hamm sah mit der Vorinstanz einen Anspruch des Auftraggebers auf Ersatz des merkantilen Minderwertes gegeben. Hierzu führte das OLG aus, dass ein merkantiler Minderwert vorliege, wenn der Mangel den Veräußerungswert der baulichen Anlage mindere, und zwar im Unterschied zum technischen Minderwert gerade dann, wenn dies trotz Mangelbeseitigung der Fall sei. Es reiche sogar aus, wenn die Wertminderung nur auf einem objektiv gegebenenfalls sogar unbegründeten Verdacht beruht, das Bauwerk könne noch weitere verborgene Mängel aufweisen.

In einer Entscheidung des OLG Stuttgart vom 08.02.2011 (IBR 2011, 133) sah das Gericht gleichfalls einen merkantilen Minderwert verwirklicht. In dem zu entscheidenden Fall waren Undichtigkeiten im Dachbereich eines Gebäudes aufgetreten. Die Mängel am Dach des Gebäudes waren beseitigt und dieses danach von einem Sachverständigen begutachtet worden. Allerdings konnte nicht die gesamte Dachfläche daraufhin überprüft werden, ob die Ursache der Undichtigkeiten auch in weiteren Teilen des Daches angelegt war. Das OLG Stuttgart hat einen merkantilen Minderwert vor dem Hintergrund angenommen, dass ein möglicher Erwerber des Gebäudes durch den früheren, nunmehr behobenen Mangel, beeinflusst wird. Dies insbesondere deshalb, da eine 100%ige Überprüfung des Daches nicht möglich war.

Da es sich bei Bauwerken nicht um „Massenware“ handelt, dürfte die Bewertung der Höhe des Minderwertes je nach Einzelfall trotz gutachterlichen Stellungnahmen erhebliche Schwierigkeiten mit sich bringen. Die Wertminderung ist „auf das konkrete Objekt bezogen durch die individuellen Eigenschaften des geschädigten Objektes unter Berücksichtigung der konkreten Schadensursache und den zum Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Marktbedingungen“ zu ermitteln (BGH, Urteil v, 06.12.2012, VII ZR 84/10). Lässt sich, auch auf Basis von Gutachten, ein konkreter Minderwert nicht bestimmen, muss durch das Gericht ein Mindestschaden geschätzt werden.

FAZIT

Die Schadensposition des merkantilen Minderwertes knüpft an subjektiven Bewertungen der Marktteilnehmer an. Nach der Entscheidung des OLG Hamm soll sogar ein objektiv unbegründeter Verdacht ausreichen, um eine Wertminderung zu verursachen. Auch wenn die Anerkennung eines merkantilen Minderwertes bei Bauwerken aufgrund früherer, wenn auch beseitigter Mängel durchaus berechtigt ist, da ein solcher „Makel“ in der Lage ist, den Marktpreis eines Bauwerkes zu beeinflussen, wäre es aus Gründen der Rechtssicherheit sinnvoll, die Gewährung eines merkantilen Minderwertes von einem objektiven Anknüpfungspunkt abhängig zu machen. So könnte etwa mit dem OLG Stuttgart darauf abgestellt werden, ob die Art eines Mangels oder die Umstände der Mangelbeseitigung objektiv geeignet sind, bei Marktteilnehmern den Verdacht zu begründen, dass zukünftig nochmals Schäden auftreten. Es wird sich mit weiteren Entscheidungen zu dieser Rechtsmaterie zeigen, wie die Rechtsprechung die Voraussetzungen, die zur Gewährung eines merkantilen Minderwertes bei Bauwerken führen, weiterentwickelt. Wir werden Sie hierüber in unserem Newsletter informieren.