

Der merkantile Minderwert im Baurecht

Auch im **Baurecht** wird immer öfter ein Anspruch auf Ausgleich des merkantilen Minderwertes an Gebäuden gerichtlich geltend gemacht und dem Anspruch statt gegeben.

In der jüngeren Rechtsprechung einiger Oberlandesgerichte zeichnet sich eine neue Tendenz ab, dem Auftraggeber auch nach erfolgter Mängelbeseitigung Schadensersatz unter dem Gesichtspunkt des sog. **merkantilen Minderwerts** zu gewähren. Hintergrund dieser Rechtsprechung ist, dass in der Praxis auch beseitigte Mängel häufig zum Anlass genommen werden, den Kaufpreis nach unten zu verhandeln oder sogar ganz von einem Erwerb abzusehen.

Kernaussage

Der BGH hat die **grundsätzliche Anwendbarkeit des merkantilen Minderwerts auf Immobilien bejaht (IBR 2003, 187)**. Voraussetzung ist, dass die vertragswidrige Ausführung eine **verringerte Verwertbarkeit** des Werks zur Folge hat, weil die maßgeblichen Verkehrskreise im Vergleich zu einer vertragsgemäßen Ausführung ein **geringeres Vertrauen in die Qualität des Gebäudes** haben. Nach den Entscheidungen des OLG Hamm (**IBR 2010, 555**) und des OLG Stuttgart (**IBR 2011, 133**) kann ein merkantiler Minderwert **grundsätzlich auch dann geltend gemacht** werden, wenn nach einer Mängelbeseitigung **kein technischer Minderwert am Bauwerk verbleibt**.

Anmerkung

Soweit das OLG Hamm dabei anscheinend auch bloße, technisch absolut unbegründete Verdachtsmomente ausreichen lassen würde, geht dies wohl zu weit.

Deutlich überzeugender erscheint die Eingrenzung des OLG Stuttgart, dass ein merkantiler Minderwert insbesondere dann anzunehmen ist, wenn eine **100%-ige Überprüfung des Erfolgs einer Mängelbeseitigung nicht möglich** ist. Allerdings wird je nach Art des Mangels immer eine wertende Betrachtung erforderlich sein, da die Verkehrskreise auf bestimmte Mangelsachverhalte teilweise auch mit objektiv überzogener Zurückhaltung oder Vorsicht reagieren werden. Eine weitere Voraussetzung für die Ersatzfähigkeit eines merkantilen Minderwerts muss die **Wesentlichkeit eines Mangels** sein, da der Verkehrswert eines Bauwerks vor allem gemindert wird, wenn die Funktionsfähigkeit des Gebäudes potenziell betroffen ist oder ein hohes Schadenspotenzial droht, etwa wegen einer erheblichen Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Bauwerks (z. B. Mietausfall bei Anlageobjekten).

Eine praktische Schwierigkeit besteht bei der Bewertung der Schadenshöhe, da bei Bauwerken - anders als etwa bei Kraftfahrzeugen - wegen der großen Individualität weniger Vergleichswerte existieren. Die Auswirkungen auf den Wert eines Bauwerks können aber durch ein Sachverständigengutachten ermittelt und dann vom Gericht durch Schätzung gemäß § **287** ZPO bestimmt werden.