



NewsLetter

2018-12 Seite 1

Sauerbruchstraße 9
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de
www.dr-schwertfeger.de

Werkvertragsrecht

Merkantiler Minderwert

In jüngerer Zeit wird von Bauherren vermehrt Ersatz des sog. merkantilen Minderwertes verlangt.

Der *technische* Minderwert liegt in der verminderten technischen Brauchbarkeit (Funktionalität, Lebensdauer etc.) der Bauleistung.

„Der *merkantile* Minderwert liegt in der Minderung des Verkaufswertes 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. ... Dabei ist unerheblich, ob der Bauherr überhaupt die Absicht hat, das Gebäude zu veräußern“ (BGH Ur. v. 10. September 1985, Az. VII ZR 158/84).

Der ursprünglich im Neuwagen-Kaufrecht entwickelte Rechtsgedanke des merkantilen Minderwertes kommt im Baurecht trotz der vorstehenden recht weit gefassten Formulierung des BGH nur in konkret begründeten Ausnahmefällen zur Anwendung; der Anspruch auf Ersatz des merkantilen Minderwertes sollte mithin kein Automatismus bei jeglichem Baumangel sein.

So hat der Bundesgerichtshof einen merkantilen Minderwert schon seinerzeit (nur)

dann angenommen, wenn auch nach der Beseitigung des Mangels noch das konkrete Risiko weiterer Schäden bestand.

So in einem Fall (BGH Ur. v. 19. September 1985, Az. VII ZR 158/84), in dem der Bauunternehmer die Bodenplatte nicht ordnungsgemäß hergestellt hatte und diese eine mangelnde Festigkeit aufwies, so dass sich Feuchtigkeit im Keller gezeigt hatte. Hier hatte der BGH den merkantilen Minderwert mit der auch nach Mängelbeseitigung fortbestehenden konkreten objektiven Möglichkeit weiterer Setzungsrisse begründet:

„Sollte daher ... die Tragfähigkeit der Bodenplatte immerhin noch so beeinträchtigt sein, dass ein gewisses Setzungsrisiko besteht ...“.

In der Entscheidung BGH Ur. v. 9. Januar 2003, Az. VII ZR 181/00, ging es um die vertragswidrige Ausführung eines Bauvorhabens mittels Beton B25 anstatt des dort vertraglich vereinbarten Betons B35, der eine höhere Nutzlast gehabt hätte, ohne dass der Bauunternehmer diesen Mangel noch hätte beseitigen können.

Ähnlich bereits zuvor in dem Fall BGH Ur. v. 15. Dezember 1994, Az. VII ZR 246/93, in dem Geschossdecken vertragswidrig mit zu geringer Tragfähigkeit hergestellt worden waren. Hier hatte der BGH einen merkantilen Minderwert nur unter der Voraussetzung bejaht,

„wenn nämlich der technische Minderwert zu verringertem Vertrauen in die Qualität und damit zu einer verringerten Verwertbarkeit des Gebäudes führen sollte“.

Aber auch in jüngerer Zeit hat der BGH (Urt. v. 6. Dezember 2012, Az. VII ZR 84/10) in einem Fall von Bauwerksrissen so entschieden und den merkantilen Minderwert damit begründet, dass das Auftreten von Rissen nicht vollständig auszuschließen sei, weil

„die Nachbesserung im Wesentlichen nur die Schadensfolgen beseitigt hat, ihre Ursache in Form des fehlenden Gleitlagers jedoch unverändert fortbesteht“.

Das Landgericht Hamburg (Urt. v. 3. Februar 2016, Az. 302 O 365/14) hat geurteilt, dass nur besonders gravierende Mängel zu einem merkantilen Minderwert führen könnten.

Und das OLG Hamm (Urt. v. 16. Dezember 1988, Az. 26 U 67/87) hat einen merkantilen Minderwert bei einer ursprünglich mangelhaft schallisolierten, später nachgebesserten Doppelhaushälfte verneint mit der Begründung, es gebe keinen Erfahrungssatz, wonach eine nachträglich eingebrachte ordnungsgemäße Schallisolierung eines Hauses auf dem Grundstücksmarkt nicht voll akzeptiert, sondern mit einem Kaufpreisabschlag bewertet werde.

Ein Anspruch auf Ersatz des sog. merkantilen Minderwertes ist also stets eine Frage des Einzelfalles.

RA Dr. Christian Schwertfeger

Kulinarisches

Pfefferkuchen

Zutaten:

200 ml Sahne, 175 g Butter, 220 g Zucker, ½ Tasse Zuckerrübensirup, ¾ Teelöffel Ingwer gemahlen, ¾ Teelöffel Zimt, ½ Teelöffel Nelken gemahlen, 700 g Mehl, ½ Teelöffel Backpulver.

Zubereitung:

Die Butter mit dem Mixer schaumig rühren. Die Sahne halb steif schlagen. Dann die Sahne, den Zuckerrübensirup und die Gewürze unter die Butter rühren.

Die Hälfte des Mehls mit dem Backpulver vermengen und vorsichtig unterrühren. Dann das restliche Mehl nach und nach hinzufügen und vorsichtig unterrühren.

Eine Unterlagen mit Mehl bestreuen und den Teig darauf gut durchkneten, zu einer Kugel formen, abdecken und über Nacht in den Kühlschrank stellen.

Dann den Teig möglichst dünn ausrollen, Formen ausstechen und auf einem mit Backpapier ausgelegten Backblech verteilen. Ofen auf 200 °C vorheizen und darin etwa 10 Minuten backen.

Nach dem Auskühlen je nach Geschmack verzieren.

Guten Appetit und schöne Weihnachten!

RA Dr. Christian Schwertfeger