

MANGELHAFTE KELLERABDICHTUNG ALS MERKANTILER MINDERWERT

OLG Hamm, Urteil vom 10.5.2010 — Aktenzeichen: 17 U 92/09

Sachverhalt

Der Auftraggeber verlangt vom Auftragnehmer Schadensersatz wegen einer fehlerhaften Kellerabdichtung. Der Auftragnehmer hat den Mangel in der Zwischenzeit vollständig und folgenlos beseitigt. Der Sachverständige hat einen merkantilen Minderwert an dem Haus in Höhe von 7.800,00 € festgestellt. Das Landgericht hat den Auftragnehmer zum Ausgleich dieses Minderwerts verurteilt.

Entscheidung

Das OLG Hamm bestätigt die Entscheidung des Landgerichts. Es ist zu unterscheiden zwischen dem technischen und dem merkantilen Minderwert. Ein zu ersetzender technischer Minderwert liegt vor, wenn nach Ausführung der Reparatur ein objektiv feststellbarer Mangel verbleibt. Soweit der Auftragnehmer ordnungsgemäß nachbessert, so dass dem Auftraggeber ein Anspruch auf Ersatz des technischen Minderwerts nicht zusteht, kann ein Anspruch auf Erstattung des merkantilen Minderwerts bestehen. Ein sogenannter merkantiler Minderwert besteht, wenn der Mangel den Veräußerungswert der baulichen Anlage mindert, und zwar im Unterschied zum technischen Minderwert gerade dann, wenn dies trotz Mangelbehebung der Fall ist und die Wertminderung nur auf dem objektiv unbegründeten Verdacht beruht, das Bauwerk könne noch weitere verborgene Mängel aufweisen. Eine mangelhafte Kellerabdichtung stellt einen klassischen Fall des merkantilen Minderwerts dar. Die Höhe des Minderwerts ist durch Sachverständigengutachten festzustellen.