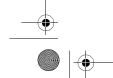




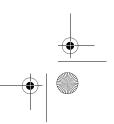


Vorwort zur zweiten Auflage		
Abkürzungsverzeichnis	XIII	
I. Merkantiler Minderwert von Immobilien aus juristischer Sicht		
1. Begriff/Abgrenzungen	3	
2. Praktische Beispiele	8	
3. Entwicklung der österreichischen und deutschen Judikatur	r 9	
4. Bewertungsaufgaben und Interessenlage	14	
5. Grundsatz	16	
6. Dogmatisch-juristischer Ansatz	17	
7. Markt(-verhalten)	18	
8. Rechts- und/oder Tatfrage/Aufgaben des Sachverständiger und des Gerichts		
9. Bewertung als Zentralfrage	23	
10. Überblick über mögliche Bewertungskriterien	24	
11. Bewertungsmethoden	25	
12. Allgemeine Voraussetzungen des merkantilen Minderwert	s 27	
13. Bewertung im Einzelnen	31	
14. Expertenbefragung	33	
15. Prozente?	36	
16. Formeln?	39	
17. Merkantiler Minderwert bei Bergschäden	40	
18. Simulationsverfahren	42	
19. Schätzung nach § 273 ZPO	43	
20. Eckpunkte der Untersuchung	45	

Kerschner/Kleiber/Ertl, Merkantiler Minderwert von Liegenschaften², Linde











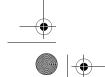


II. Merkantiler Minderwert von Immobilien aus bewertungssachverständiger Sicht

1. Grundlagen der merkantilen Wertminderung in der				
	öste	rreichischen Liegenschaftsbewertung	4	
	1.1.			
		Normen und Gesetzen	4	
	1.2.	Allgemeine Grundsätze der Liegenschaftsbewertung in		
		Österreich	5	
		Die Aufgabe des Sachverständigen in der Immobilienbewertung	5	
		Wertbildung	5	
	1.5.	Wertminderung	5	
2.	Defi	inition merkantiler Minder-/Mehrwert und allgemeine		
	Gru	ndsätze	5	
	2.1.	Bewertungsansätze der merkantilen Wertminderung im		
		Kfz-Bereich	5	
	2.2.	σ		
		Kunstmarkt	6	
3.	Mer	kantile Wertminderung im Immobilienbereich	6	
	3.1.	•	6	
	3.2.	Merkantile Wertminderung vorgenutzter bzw altlastensanierter		
		Liegenschaften	6	
	3.3.			
		(ua Hochwasserrisikogebiete)	6	
	3.4.		7	
		3.4.1. Spezialfall Untertunnelung	7	
	3.5.	Merkantile Wertminderung durch Ereignisse mit		
		ausschließlichem Imageschaden	7	
4	Met	hodische Ansätze zur Ermittlung der merkantilen		
••		tminderung	7	
		Ermittlung der merkantilen Wertminderung mittels	,	
	2,2,	vergleichswertorientierten Ansatzes	7	
	4.2.	<u> </u>		
		sachwertorientierten Ansatzes	7	
	4.3.		-	
		ertragsorientierten Ansatzes	7	
		4.3.1. Ertragswertorientierte Ermittlung der merkantilen		
		Wertminderung am Beispiel eines Renditenobjekts	7	
	4.4.			
		Basis von Erfahrungssätzen	8	

VIII

Kerschner/Kleiber/Ertl, Merkantiler Minderwert von Liegenschaften², Linde















		4.4.1.	Beurteilung des merkantilen Minderwerts bei	0.4
		4.4.2.	Hausschwammbefall Beurteilung des merkantilen Minderwerts bei Bergbauschäden	84 86
	4.5.		ung der merkantilen Wertminderung auf Basis reicher Marktuntersuchungen	89
	4.6. Ermittlung der merkantilen Wertminderung auf Basis einer Expertenbefragung			93
	4.7.	Ermittl	ung der merkantilen Wertminderung unter sichtigung einer Zielbaummethode	95
5.	Krit		ürdigung der Verfahren	101
			er Ansatz einer objektivierten Beurteilung der	101
0.			Wertminderung	103
	6.1.		edingungen	105
	6.2.	Objekts	pezifische Eigenschaften	105
	6.3.	Ereignis	sbezogene Faktoren	106
7.	Qua	ntitative	Expertenbefragung	109
			behagen der Marktteilnehmer	112
			is der Befragung	122
8.	Con	clusio		124
			III. Länderbericht Deutschland	
1.	Einf	ührung		127
	1.1.		eines	127
	1.2.	Begriffli	ichkeiten – Was ist ein merkantiler Minderwert?	129
		1 2 1		
		1.2.1.	Allgemeines	129
		1.2.1.	Merkantiler Minderwert im engen Sinne der	
		1.2.2.	Merkantiler Minderwert im engen Sinne der Rechtsprechung	130
		1.2.2.1.2.3.	Merkantiler Minderwert im engen Sinne der Rechtsprechung Merkantiler Minderwert im erweiterten Sinne	130 133
		1.2.2. 1.2.3. 1.2.4.	Merkantiler Minderwert im engen Sinne der Rechtsprechung Merkantiler Minderwert im erweiterten Sinne Merkantiler Mehrwert	130
		1.2.2.1.2.3.	Merkantiler Minderwert im engen Sinne der Rechtsprechung	130 133 135
		1.2.2. 1.2.3. 1.2.4. 1.2.5.	Merkantiler Minderwert im engen Sinne der Rechtsprechung	130 133 135
		1.2.2. 1.2.3. 1.2.4. 1.2.5. 1.2.6.	Merkantiler Minderwert im engen Sinne der Rechtsprechung Merkantiler Minderwert im erweiterten Sinne Merkantiler Mehrwert Merkantiler Minderwert oder merkantile Wertminderung? Betroffene Rechtsbereiche	130 133 135
		1.2.2. 1.2.3. 1.2.4. 1.2.5.	Merkantiler Minderwert im engen Sinne der Rechtsprechung	130 133 135 136 137
	1.3.	1.2.2. 1.2.3. 1.2.4. 1.2.5. 1.2.6. 1.2.7.	Merkantiler Minderwert im engen Sinne der Rechtsprechung	130 133 135
	1.3.	1.2.2. 1.2.3. 1.2.4. 1.2.5. 1.2.6. 1.2.7. Vorauss	Merkantiler Minderwert im engen Sinne der Rechtsprechung	130 133 135 136 137
	1.3.	1.2.2. 1.2.3. 1.2.4. 1.2.5. 1.2.6. 1.2.7. Vorauss	Merkantiler Minderwert im engen Sinne der Rechtsprechung Merkantiler Minderwert im erweiterten Sinne Merkantiler Mehrwert Merkantiler Minderwert oder merkantile Wertminderung? Betroffene Rechtsbereiche Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung setzungen für das Vorliegen einer merkantilen inderung Allgemeines	130 133 135 136 137
	1.3.	1.2.2. 1.2.3. 1.2.4. 1.2.5. 1.2.6. 1.2.7. Vorauss Wertmi	Merkantiler Minderwert im engen Sinne der Rechtsprechung Merkantiler Minderwert im erweiterten Sinne Merkantiler Mehrwert Merkantiler Minderwert oder merkantile Wertminderung? Betroffene Rechtsbereiche Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung setzungen für das Vorliegen einer merkantilen inderung	130 133 135 136 137 138

Kerschner/Kleiber/Ertl, Merkantiler Minderwert von Liegenschaften², Linde













ΙX







		1.3.3.	Risiko als Ursache einer merkantilen	
			Wertminderung	
		1.3.4.	Erforderliche Publizität des Schadensereignisses	
			zum Wertermittlungsstichtag	
		1.3.5.	Dauer und zeitlicher Schwund einer merkantilen	
			Wertminderung	
2.	Erm	ittlung de	r merkantilen Wertminderung	
	2.1.		nes	
	2.2.		nzeinhaltungsgebot	
	2.3.		ittlungsverfahren	
	2.0.	2.3.1.	Vergleichswertverfahren	
		2.3.2.	Ertragswertverfahren	
		2.3.3.	Sachwertverfahren	
		2.3.4.	Weitere Verfahren	
	2.4.		ng" der merkantilen Wertminderung innerhalb des	
	2.1.		ittlungsverfahrens	
	2.5.		κ über die wesentlichen Wertermittlungsparameter	
	2.0.		ler Wertminderungen	
	2.6.		ge der Ermittlung der merkantilen Wertminderung	
	2.0.	(merkantiler Minderwert)		
		2.6.1.	Vorbemerkung	
		2.6.2.	Verfahrensübersicht	
		2.6.3.	Ausgangsparameter einer merkantilen	
		2.0.5.	Wertminderung	
		2.6.3.1.	Schadensbeseitigungs- und Folgekosten als	
		2.0.3.1.	Ausgangsgröße des Risikos	
		2.6.3.2.	Eintrittswahrscheinlichkeit eines Wiederauflebens	
		2.0.3.2.	des Schadens	
		2.6.3.3.	Zeitlicher Schwund der objektspezifischen	
		2.0.3.3.	Eintrittswahrscheinlichkeit	
		26331	Allgemeines	
			Zeitlicher Verlauf der merkantilen Wertminderung	
		2.0.0.0.2.	bei Bauschäden (Vergessenheitsfaktor)	
		2.6.3.3.3.	Gesamtdauer einer merkantilen Wertminderung	
			Auf Dauer bestehende merkantile Wertminderung?	
			Elastizität des Grundstückmarkts	
		2.6.4.	Ermittlung der merkantilen Wertminderung von	
		2.0.1.	Grundstücken in der Praxis	
		2.6.4.1.	Grundzüge	
		2.6.4.2.	Parabolischer Schwund der merkantilen	
		2.0.1.2.	Wertminderung	























3.	Berg	schadei	1	177
••	3.1. Allgemeines			177
		Bergschadenshaftung		178
			nadensersatzanspruch	179
			oehebbare Bergschäden (Minderwert)	181
		3.4.1.	<u> </u>	181
		3.4.2.	Ermittlung der merkantilen Wertminderung	
			(Minderwertregelung)	182
		3.4.3.	Steuerliche Bewertungspraxis	183
	3.5.	Anpass	sungs- und Bergschadenssicherungsmaßnahmen	184
	3.6. Behebbare Bergschäden			185
	3.7.	Bodenwertermittlung in Bergschadensgebieten Merkantile Wertminderung		185
	3.8.			186
	3.9.	3.9. Bergschadensgefahr und Bergschadensverzicht		189
		3.9.1.	Allgemeines	189
		3.9.2.	Bergschadensverzicht	189
		3.9.3.	Steuerliche Bewertung	191
4.	Zusa	nmenf	assung	192
Sti	chwo	rtverzei	chnis	195





