

## Vorwort zur zweiten Auflage

Unsere Untersuchung zum merkantilen Minderwert bei Immobilien ist erfreulicherweise auf ein überaus großes Interesse gestoßen, sodass bereits nach zwei Jahren eine Neuauflage erforderlich war. Anders als beim reparierten (Unfall-)Kfz war jedenfalls bis vor Kurzem in Österreich der merkantile Minderwert bei Liegenschaften bzw Gebäuden noch kein allgemein bekanntes Phänomen. Das dürfte sich doch in der Zwischenzeit in der Liegenschaftsbewertungspraxis geändert haben. Auch in der höchstgerichtlichen Judikatur ist dieser wertmindernde Faktor einhellig anerkannt, unsere Untersuchung hat bereits positiven Eingang in Judikatur (OGH 25.4.2023, 10 Ob 59/22g) und Literatur (vgl zuletzt *Denk*, Ein Streifzug zu den Verfahren bei Enteignungsentschädigung von Tunnel servituten, immo aktuell 2023, 184 ff) gefunden. Viele Detailfragen sind freilich noch immer nicht ausreichend beantwortet bzw umstritten. Es geht darum, ob, wann und unter welchen konkreten Voraussetzungen eine merkantile Wertminderung geltend gemacht werden kann. Diesen Fragen und vor allem den Vorschlägen zur Lösung in rechtlicher und bewertungssachverständiger Hinsicht soll das Werk in einer interdisziplinären Zusammenschau auch in der zweiten Auflage gewidmet sein. In diese sind natürlich alle zwischenzeitlichen Neuerungen in Judikatur und Literatur eingearbeitet.

In Deutschland findet sich schon eine länger bestehende einschlägige und intensive Diskussion zu dem Thema, die nun auch verstärkt auf Österreich übergegriffen hat. Daher kann nach wie vor ein umfassender, auch weiterführender Landesbericht aus Deutschland (siehe den III. Teil des Buches von *Wolfgang Kleiber*/Berlin) vieles aufklären, aber auch abklären und vor falschen Entwicklungen warnen. Es gilt nämlich auch, unbegründete Begehrungsneurosen hintanzuhalten.

Die merkantile Wertminderung als möglicher reduzierender Teil des Verkehrswerts spielt nicht nur im Schadenersatzrecht und im Recht der Enteignungsentscheidung eine in der Praxis der Verkehrswertermittlung wichtige Rolle. Juristen und Liegenschaftsbewertungssachverständige in fachübergreifender Zusammenarbeit sind betroffen und gefordert. Nur eine interdisziplinäre Sicht kann eine hohe Lösungsqualität bieten. Daher werden im I. Teil die juristischen Grundlagen, dabei auch die Aufgabenverteilung zwischen Sachverständigen und Juristen, – stets mit Sicht auf das LBG – aufgearbeitet. Im II. Teil stehen insbesondere die methodischen Herangehensweisen, so auch konkrete, objektivierbare Bewertungskriterien, im Vordergrund. Diesem zentralen Bewertungsthema haben wir uns in allen Teilen der Neuauflage verstärkt gewidmet. Beide Teile legen den Grundstein für eine nachvollziehbare und praxistaugliche Vorgangsweise. Damit soll mit weiterführenden Analysen und Überlegungen die zukünftige Entwicklung in



## Vorwort zur zweiten Auflage

Judikatur und Wissenschaft sowohl in Deutschland als auch in Österreich gefördert werden.

Für jede sachliche Kritik unserer Leser sind wir außerordentlich dankbar.

Berlin, Linz, Wien, Juli 2023

*Ferdinand Kerschner*, Linz  
(ferdinand.kerschner@jku.at)

*Wolfgang Kleiber*, Berlin  
(w.w.kleiber@t-online.de)

*Daniel Ertl*, Wien  
(daniel.ertl@gerichts-sv.at)

