

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XI
I. Merkantiler Minderwert von Immobilien aus juristischer Sicht	1
1. Begriff/Abgrenzungen	3
2. Praktische Beispiele.....	7
3. Entwicklung der österreichischen und deutschen Judikatur	8
4. Bewertungsaufgaben und Interessenlage.....	12
5. Grundsatz.....	14
6. Dogmatisch-juristischer Ansatz.....	15
7. Markt(-verhalten)	16
8. Rechts- und/oder Tatfrage/Aufgaben des Sachverständigen und des Gerichts.....	18
9. Bewertung als Zentralfrage	21
10. Überblick über mögliche Bewertungskriterien.....	22
11. Bewertungsmethoden	23
12. Allgemeine Voraussetzungen des merkantilen Minderwerts	25
13. Bewertung im Einzelnen	29
14. Expertenbefragung.....	31
15. Prozente?	33
16. Formeln?.....	36
17. Merkantiler Minderwert bei Bergschäden.....	37
18. Simulationsverfahren.....	39
19. Schätzung nach § 273 ZPO	40
20. Eckpunkte der Untersuchung	42
II. Merkantiler Minderwert von Immobilien aus bewertungs- sachverständiger Sicht	43
1. Grundlagen der merkantilen Wertminderung in der österreichischen Liegenschaftsbewertung	45
1.1. Die merkantile Wertminderung in den bewertungs- relevanten Normen und Gesetzen	45
1.2. Allgemeine Grundsätze der Liegenschaftsbewertung in Österreich	46
1.3. Die Aufgabe des Sachverständigen in der Immobilien- bewertung	47
1.4. Wertbildung	48
1.5. Wertminderung	49
2. Definition merkantiler Minder-/Mehrwert.....	52
3. Ansätze der merkantilen Wertminderung im Kfz-Bereich.....	55

4.	Merkantile Wertminderung im Immobilienbereich.....	60
4.1.	Merkantile Wertminderung nach Schäden/Mängeln	60
4.2.	Merkantile Wertminderung vorgenzutzter bzw altlastensanierter Liegenschaften	61
4.3.	Merkantile Wertminderung auf Grund von Gefahren- zonen (ua Hochwasserrisikogebiete)	64
4.4.	Merkantile Wertminderung durch Servitutsbegründung ...	66
4.4.1.	Spezialfall Untertunnelung	68
4.5.	Merkantile Wertminderung durch Ereignisse mit ausschließlichem Imageschaden	69
5.	Methodische Ansätze zur Ermittlung der merkantilen Wertminderung.....	71
5.1.	Ermittlung der merkantilen Wertminderung mittels vergleichswertorientierten Ansatzes	71
5.2.	Ermittlung der merkantilen Wertminderung mittels sachwertorientierten Ansatzes	72
5.3.	Ermittlung der merkantilen Wertminderung mittels ertragsorientierten Ansatzes	74
5.3.1.	Ertragswertorientierte Ermittlung der merkantilen Wertminderung am Beispiel eines Renditen- objekts	75
5.4.	Methodische Ermittlung der merkantilen Wert- minderung auf Basis von Erfahrungssätzen	77
5.4.1.	Beurteilung des merkantilen Minderwerts bei Hausschwammbefall	80
5.4.2.	Beurteilung des merkantilen Minderwerts bei Bergbauschäden	82
5.5.	Ermittlung der merkantilen Wertminderung auf Basis umfangreicher Marktuntersuchungen	85
5.6.	Ermittlung der merkantilen Wertminderung auf Basis einer Expertenbefragung	87
5.7.	Ermittlung der merkantilen Wertminderung unter Berücksichtigung einer Zielbaumethode	88
6.	Kritische Würdigung der Verfahren	95
7.	Methodischer Ansatz einer objektivierten Beurteilung der merkantilen Wertminderung	97
7.1.	Marktbedingungen	98
7.2.	Objektspezifische Eigenschaften	99
7.3.	Ereignisbezogene Faktoren	99
8.	Quantitative Expertenbefragung.....	102
8.1.	Das Unbehagen der Marktteilnehmer	105
8.2.	Ergebnis der Befragung	116
9.	Conclusio.....	118

III. Länderbericht Deutschland	119
1. Einführung	121
1.1. Allgemeines	121
1.2. Begrifflichkeiten – Was ist ein merkantiler Minderwert? ...	123
1.2.1. Allgemeines	123
1.2.2. Merkantiler Minderwert im engen Sinne der Rechtsprechung	124
1.2.3. Merkantiler Minderwert im erweiterten Sinne	127
1.2.4. Merkantiler Mehrwert	130
1.2.5. Merkantiler Minderwert oder merkantile Wert- minderung?	130
1.2.6. Betroffene Rechtsbereiche	132
1.2.7. Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung	132
1.3. Voraussetzungen für das Vorliegen einer merkantilen Wertminderung	135
1.3.1. Allgemeines	135
1.3.2. Bagatellgrenze und Elastizität des Grundstücks- markts	136
1.3.3. Risiko als Ursache einer merkantilen Wert- minderung	139
1.3.4. Erforderliche Publizität des Schadensereignisses zum Wertermittlungsstichtag	140
1.3.5. Dauer und zeitlicher Schwund einer merkantilen Wertminderung	140
2. Ermittlung der merkantilen Wertminderung	141
2.1. Allgemeines	141
2.2. Kompetenzzweckgebote	141
2.3. Wertermittlungsverfahren	142
2.3.1. Vergleichswertverfahren	142
2.3.2. Ertragswertverfahren	143
2.3.3. Sachwertverfahren	144
2.3.4. Weitere Verfahren	144
2.4. „Verortung“ der merkantilen Wertminderung innerhalb des Wertermittlungsverfahrens	146
2.5. Überblick über die wesentlichen Wertermittlungs- parameter merkantiler Wertminderungen	147
2.6. Grundzüge der Ermittlung der merkantilen Wert- minderung (merkantiler Minderwert)	149
2.6.1. Vorbemerkung	149
2.6.2. Verfahrensübersicht	151
2.6.3. Ausgangsparameter einer merkantilen Wert- minderung	152

2.6.3.1.	Schadensbeseitigungs- und Folgekosten als Ausgangsgröße des Risikos	152
2.6.3.2.	Eintrittswahrscheinlichkeit eines Wieder- auflebens des Schadens	154
2.6.3.3.	Zeitlicher Schwund der objektspezifischen Eintrittswahrscheinlichkeit	157
2.6.3.3.1.	Allgemeines	157
2.6.3.3.2.	Zeitlicher Verlauf der merkantilen Wertminde- rung bei Bauschäden (Vergessenheitsfaktor)	158
2.6.3.3.3.	Gesamtdauer einer merkantilen Wert- minderung	161
2.6.3.3.4.	Auf Dauer bestehende merkantile Wert- minderung?	164
2.6.3.3.5.	Elastizität des Grundstückmarkts	164
2.6.4.	Ermittlung der merkantilen Wertminderung von Grundstücken in der Praxis	164
2.6.4.1.	Grundzüge	164
2.6.4.2.	Parabolischer Schwund der merkantilen Wert- minderung	169
3.	Bergschaden	171
3.1.	Allgemeines	171
3.2.	Bergschadenshaftung	172
3.3.	Bergschadensersatzanspruch	173
3.4.	Nicht behebbare Bergschäden (Minderwert)	175
3.4.1.	Allgemeines	175
3.4.2.	Ermittlung der merkantilen Wertminderung (Minderwertregelung)	176
3.4.3.	Steuerliche Bewertungspraxis	177
3.5.	Anpassungs- und Bergschadenssicherungsmaßnahmen	178
3.6.	Behebbare Bergschäden	179
3.7.	Bodenwertermittlung in Bergschadensgebieten	179
3.8.	Merkantile Wertminderung	180
3.9.	Bergschadensgefahr und Bergschadensverzicht	183
3.9.1.	Allgemeines	183
3.9.2.	Bergschadensverzicht	183
3.9.3.	Steuerliche Bewertung	185
4.	Zusammenfassung	187
	Stichwortverzeichnis	189