

Vorwort

Anders als beim reparierten (Unfall-)Kfz ist in Österreich der merkantile Minderwert bei Liegenschaften bzw Gebäuden noch kein allgemein bekanntes Phänomen. Dabei ist dieses heute einhellig in der höchstgerichtlichen Judikatur grundsätzlich als wertmindernder Faktor anerkannt. Viele Detailfragen sind freilich noch 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 gewidmet sein.

In Deutschland findet sich schon eine länger bestehende, einschlägige, intensive Diskussion zu dem Thema, die nun auch auf Österreich übergreift. Daher kann 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. Beide Teile legen den Grundstein für eine nachvollziehbare und praxistaugliche Vorgangsweise. Auch der III. Teil „Länderbericht Deutschland“ soll mit seinen weiterführenden Analysen und Überlegungen die zukünftige Entwicklung in Judikatur und Wissenschaft sowohl in Deutschland als auch in Österreich fördern.

Für jede sachliche Kritik unserer Leser sind wir außerordentlich dankbar.

Berlin, Linz, Wien, März 2021

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

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

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