

# Inhaltsverzeichnis

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| Vorwort zur zweiten Auflage ..... | V    |
| 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 .....                    | 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 Sachverständigen<br>und des Gerichts ..... | 20 |
| 9. Bewertung als Zentralfrage .....  | 23 |
| 10. Überblick über mögliche Bewertungskriterien .....                                | 24 |
| 11. Bewertungsmethoden .....   | 25 |
| 12. Allgemeine Voraussetzungen des merkantilen Minderwerts .....                     | 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 |

## Inhaltsverzeichnis

---

### II. Merkantiler Minderwert von Immobilien aus bewertungssachverständiger Sicht

|  |    |
|--|----|
| <b>1. Grundlagen der merkantilen Wertminderung in der österreichischen Liegenschaftsbewertung</b> .....        | 49 |
| 1.1. Die merkantile Wertminderung in den bewertungsrelevanten Normen und Gesetzen .....                        | 49 |
| 1.2. Allgemeine Grundsätze der Liegenschaftsbewertung in Österreich .....                                      | 50 |
| 1.3. Die Aufgabe des Sachverständigen in der Immobilienbewertung .....   | 51 |
| 1.4. Wertbildung .....   | 52 |
| 1.5. Wertminderung .....   | 53 |
| <b>2. Definition merkantiler Minder-/Mehrwert und allgemeine Grundsätze</b> .....                              | 56 |
| 2.1. Bewertungsansätze der merkantilen Wertminderung im Kfz-Bereich .....                                      | 58 |
| 2.2. Bewertungsansätze der merkantilen Wertminderung im Kunstmarkt .....                                       | 63 |
| <b>3. Merkantile Wertminderung im Immobilienbereich</b> .....  | 64 |
| 3.1. Merkantile Wertminderung nach Schäden/Mängeln .....   | 64 |
| 3.2. Merkantile Wertminderung vorgenutzter bzw altlastensanierter Liegenschaften .....                         | 65 |
| 3.3. Merkantile Wertminderung auf Grund von Gefahrenzonen (ua Hochwasserrisikogebiete) .....                   | 68 |
| 3.4. Merkantile Wertminderung durch Servitutsbegründung .....  | 70 |
| 3.4.1. Spezialfall Untertunnelung .....  | 71 |
| 3.5. Merkantile Wertminderung durch Ereignisse mit ausschließlichem Imageschaden .....                         | 73 |
| <b>4. Methodische Ansätze zur Ermittlung der merkantilen Wertminderung</b> .....                               | 75 |
| 4.1. Ermittlung der merkantilen Wertminderung mittels vergleichswertorientierten Ansatzes .....                | 75 |
| 4.2. Ermittlung der merkantilen Wertminderung mittels sachwertorientierten Ansatzes .....                      | 76 |
| 4.3. Ermittlung der merkantilen Wertminderung mittels ertragsorientierten Ansatzes .....                       | 78 |
| 4.3.1. Ertragswertorientierte Ermittlung der merkantilen Wertminderung am Beispiel eines Renditenobjekts ..... | 78 |
| 4.4. Methodische Ermittlung der merkantilen Wertminderung auf Basis von Erfahrungssätzen .....                 | 81 |

## Inhaltsverzeichnis

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| 4.4.1.    | Beurteilung des merkantilen Minderwerts bei Hausschwammbefall .....                             | 84         |
| 4.4.2.    | Beurteilung des merkantilen Minderwerts bei Bergbauschäden .....                                | 86         |
| 4.5.      | Ermittlung der merkantilen Wertminderung auf Basis umfangreicher Marktuntersuchungen .....      | 89         |
| 4.6.      | Ermittlung der merkantilen Wertminderung auf Basis einer Expertenbefragung .....                | 93         |
| 4.7.      | Ermittlung der merkantilen Wertminderung unter Berücksichtigung einer Zielbaummethode .....     | 95         |
| <b>5.</b> | <b>Kritische Würdigung der Verfahren</b> .....  | <b>101</b> |
| <b>6.</b> | <b>Methodischer Ansatz einer objektivierten Beurteilung der merkantilen Wertminderung</b> ..... | <b>103</b> |
| 6.1.      | Marktbedingungen .....  | 105        |
| 6.2.      | Objektspezifische Eigenschaften .....   | 105        |
| 6.3.      | Ereignisbezogene Faktoren .....   | 106        |
| <b>7.</b> | <b>Quantitative Expertenbefragung</b> .....   | <b>109</b> |
| 7.1.      | Das Unbehagen der Marktteilnehmer .....   | 112        |
| 7.2.      | Ergebnis der Befragung .....  | 122        |
| <b>8.</b> | <b>Conclusio</b> .....  | <b>124</b> |

## III. Länderbericht Deutschland

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| <b>1.</b> | <b>Einführung</b> .....   | <b>127</b> |
| 1.1.      | Allgemeines .....   | 127        |
| 1.2.      | Begrifflichkeiten – Was ist ein merkantiler Minderwert? .....           | 129        |
| 1.2.1.    | Allgemeines .....   | 129        |
| 1.2.2.    | Merkantiler Minderwert im engen Sinne der Rechtsprechung .....          | 130        |
| 1.2.3.    | Merkantiler Minderwert im erweiterten Sinne .....                       | 133        |
| 1.2.4.    | Merkantiler Mehrwert .....  | 135        |
| 1.2.5.    | Merkantiler Minderwert oder merkantile Wertminderung? .....             | 136        |
| 1.2.6.    | Betroffene Rechtsbereiche .....   | 137        |
| 1.2.7.    | Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung .....     | 138        |
| 1.3.      | Voraussetzungen für das Vorliegen einer merkantilen Wertminderung ..... | 140        |
| 1.3.1.    | Allgemeines .....   | 140        |
| 1.3.2.    | Bagatellgrenze und Elastizität des Grundstücksmarkts .....              | 141        |

## Inhaltsverzeichnis

---

|            |  |            |
|------------|--|------------|
| 1.3.3.     | Risiko als Ursache einer merkantilen Wertminderung .....                                     | 144        |
| 1.3.4.     | Erforderliche Publizität des Schadensereignisses zum Wertermittlungsstichtag .....           | 145        |
| 1.3.5.     | Dauer und zeitlicher Schwund einer merkantilen Wertminderung .....                           | 146        |
| <b>2.</b>  | <b>Ermittlung der merkantilen Wertminderung .....</b>  | <b>147</b> |
| 2.1.       | Allgemeines .....  | 147        |
| 2.2.       | Kompetenzeinhaltungsgebot .....  | 147        |
| 2.3.       | Wertermittlungsverfahren .....   | 148        |
| 2.3.1.     | Vergleichswertverfahren .....  | 148        |
| 2.3.2.     | Ertragswertverfahren .....   | 149        |
| 2.3.3.     | Sachwertverfahren .....  | 150        |
| 2.3.4.     | Weitere Verfahren .....  | 150        |
| 2.4.       | „Verortung“ der merkantilen Wertminderung innerhalb des Wertermittlungsverfahrens .....      | 152        |
| 2.5.       | Überblick über die wesentlichen Wertermittlungsparameter merkantiler Wertminderungen .....   | 153        |
| 2.6.       | Grundzüge der Ermittlung der merkantilen Wertminderung (merkantiler Minderwert) .....        | 155        |
| 2.6.1.     | Vorbemerkung .....   | 155        |
| 2.6.2.     | Verfahrensübersicht .....  | 157        |
| 2.6.3.     | Ausgangsparameter einer merkantilen Wertminderung .....                                      | 158        |
| 2.6.3.1.   | Schadensbeseitigungs- und Folgekosten als Ausgangsgröße des Risikos .....                    | 158        |
| 2.6.3.2.   | Eintrittswahrscheinlichkeit eines Wiederauflebens des Schadens .....                         | 160        |
| 2.6.3.3.   | Zeitlicher Schwund der objektspezifischen Eintrittswahrscheinlichkeit .....                  | 163        |
| 2.6.3.3.1. | Allgemeines .....  | 163        |
| 2.6.3.3.2. | Zeitlicher Verlauf der merkantilen Wertminderung bei Bauschäden (Vergessenheitsfaktor) ..... | 164        |
| 2.6.3.3.3. | Gesamtdauer einer merkantilen Wertminderung .....  | 167        |
| 2.6.3.3.4. | Auf Dauer bestehende merkantile Wertminderung? ....  | 170        |
| 2.6.3.3.5. | Elastizität des Grundstückmarkts .....   | 170        |
| 2.6.4.     | Ermittlung der merkantilen Wertminderung von Grundstücken in der Praxis .....                | 170        |
| 2.6.4.1.   | Grundzüge .....  | 170        |
| 2.6.4.2.   | Parabolischer Schwund der merkantilen Wertminderung .....                                    | 175        |

Inhaltsverzeichnis

|   |     |
|---|-----|
| <b>3. Bergschaden</b> .....   | 177 |
| 3.1. Allgemeines .....  | 177 |
| 3.2. Bergschadenshaftung .....  | 178 |
| 3.3. Bergschadensersatzanspruch .....   | 179 |
| 3.4. Nicht behebbare Bergschäden (Minderwert) .....                           | 181 |
| 3.4.1. Allgemeines .....  | 181 |
| 3.4.2. Ermittlung der merkantilen Wertminderung<br>(Minderwertregelung) ..... | 182 |
| 3.4.3. Steuerliche Bewertungspraxis .....                                     | 183 |
| 3.5. Anpassungs- und Bergschadenssicherungsmaßnahmen .....                    | 184 |
| 3.6. Behebbarer Bergschäden .....   | 185 |
| 3.7. Bodenwertermittlung in Bergschadensgebieten .....                        | 185 |
| 3.8. Merkantile Wertminderung .....   | 186 |
| 3.9. Bergschadensgefahr und Bergschadensverzicht .....                        | 189 |
| 3.9.1. Allgemeines .....  | 189 |
| 3.9.2. Bergschadensverzicht .....   | 189 |
| 3.9.3. Steuerliche Bewertung .....  | 191 |
| <b>4. Zusammenfassung</b> .....   | 192 |
| Stichwortverzeichnis .....  | 195 |