

# 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 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

**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 vorge nutzter 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

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 Zielbaumethode .....	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

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

<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 (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