

1. Begriff/Abgrenzungen

Der im Zusammenhang mit Kfz-Schäden entwickelte, in Österreich und Deutschland noch immer gängige Begriff des merkantilen Minderwerts wird meist folgendermaßen umschrieben: „*Ein merkantiler Minderwert entsteht dadurch, dass eine reparierte Sache, insbesondere ein repariertes Kfz wegen potentiell verborgen gebliebener Mängel im Verkehr geringer bewertet wird.*“¹ Laut BGH² geht es – kurz formuliert – um die Minderung des Verkaufswerts, der trotz vollständiger und ordnungsgemäßer Instandsetzung verbleibt. In meiner Untersuchung des Themas im Jahr 2007 habe ich versucht, den Begriff auf eine allgemeinere Ebene zu stellen. Dabei bin ich zu folgender Definition gelangt: Unsicherheit menschlicher Prognosen bzw der Möglichkeit einer Fehleinschätzung bezüglich der Vollständigkeit der Reparatur.³ Einige Jahre später, nämlich 2012,⁴ habe ich – schon bezogen auf Liegenschaften – gemeint, dass das Phänomen über die Fälle der reparierten Sache hinausgeht und (allgemeiner) auch das Unbehagen präsumtiver Käufer gegen **Liegenschaften, die mit einem Risiko verbunden sind**, umfasst. Ein Beispiel dafür sind die Tunneldienstbarkeiten. Bei diesen geht es nicht – zumindest nicht primär – um Reparaturen.

Der merkantile Minderwert ist von seiner **Funktion** her eine bei **der Verkehrsvertermittlung zu beachtende mindernde Eigenschaft**. Dabei geht es wohl um einen psychologischen Minderwert, man spricht von Unbehagen, „Imageschaden“, „G’schmäckle“, „geflicktem Kittel“ uam.

Der merkantile Minderwert drückt also psychologische Befürchtungen aufgrund einer besonderen Eigenschaft einer Sache aus.

Ganz ähnlich ist auch *Koziol*⁶ zu verstehen: Wegen einer ganz allgemeinen Risiko-einschätzung wird der gemeine Wert der möglicherweise fehlerhaften Sache gemindert; ein nicht klärbares Schadensrisiko wird bei der allgemeinen Wert-schätzung der Sache berücksichtigt. Es liege eine Substanzverletzung der Sache vor.⁷ Hier werden die Begriffe merkantiler Minderwert und merkantile Wertmin-derung immer wieder gleichbedeutend verwendet in dem Sinne, dass es stets um eine Minderung des Verkehrswerts geht.⁸

1 Vgl Reischauer in Rummel, ABGB³ (2002) § 1332 Rz 16, m Rspr-Nachweisen; vgl auch schon Kerschner, Der merkantile Minderwert bei der Liegenschaftsbewertung – das Unbehagen des Käufers, SV 2007, 174.

2 Vgl etwa E v 23.11.2004 – VII ZR 84/10.

3 Kerschner, SV 2007, 174.

4 Kerschner, Enteignungsentshädigung bei Leitungsrechten, SV-Sonderheft 2012, 44.

5 So in Vorträgen oder Seminaren der deutschen Wertermittlung *Eberhard Arnhammer* in schwäbi-scher Mundart.

6 Koziol, Österreichisches Haftpflichtrecht I³ (2018) A2 Rz 145 FN 42.

7 Ich gehe nicht von einer Substanzverletzung aus, da mE der Wert einer Sache nicht zur Sachsubstanz zu-mindest ieS zu rechnen ist, es geht aber um eine Verwendungsmöglichkeit (Verkaufsmöglichkeit); zur Substanzbeeinträchtigung beim Nachbarrecht vgl Kerschner/Wagner in *Fenyves/Kerschner/Vonkilch*, ABGB³ (Klang) § 364 Rz 165, 179, 194, 337, 357.

8 Kleiber empfiehlt mit guten Gründen für unsere Phänomene eher den Begriff der „merkantilen Wertminderung“; siehe unten Teil III.1.2.5.

2. Praktische Beispiele

Aus Judikatur und Literatur sind vor allem folgende **Schadensbilder**, die einen mercantilen Minderwert auslösen können, erkennbar, wobei die Zunahme von Naturkatastrophen aufgrund des Klimawandels diese noch vermehren wird:

- Altlasten/Liegenschaftskontaminierungen³⁰
Gerade bei Altlastensanierungen können viele Zweifelsfragen offenbleiben.³¹
- Hochwasser- und Vermurungsschäden
- Schutzzonen und Erhaltungsgebote,
insbesondere in Trinkwasserschongebieten
- Gefahrenzonen³²
- **Gebäudeschäden**
 - Abdichtungsmängel im Keller
 - Risse wegen mangelhafter Konstruktion
 - Wasserschaden bei Eigentumswohnung³³
 - Schimmel- und Schwammbildung³⁴
 - Radioaktive Verstrahlung³⁵

Weitere Fälle finden sich schon bei *Kerschner*, SV 2007, 176; für Deutschland aus letzter Zeit bei *Brumme*, Mercantiler Minderwert bei Baumängeln und Grundstücksmängeln GuG 5/2015, 273 (276 ff) und unten im Teil *Kleiber* III.1.1.

- **Fälle durch alleinige psychische Ängste**
 - Gebäude/Wohnungen, in denen Verbrechen begangen worden sind
 - Strom- und Gasleitungen, allgemein Dienstbarkeiten mit Sicherheits- bzw Gesundheits- und Umweltgefährdungspotential

30 Sehr restriktiv in dieser Richtung freilich *Scheifinger*, Risikofaktor Kontamination, ZLB 2010/69; vgl hingegen *Barthe/Schwarze*, GuG 2009, 195 f, die auf verschiedene, bei Altlasten einschlägige Risiken hinweisen.

31 Vgl schon *Kerschner*, SV 2010, 123 (zu § 364a ABGB). In Deutschland werden Bodenverunreinigungen durch Vornutzer auch vorrangig genannt; vgl etwa *Brumme*, Mercantiler Minderwert bei Baumängeln und Grundstücksmängeln – Schllichtungs- und Schiedsordnung, SOBau, GuG 5/2015, 274 ff (275): Vornutzungen wie Motorenherstellung, Färbereien, Chemie, Kokereien, Gießereien, künstliche Radioaktivität etc.

32 Siehe dazu *Huemer/Strobl/Mairhofer*, Grundstücksbewertung im Bauland – Auswirkungen wertbildender Merkmale auf den Verkehrswert (Teil II), SV 2011, 134 ff (136 ff); umfassend zu Gefahrenzonen *Kanonier/Rudolf-Miklau* (Hrsg), Regionale Risiko Govername: Recht, Politik und Praxis (2018).

33 OGH 16.6.2011, 6 Ob 92/11i.

34 Siehe bei *Benesch*, Ursachen, Gefahren und Auswirkungen der Schimmelbildung in Gebäuden, immolex 2012, 330 ff.

35 Siehe näher *Dieter*, Wohnmedizin Bd 52 (2014) Nr 2, 82 ff.

3. Entwicklung der österreichischen und deutschen Judikatur

Im Bereichszeitraum 2007 bis 2020³⁶ finden sich elf, hier chronologisch gereihte OGH-Entscheidungen, die nur stichwortartig angeführt werden. Nicht immer ist klar zu erkennen, ob der OGH den merkantilen Minderwert für einen bestehenden technischen Mangel gewährt (dann richtig technischer Minderwert) oder neben einem technischen Minderwert auch zusätzlich auf einen merkantilen Minderwert erkennt. Anerkannt und zutreffend ist es nämlich, dass **neben den Mängelbehebungs- bzw Sanierungskosten (allenfalls Preisminderung) auch ein merkantiler Minderwert geschuldet sein kann.**³⁷ Eine zusammenfassende Analyse folgt anschließend.

OGH 24.9.2019, 8 Ob 61/19g

Thema sind **Lärmimmissionen von einer Gondelseilbahn**: Bei vorübergehender merkantiler Wertminderung ist Ersatz nur bei konkretem Verwendungs- bzw Nutzungsausfall geschuldet.

OGH 31.10.2018, 7 Ob 187/18b

Es geht – der Sachverhalt ist leider in der Entscheidung nicht näher ausgeführt – um einen Schaden an einem **Wohnobjekt mit Folgeschäden** (Kosten für Übersiedlung und Ersatzwohnung) und um merkantile Wertminderung der bebauten Liegenschaft. Der OGH hat die merkantile Wertminderung neben der technischen Wertminderung zugesprochen, die unabhängig davon zu ersetzen sei, ob und zu welchem Preis der Erwerber das Objekt weiterveräußert hat.

OGH 27.4.2016, 3 Ob 7/16z, RZ 2016, 199, 223

In dieser E geht es um **gesundheitsgefährdenden Mangel am Fußbodenauflauf** durch mangelhafte Spengler- und Fassadenarbeiten. Ein „bedingter merkantiler Minderwert“ iHv 70.000 € wurde durch Versäumungsurteil zugesprochen (eher technischer Minderwert!?).

OGH 8.10.2013, 3 Ob 146/13m

Schäden durch **Immissionen vom Nachbargrundstück** werden gem § 364a ABGB zugesprochen; der Kläger und der OGH qualifizieren den Schaden als merkantile Wertminderung.³⁸

36 Zur früheren österreichischen Judikatur vgl Kerschner, SV 2007, 175 f; vgl dazu auch Kothbauer, Merkantiler Minderwert, ZLB 2009/20 ff, vor allem zur Abgrenzung zwischen technischer und merkantiler Wertminderung.

37 Vgl zuletzt zutreffend OGH 31.10.2018, 7 Ob 187/18 b Plkt 2.1.: „Merkantile Wertminderung ist positiver Schaden, der neben den Kosten der Behebung der technischen Wertminderung, also der Reparatur des Fahrzeugs, ersetzt werden muss (RIS-Justiz RS 0031205)“. Was für das Kfz gilt, muss insofern natürlich auch für Liegenschaften gelten.

38 Da es um (bloße) Wertminderung durch Eigentumsstörung geht, liegt mE nur eine merkantile Wertminderung im weiteren Sinne vor.

II. Merkantiler Minderwert von Immobilien aus bewertungssachverständiger Sicht

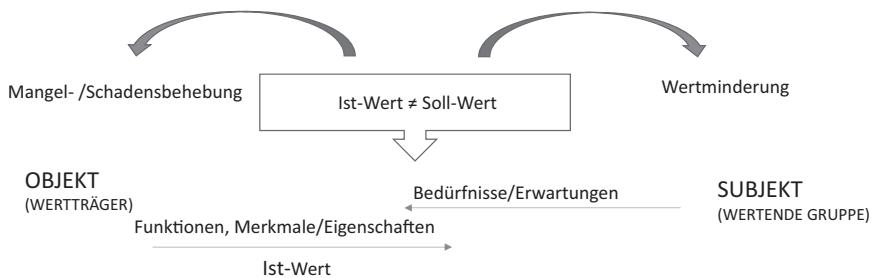


Abb II.4.: Abweichung Ist-Wert/Soll-Wert (eigene Darstellung in Anlehnung an Aurnhammer [1978] 49)

Eine **Wertminderung** stellt einen geringeren Wert eines Guts im Vergleich zu einem definierten Ausgangswert dar, im Unterschied zu einem Wertverlust, der auch aus einer veränderten Marktbedingung resultieren kann.¹² Die Wertminderung resultiert somit aus der Differenz zwischen vom Subjekt erwarteten Soll-Zustand und dem tatsächlichen Ist-Zustand des Objekts, entsprechend den gegebenen Funktionen Eigenschaften und Merkmalen.

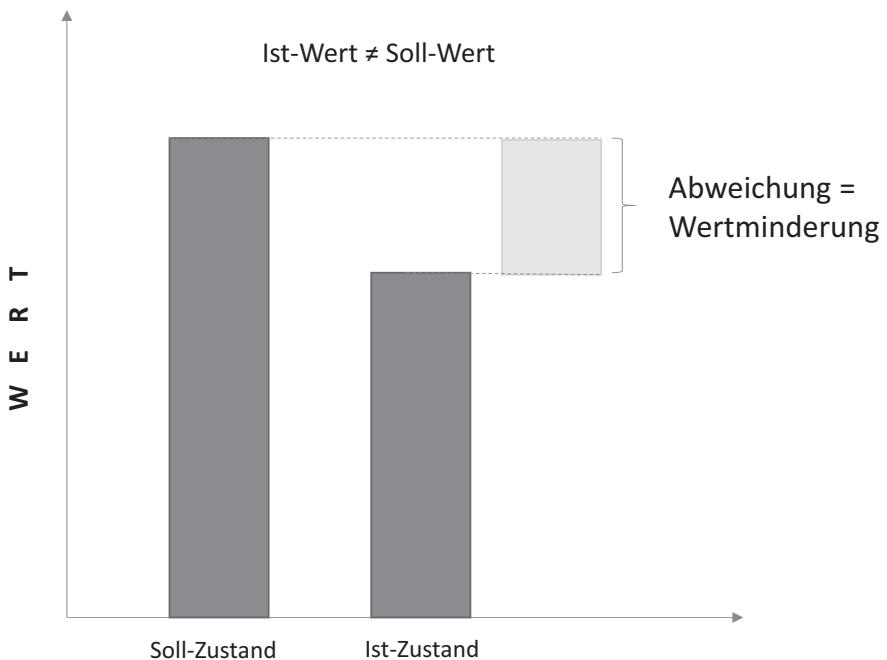


Abb II.5.: Darstellung Wertminderung

12 Vgl Schmidbauer, Wertminderung und Minderwert (2016) 2.

4. Merkantile Wertminderung im Immobilienbereich

Im Immobilienbereich sind Ereignisse, die eine merkantile Wertminderung im erweiterten Sinne begründen können, vielfältig. Im Unterschied zum Kfz-Bereich, in dem die Ermittlung der merkantilen Wertminderung zur gängigen Praxis zählt und sich spezielle Formeln bzw Richtlinien (ua Verbandsformel, Salzburger Formel, *Sacher-Wilke-Formel*) etabliert haben, existiert im Bereich der Immobilienwirtschaft **kein allgemein gültiger Ansatz zur Bemessung der Wertminderung**. Die Besonderheit des Immobilienmarkts ist dessen Heterogenität, die bedeutet, dass keine Immobilie der anderen gleicht. Kraftfahrzeuge sind im Unterschied dazu viel besser vergleichbar und es liegt ein entsprechendes Angebot, wenn nicht sogar ein Angebotsüberschuss vor. Darüber hinaus können die Anlassfälle, die eine merkantile Wertminderung begründen, sehr vielfältig sein, sodass es erforderlich ist, für den jeweiligen Fall den geeignetsten Verfahrensansatz anzuwenden. Sowohl bei der technischen wie auch bei der merkantilen Wertminderung geht es darum, ein Marktverhalten abzubilden. In der Praxis gibt es für die Ermittlung der merkantilen Wertminderung mehrere Ansätze, die auf den bestehenden Bewertungsverfahren beruhen, wobei die Präferenzen dabei abhängig von Anlassfall (Ereignis) und Immobilienart variieren.

Die gebräuchlichsten Anlassfälle für das Auftreten einer merkantilen Wertminderung im erweiterten Sinne lassen sich grob in folgende Gruppen untergliedern:

- sanierte Schäden/Mängel
- vornutzungsbelastete Liegenschaften (Altläden/Verdachtsflächen)
- Gefahrenzonen-/Hochwasserrisikogebiet
- Unbehagen im Zusammenhang mit Dienstbarkeiten/Servitutsbegründung
- Ereignisse mit ausschließlichem Imageschaden

4.1. Merkantile Wertminderung nach Schäden/Mängeln

Einer der häufigsten Anlassfälle, der eine merkantile Wertminderung begründet und als merkantile Wertminderung im engeren Sinne der Rechtsprechung gesehen wird, ist die merkantile Wertminderung infolge von **Baumängeln** bzw **Bauschäden**. In diesen Fällen besteht trotz vollständiger Schadensbeseitigung auf Grund des Schadensereignisses eine Abneigung gegenüber der Liegenschaft, die in einer verminderten Wertbeimessung resultiert. Eine merkantile Wertminderung kann jedoch auch dann vorliegen, wenn der Schaden noch nicht beseitigt ist, jedoch auf Grund des Marktverhaltens eine über die technische Wertminderung hinausgehende Wertminderung erkennbar ist.

4.3. Merkantile Wertminderung auf Grund von Gefahrenzonen (ua Hochwasserrisikogebiete)

Das Aufscheinen einer Liegenschaft im Gefahrenzonenplan bzw. in einem Hochwasserrisikogebiet kann auch ohne Vorliegen eines tatsächlichen Ereignisses eine merkantile Wertminderung im erweiterten Sinne begründen. In diesen Fällen ist – ähnlich wie bei einem Aufscheinen im Verdachtsflächenkataster – neben den Kostenaufwendungen (erhöhte Kosten entsprechend der Auflagen), die im Zusammenhang mit dem Aufscheinen im Gefahrenzonenplan verbunden sind, die Liegenschaft mit einem Risiko eines zukünftigen Ereignisses sowie mit einem wertmindernden Stigma behaftet.

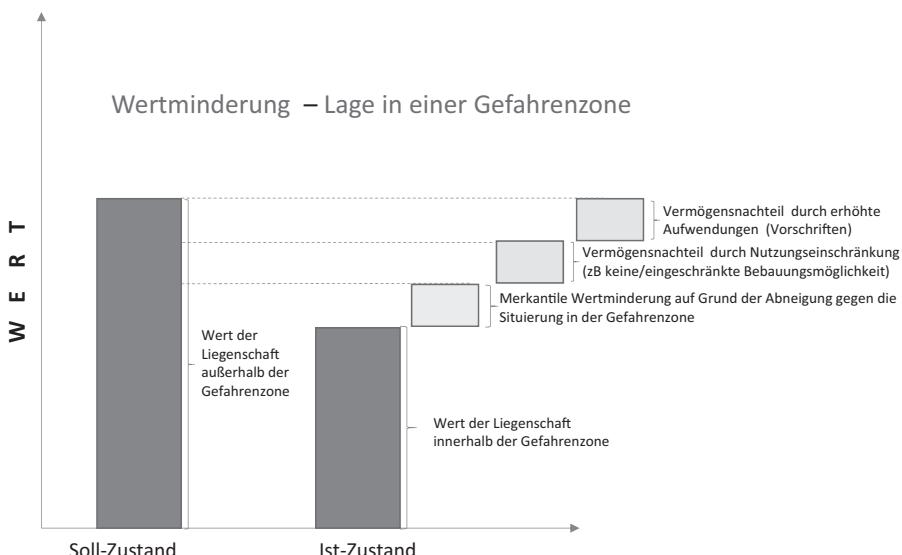


Abb II.10.: Wertminderung Gefahrenzone/Hochwasserrisiko

Kropp hat sich mit dem Einfluss der Lage in überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie deren Einfluss auf die Immobilienwerte auseinandergesetzt und kommt in seiner Untersuchung von nationalen und internationalen Studien zu folgenden Erkenntnissen:

- „die Lage in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet führt zu einer Reduzierung des Kaufpreises;
- ein tatsächlich eingetretenes Überschwemmungereignis führt zu einem höheren Abschlag als lediglich die Lage im potentiellen Überschwemmungsgebiet;
- die Wertminderung ist stark von den Überschwemmungsparametern wie Intensität, Höhe und Dauer sowie Wiederkehrintervall abhängig;

8. Quantitative Expertenbefragung

Zur Erforschung der wesentlichen Parameter sowie deren Gewichtung wurde vom Verfasser eine Befragung durchgeführt, mit dem Ziel, zum einen eine Orientierungsgröße zur Einschätzung der anlassbezogenen merkantilen Wertminderung zu erheben und zum anderen die Gewichtung der Parameter, die eine der wesentlichen Manipulationsquellen in der Zielbaummethode ist, zu objektivieren.

Befragt wurden mangels direkten Kontakts zu den Marktteilnehmern (präsumtive Kaufinteressenten) primär Experten, die im Immobilienmarkt tätig sind, stellvertretend für diese Zielgruppe. Ein Augenmerk der Befragung lag in der repräsentativ regionalen Befragung, weshalb Experten der Immobilienbranche österreichweit eingeladen wurden, an einer Befragung teilzunehmen. Wesentlich bei der Auswahl der Experten war die **Nähe zu den repräsentativen Marktteilnehmern** und nicht die Vertrautheit mit gängigen theoretischen Modellansätzen.

Da die Anlässe, die eine merkantile Wertminderung begründen, im Bereich der Immobilien vielfältig sind, wurden verschiedene Beispiele mittels der Befragung untersucht. Insgesamt gliederte sich die Befragung in fünf Anlassfälle, die eine merkantile Wertminderung im Sinne der Rechtssprechung bzw im erweiterten Sinne betreffen.

Im Bereich der **sanierten Schäden/Mängel** wurden folgende Beispiele untersucht:

- Eine Liegenschaft, die sich durch unsachgemäße Unterfangungsarbeiten gesenkt hat, wobei alle Schäden wieder beseitigt wurden.
- Eine Liegenschaft, die durch eine Hangrutschung beschädigt wurde, wobei die Schäden wieder beseitigt wurden und der Hang gesichert wurde.

Im Bereich der **vornutzungsbelasteten Liegenschaften** (Altlasten/Verdachtsflächen) wurden folgende Beispiele untersucht:

- Eine Liegenschaft die auf Grund der historischen Nutzung im Altlastenkataster verzeichnet ist, mittlerweile jedoch saniert ist.

Im Bereich der **Gefahrenzonen** wurde folgendes Beispiel untersucht:

- Eine Liegenschaft, die sich in einem Hochwasserrisikogebiet befindet, ohne dass es Hochwasserereignisse in der Vergangenheit gab.

Im Bereich der Dienstbarkeiten bzw **sonstigen Ereignisse** wurde folgendes Beispiel untersucht:

- Eine Untertunnelung der Liegenschaft in 15 m Tiefe ohne direkte Nutzungs-einschränkungen auf der Liegenschaft.

1.2.4. Merkantiler Mehrwert

(a) Spiegelbildlich zum „merkantilen Minderwert“ im erweiterten Sinne kann es bei der Ermittlung von Verkehrswerten auch um einen „merkantilen Mehrwert“ gehen, zB dann, wenn eine Immobilie von einer prominenten bzw anerkannten Persönlichkeit bewohnt wurde und dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wert erhöhend Rechnung getragen wird.

(b) Im Unterschied zum merkantilen Minderwert im erweiterten Sinne kann der merkantile Mehrwert einem Grundstück längerfristig bis hin auf Dauer „ankleben“, insbesondere wenn es sich um eine Persönlichkeit handelt, die aus der Geschichte nicht wegzudenken und dem Gebäude vielfach seinen Namen gibt (zB das Mozart-, Beethoven-, Goethe- oder Einsteinhaus). So war zB beim Erwerb des Thomas-Mann-Hauses in Kalifornien ein weit höherer Preis zu entrichten, als es allein nach seinem baulichen Zustand nach angemessen wäre. Allein im Hinblick auf seinen baulichen Zustand hätte es sich sogar eher um ein Liquidationsobjekt gehandelt.

Derartige Gebäude stehen im Übrigen zumeist unter Denkmalschutz.

1.2.5. Merkantiler Minderwert oder merkantile Wertminderung?

(a) In der Praxis und in der deutschen Rechtsprechung hat der Begriff des „merkantilen Minderwerts“ einen festen Platz.

Der Begriff des „merkantilen Minderwerts“ ist sprachlich misslungen:

- Zum einen werden Wertminderungen sowie Werterhöhungen – wie dargelegt – entsprechend den Vorgaben der Regelwerke und im Einklang mit der Definition des Verkehrswerts stets durch die „Brille der Marktgängigkeit“ kaufmännisch berücksichtigt (vgl 1.2.1.[a]), ohne dass dabei die Merkantilität expressis verbis hervorgehoben wird.
- Zum anderen geht es bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien im Kern nicht um einen eigenständig ermittelten „merkantilen Minderwert“, sondern um eine den Verkehrswert mindernde Eigenschaft. Begrifflich geht es also um eine „*merkantile Wertminderung*“.

(b) Dies ist keineswegs eine rein akademische bzw semantische Frage, sondern hat sogar eine große Bedeutung, wenn es um die Ermittlung der merkantilen Wertminderung geht. Schon ein flüchtiger Blick in die Rechtsprechung zeigt, dass die Ermittlung des „merkantilen Minderwerts“ stets im engen Zusammenhang mit dem Verkehrswert der Liegenschaft in ihrer Gesamtheit steht. Der enge Zusammenhang ergibt sich bereits aus der vorstehenden Definition des merkantilen Minderwerts, denn er definiert sich nach der Verkehrsauffassung, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im angenommenen Verkaufsstall zu einer

(b) Die **Grundstücksbewertung** ist, wie der BGH⁴⁵ betont hat,

notwendig mit Unschärfen behaftet und deshalb nicht fehlerhaft, solange sich das Bewertungsergebnis im Rahmen zulässiger Toleranzen bewegt. Dies gilt umso mehr für die Ermittlung einer merkantilen Wertminderung, denn die Praxis ist hier oft genug an belastbaren Verfahren und geeigneten Vergleichsdaten gescheitert und auf Schätzungen angewiesen.

Fehlerhaft ist das Ergebnis der Ermittlung bzw. Schätzung erst dann, wenn es als solches nicht mehr vertretbar ist.

(c) Zur Vertrauenswürdigkeit von Marktwertermittlungen können zwei Feststellungen getroffen werden:

- Eine **Marktwertermittlung kann nicht genauer sein als der Markt**, und die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vereinbarten Kaufpreise streuen nicht unerheblich, ohne dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Die Streuung der zur Marktwertermittlung herangezogenen Vergleichsdaten bestimmt – statistisch betrachtet – den Grad der Genauigkeit einer Marktwertermittlung.
- Eine **Marktwertermittlung kann auch nicht genauer sein als die für eine fundierte und sachgerechte Marktwertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten.**

(d) Geht es um die Ermittlung einer merkantilen Wertminderung, ist es um die Datenlage besonders schlecht bestellt. Direkt verwendbare geeignete Vergleichsdaten liegen so gut wie nie vor und das direkte Vergleichswertverfahren ist hier – soweit erkennbar – wohl auch noch nie zur Anwendung gekommen. Die **die merkantile Wertminderung bestimmenden rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten weisen idR eine so hohe Komplexität auf, dass sie sich dem Beurteilungsvermögen auch verständiger Marktteilnehmer nicht vollumfänglich erschließen können.**

Bd 19 Nr 128 = EzGuG 20.37; BGH 20.12.1963, III ZR 112/63, BRS Bd 19 Nr 138 = EzGuG 14.18; BGH 20.12.1963, III ZR 60/63, BGHZ 40, 312 = EzGuG 14.17; BGH 13.12.1962, III ZR 97/61, MDR 1963, 569 = EzGuG 14.15; BGH 23.11.1962, V ZR 148/60, BGHZ 39, 285 = EzGuG 20.32; BGH 26.4.1961, V ZR 183/59, MDR 1961, 670 = EzGuG 19.5b; BGH 22.1.1959, III ZR 186/57, WM 1959, 408 = EzGuG 6.38; BGH 9.11.1959, III ZR 148/58, BGHZ 32, 1 = EzGuG 14.12; BVerwG 24.11.1978, 4 C 56/78, BVerwGE 57, 88 = EzGuG 15.9; OLG Schleswig 6.7.2007, 14 U 61/06, MDR 2008, 25 = EzGuG 11.592; OLG Rostock 27.6.2008, 5 U 50/08, MDR 2009, 146 = EzGuG 11.649; OLG Köln 8.12.2010, 2 U 8/10, BeckRS 2011, 25253 = EzGuG 11.778a; LG Berlin 13.1.2004, 9 O 42/02, GuG 2004, 185 = EzGuG 10.24; MüKoBGB/Wagner⁶ § 839a Rz 17; Hintzen in Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG¹⁴ (2020) § 74a Rz 71; Erichsen in VerwArch III 23, 337; Vogel in DStZ A 1979, 28.

45 BGH 21.10.2014, XI ZB 12/12, GuG 2015, 240 = EzGuG 20.237 (Hervorhebung durch den Verfasser).

2. Ermittlung der merkantilen Wertminderung

2.1. Allgemeines

Wo sich die Ermittlung des Verkehrswerts – wie im Falle der Ermittlung der merkantilen Wertminderung – schwierig gestaltet, wird gelegentlich darüber gestritten, ob wir in der Grundstücksbewertung von

- der „*Ermittlung*“ von Grundstückswerten, also einer „*Wertermittlung*“, oder
- einer „*Schätzung*“ von Grundstückswerten

sprechen sollen.

Diese Frage nimmt mitunter ideologische Züge an, wobei die „*Wertermittler*“ auf einen hohen fachlichen Unterbau pochen und die „*Schätzung*“ von Grundstückswerten geradezu als Majestätsbeleidigung ansehen.

Beide Begriffe haben in der Grundstücksbewertung ihre Bedeutung und der semantische Unterschied hat sogar gerade im Bereich der Ermittlung von merkantilen Wertminderungen große Vorteile.

Grundsätzlich ist die Disziplin der modernen Grundstücksbewertung darauf angelegt, den Grundstücksmarkt mit sachgerechten Algorithmen unter Heranziehung fundierter Vergleichsdaten in die Wertermittlung einzubringen. Das kann nicht immer gelingen. Die Ermittlung der merkantilen Wertminderung ist fast schon ein klassischer Fall, bei dem die Anwendung des Vergleichswertverfahrens regelmäßig daran scheitert, dass aufgrund der besonderen Gegebenheiten weder geeignete Vergleichsdaten noch allgemein gültige Verfahren oder „Rezepte“ zur Verfügung stehen und sich der Sachverständige mangels gesicherter Vergleichsdaten weitgehend im Bereich der Schätzung bewegt.

2.2. Kompetenzeinhaltungsgebot

(a) Der Sachverständige für die Ermittlung des Verkehrswerts hat zumeist nicht die persönliche und fachliche Qualifizierung für die Ermittlung der merkantilen Wertminderung. Diese hat nämlich idR ihre Ursache in behobenen Mängeln bautechnischer, bauphysischer, biologischer, bodenkundlicher und chemischer Art. Die Mängel und die zu ihrer Behebung durchgeföhrten Maßnahmen zu qualifizieren, erfordert eine spezielle Sachkunde und damit die Einbindung von Sachverständigen anderer einschlägiger Disziplinen.

(b) Gutachten über merkantile Wertminderungen sind deshalb zweckmäßigerverweise in Zusammenarbeit von Sachverständigen verschiedener Disziplinen zu erstatten oder es müssen wegen der Unterschiedlichkeit der Sachgebiete mehrere Gutachter beauftragt werden.