

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

1. Grundlagen der merkantilen Wertminderung in der österreichischen Liegenschaftsbewertung	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
2. Definition merkantiler Minder-/Mehrwert und allgemeine Grundsätze	56
2.1. Bewertungsansätze der merkantilen Wertminderung im Kfz-Bereich	58
2.2. Bewertungsansätze der merkantilen Wertminderung im Kunstmarkt	63
3. Merkantile Wertminderung im Immobilienbereich	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
4. Methodische Ansätze zur Ermittlung der merkantilen Wertminderung	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 Zielbaummethode	95
5.	Kritische Würdigung der Verfahren	101
6.	Methodischer Ansatz einer objektivierten Beurteilung der merkantilen Wertminderung	103
6.1.	Marktbedingungen	105
6.2.	Objektspezifische Eigenschaften	105
6.3.	Ereignisbezogene Faktoren	106
7.	Quantitative Expertenbefragung	109
7.1.	Das Unbehagen der Marktteilnehmer	112
7.2.	Ergebnis der Befragung	122
8.	Conclusio	124

III. Länderbericht Deutschland

1.	Einführung	127
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 Grundstücks- markts	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
2.	Ermittlung der merkantilen Wertminderung	147
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

3. Bergschaden	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. Behebbare 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
4. Zusammenfassung	192
Stichwortverzeichnis	195