

Literatur

Merkantiler Minderwert von Liegenschaften

Autoren: Vis.-Prof. Univ.-Prof. i.R. Dr. *Ferdinand Kerschner*, Prof. Dipl.-Ing. *Wolfgang Kleiber* und Mag. (FH) *Daniel Ertl*, MSc., Linde Verlag, 1. Auflage 2021, 208 Seiten, ISBN: 9783707343847, Preis: € 48,-.

Das vorliegende Werk widmet sich in drei Teilen dem komplexen Thema der merkantilen Wertminderung sowohl aus juristischer Sicht als insbesondere auch aus bewertungssachverständiger Sicht. Es bietet eine gute Übersicht über diesbezügliche Grundsätze und Begrifflichkeiten, bedingte Voraussetzungen und konkrete Anlassfälle, verschiedene methodische Herangehensweisen und Wertermittlungsparameter zur Ermittlung bzw. Schätzung der merkantilen Wertminderung in der Praxis. Der Blick auf die österreichische und deutsche Judikatur zeigt, wie in diesen Ländern jeweils mit dem Thema umgegangen wird und in welchen konkreten Anlassfällen ein merkantiler Minderwert bereits in der Rechtsprechung erkannt wurde.

Da im Bereich der Immobilienbewertung keine einheitlichen Bewertungsgrundsätze zu diesem Thema existieren, setzen sich die Autoren mit den diversen Ansätzen zur Ermittlung der merkantilen Wertminderung und der diesbezüglichen Rechtsprechung in Österreich und Deutschland kritisch auseinander und legen auch ihre persönlichen Einschätzungen und Empfehlungen dar. *Kerschner* analysiert die im Zeitraum 2007 bis 2020 ergangenen 11 Entscheidungen des OGH, wobei er zutreffend zeigt, dass der OGH nicht immer klar zu erkennen gibt, ob er den merkantilen Minderwert für einen bestehenden technischen Mangel gewährt (also einen technischen Minderwert) oder neben einem technischen Minderwert auch zusätzlich auf einen merkantilen Minderwert erkennt.

Die Stärken und insbesondere auch die Schwächen möglicher Ermittlungsverfahren und die allgemeinen Schwierigkeiten der Ermittlung der merkantilen Wertminderung für den Sachverständigen werden offen kommuniziert. *Kleiber* beeindruckt hierbei in seinem unverwechselbar direkten und oft bewusst kritisch hinterfragenden Stil, der den Leser zum Nachdenken bringt und zur Selbstreflexion anregt. So wird von *Kleiber* etwa zur gängigen und grundsätzlich anerkannten Zielbaumethode dahingehend Stellung bezogen, dass seiner Einschätzung nach der komplizierte Rechenvorgang und die eingepreisten Annahmen die Hilfslosigkeit des Sachverständigen kassieren würden.

Das Modell zur Ermittlung einer merkantilen Wertminderung nach behobenen Bauschäden und -mängeln, basierend auf Schadensbeseitigungs- und Folgekosten, der Eintrittswahrscheinlichkeit eines Wiederauflebens des

Schadens, verbunden mit einem zeitlichen Schwund der objektspezifischen Eintrittswahrscheinlichkeit (Vergessenheitsfaktor), wird im vorliegenden Werk detailliert erörtert und durch praxisnahe, vereinfachte Berechnungsbeispiele verdeutlicht. Auch der merkantile Minderwert bei Bergschäden wird umfangreich behandelt.

Hervorzuheben ist weiters die Methode der Expertenbefragung („kollektive Schätzung“), welche in der deutschen Rechtsprechung des BGH bereits anerkannt wurde. In der gegenständlichen Veröffentlichung werden die bemerkenswerten statistischen Auswertungen einer von *Ertl* durchgeführten Expertenbefragung aus dem Jahr 2019 bezüglich fünf konkreter Fallbeispiele, die eine merkantile Wertminderung begründen könnten (wie sanierte Schäden bzw. Mängel, vornutzungsbelastete Liegenschaften [Altlasten bzw. Verdachtsflächen], Gefahrenzonen [Hochwasser] und Dienstbarkeiten [Untertunnelung] bzw. sonstige Ereignisse [Hangrutsch]), übersichtlich dargestellt und erörtert. In diesem Zusammenhang zeigt sich die Komplexität des Themas der merkantilen Wertminderung im Zusammenhang mit der Abgrenzungsproblematik zu anderen wertbestimmenden Faktoren (wie den allgemeinen Lagemerkmalen und der technischen Wertminderung). Auf die Probleme der Abgrenzung und der Begrifflichkeiten (merkantile Wertminderung vs merkantiler Minderwert) wird in der gegenständlichen Publikation ebenso eingegangen wie auf die teils widersprüchliche Rechtsprechung hinsichtlich des Kriteriums der Erheblichkeit (Bagatellgrenze).

Die inhaltliche Strukturierung des Buches in drei Abschnitte nach dem jeweiligen Autor ermöglicht zwar eine leichte Zuordnung zum jeweiligen Verfasser, bedingt jedoch einen Verlust einer themenspezifischen Struktur. So werden von den drei Autoren teilweise die gleichen Themen angeschnitten und der Leser muss sich die inhaltlich zusammengehörenden Abschnitte erst „zusammensuchen“. Dadurch werden erst bei einer gesamtheitlichen Auseinandersetzung mit dem Werk die von den Autoren teilweise durchaus kontrovers diskutierte Themenpunkte deutlich und einzelne Abbildungen werden wiederholt dargestellt. Eventuell wäre eine themenspezifische Gliederung der Kapitel anstatt einer autorenspezifischen Unterteilung von Vorteil.

Zusammengefasst vermittelt das Werk der drei exzellenten Autoren in ausführlicher Form die Komplexität des Themas der merkantilen Wertminderung und das damit verbundene allgemeine Erfordernis eines sensiblen Umgangs im Zuge der Wertermittlung. Es kann als fundierte Hilfestellung für eine eingehende und kritische Auseinandersetzung mit dem Thema der merkantilen Wertminderung und dessen Ermittlung in der gutachterlichen Praxis betrachtet werden und ist dafür sehr zu empfehlen.

Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland POPP
Mitglied des Präsidiums des Hauptverbandes
der Gerichtssachverständigen