

Bundesweite Datenerhebung geplant

Die Bewertung des merkantilen Minderwertes – ein ungelöstes Problem?

Aus der Erfahrung bei Autoverkäufen ist bekannt, dass zum Beispiel ein vollständig und einwandfrei repariertes Unfallfahrzeug geringer bewertet wird als dasselbe Fahrzeug im unfallfreien Zustand, obwohl nach der Reparatur technisch kein Unterschied mehr gegeben ist.

Dieser Preisabschlag wird als „merkantiler Minderwert“ bezeichnet. Hiervon zu unterscheiden sind die eigentlichen Schadensbeseitigungskosten, die jedoch nicht Bestandteil des merkantilen Minderwertes sind. Das gleiche Prinzip gilt ebenfalls für Immobilien.

Angenommen ein Wohnhaus hatte vormals einen feuchten Keller, bei dem aber der Schaden mittlerweile vollständig behoben wurde, so zeigt die Erfahrung, dass oft beim Verkauf hierfür ebenfalls ein „Angst“-Abschlag vom Preis vorgenommen wird. Dieser Abschlag ist dann der „merkantile Minderwert“.

Ursachen für einen merkantilen Minderwert

Für einen merkantilen Minderwert können unterschiedliche Gründe verantwortlich sein. In der Rechtsprechung

haben sich folgende Ursachen als bedeutsam herausgestellt: Feuchtigkeit im Keller oder Dach, Hausschwamm,



Prof. Jens Otto

Professor für Baubetriebswesen
Technische Universität Dresden
Institut für Baubetriebswesen

Kontamination von Gebäude oder Grundstück, Setzungen, Bergschäden, Selbstmord, Mord oder andere negative Ereignisse.

Problem: Bestimmung des merkantilen Minderwertes

Bedauerlicherweise gibt es derzeit kein überzeugendes Verfahren, das allgemein anerkannt ist und darüber hinaus auch von den Gerichten uneingeschränkt akzeptiert wird. In der Praxis haben sich im Wesentlichen zwei Verfahrensweisen herauskristallisiert: zum einen die der Rechenoperationen, basierend auf der Annahme potenziell erhöhter Kosten, zum anderen das sogenannte „Zielbaumverfahren“.

Bei Ertragsobjekten wird häufig davon ausgegangen, dass mit Hilfe der Berechnung der potenziell erhöhten Kosten (z.B. mögliche Folgeschäden, erhöhte Bewirtschaftungsaufwendungen etc.), der merkantile Minderwert bestimmt werden könne. Oft wird mit sehr aufwendigen Rechenoperationen ein Ergebnis ermittelt, das durch seine mathematische Herleitung eine Ge-

naigkeitsvermutung aufkommen lässt, die nicht vorhanden ist. Eine Rechenoperation kann nicht ein besseres Ergebnis erzielen, als es die Zahleneingaben zulassen. Wenn man bedenkt, dass den Berechnungen keine Fakten zugrunde liegen, sondern lediglich Annahmen von Eintrittswahrscheinlichkeiten, die allein im Ermessensspielraum des jeweiligen Gutachters liegen, so wird deutlich, wie spekulativ letztlich das Ergebnis sein muss.

Eine weitere, sehr häufig angewandte Verfahrensweise ist das „Zielbaumverfahren“. Bei dieser Analyseverfahren sollen Minderwerte ermittelt werden durch Erfassung der Abweichungen der Ist-Beschaffenheit von der Soll-Beschaffenheit. Diese Methode ist anerkannt bei der Ermittlung von Wertminderungen infolge von Bauschäden bzw. -mängeln. Ihre Anwendung im Hinblick auf den merkantilen Minderwert ist jedoch als problematisch einzuschätzen.

Während bei der Ermittlung von Minderwerten nach Bauschäden tatsächlich vorhandene Schäden, also prüfbare Sachverhalte, die Grundlage sind, gibt es bei der Bewertung des merkantilen Minderwertes überhaupt keine gesicherten Fakten. Die hierfür getroffenen Annahmen beruhen fast immer auf Einschätzungen zukünftiger, potenzieller

Mehraufwendungen, also auf bloßen Annahmen von Wahrscheinlichkeiten. Die Ergebnisse sind deshalb in hohem Maße als spekulativ anzusehen. Wenn man bedenkt, dass eine Wahrscheinlichkeitsänderung von 10% auf 20% zu einer Verdoppelung des Ergebnisses führen kann, dann wird deutlich, wie fragwürdig die so erzielten Ergebnisse sind.



Dipl.-Ing. Gerhard Smolibowski

Leiter der Studie
Technischen Universität Dresden
vormals öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger
sowie Handelsrichter am Landgericht Berlin

Das grundsätzliche Problem fast aller Verfahren lässt sich wie folgt zusammenfassen: Es fehlt der direkte Marktbezug. Dieses Manko ist der Grund dafür, dass die so ermittelten Ergebnisse häufig von den Gerichten verworfen werden.

Marktanalyse, der richtige Weg!

Wie lässt sich unter Anbetracht der genannten Umstände eine genauere Aussage zum merkantilen Minderwert machen? Die Antwort liegt auf der Hand. Wenn sich der merkantile Minderwert im Marktgeschehen widerspiegelt, dann lassen sich plausible Ergebnisse auch nur durch Analyse des Marktes ermöglichen.

Um der Lösung des Problems ein wenig näher zu kommen, erfolgt in Kürze erstmals eine bundesweit flächendeckende Datenerhebung im Rahmen einer wissenschaftlichen Untersuchung der Technischen Universität Dresden durch eine Online-Befragung. Es wird erwartet, dass die Ergebnisse in Zukunft Einlass in die Rechtsprechung finden und zu einer höheren Bewertungssicherheit führen.

Der IVD hält die Studie für bedeutend und bittet deshalb alle Mitglieder um aktive Unterstützung durch Ausfüllen eines Online-Fragebogens. Den Link hierzu erhält jedes Mitglied in Kürze durch eine E-Mail direkt vom IVD. Durch dieses Verfahren ist die Anonymität aller Beteiligten in einem Höchstmaß gesichert. Die Ergebnisse werden nach Abschluss der Studie allen Teilnehmern kostenlos zur Verfügung gestellt. ■