

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	5
---------------	---

## TEIL I Theorie

<b>1 Marktverhalten .....</b>	<b>17</b>
<b>2 Frequently asked Questions (FAQ) .....</b>	<b>21</b>
<b>3 Definitionen und Begrifflichkeiten .....</b>	<b>23</b>
3.1 <b>Merkantiler Minderwert .....</b>	23
3.2 <b>Technischer Minderwert .....</b>	24
3.2.1 Monetäre Bewertungsansätze .....	24
3.2.2 Nutzwertanalyse (NWA) .....	25
3.2.3 Nutzwertanalyse nach Oswald .....	25
3.2.4 Alternative Methoden .....	26
3.2.5 Bewertungstabelle .....	26
3.2.6 Ausstrahlungsfaktor .....	27
3.2.7 Beispiel: Brüstungselement vor Festverglasung .....	27
3.3 <b>Abgrenzung .....</b>	29
3.4 <b>Kfz- und Kunstmarkt .....</b>	31
3.4.1 Kfz-Markt .....	31
3.4.2 Kunstmarkt .....	33
3.5 <b>Zuständigkeit für die Ermittlung des merkantilen Minderwerts .....</b>	36
<b>4 Der merkantile Minderwert .....</b>	<b>39</b>
4.1 <b>Übertragbarkeit der Bewertung von Kfz-Schäden auf Gebäudeschäden .....</b>	39
4.2 <b>Haftungsausschluss versus merkantiler Minderwert .....</b>	42
4.3 <b>Offenbarungspflicht fachgerecht beseitigter Mängel oder Schäden .....</b>	43
4.4 <b>Stichtagsprinzip – (noch) nicht beseitigte Mängel und Schäden am Wertermittlungsstichtag .....</b>	47
4.5 <b>Auswirkung der Schadensbeseitigungsmaßnahmen auf den merkantilen Minderwert ....</b>	50
<b>5 Bewertungsansätze und Gedankenanstöße zum merkantilen Minderwert aus der Literatur .....</b>	<b>51</b>
5.1 <b>1997 Merkantiler Minderwert – Vogel .....</b>	51
5.2 <b>1998 Zeitabhängige Einflüsse bei der Bewertung merkantiler Minderwerte – Krell, Krell .....</b>	52
5.3 <b>1999 Zeitabhängige Einflüsse bei der Bewertung merkantiler Minderwerte – Oppitz ....</b>	54

<b>5.4</b>	<b>2000 Merkantiler Minderwert bei Hausschwammbefall – Tewis</b> .....	54
<b>5.5</b>	<b>2001 Wertermittlung sanierter Grundstücke – Roller</b> .....	56
<b>5.6</b>	<b>2003 Technischer und merkantiler Minderwert bei Bergschäden – Schürken</b> .....	57
<b>5.7</b>	<b>2012 Bewertung eines merkantilen Minderwerts aufgrund ehemaliger radioaktiver Verstrahlung – Adam, Schubert, Sputek</b> .....	60
<b>5.8</b>	<b>2013 Wertminderung eines Grundstücks aufgrund eines Eintrags in das Bodenbelastungskataster – Bachmann, Effenberger</b> .....	62
<b>5.9</b>	<b>2015 Berechnung des merkantilen Minderwerts – Kinzer</b> .....	64
<b>5.10</b>	<b>2018 Der merkantile Minderwert: technische und rechtliche Widersprüche – Zöller</b> .....	68
<b>5.11</b>	<b>2018 Zur Versachlichung der Ermittlung der Höhe eines (bautechnisch irrationalen) merkantilen Minderwerts – Thees</b> .....	72
<b>5.12</b>	<b>2018 Der merkantile Minderwert bei deutschen Immobilien: Standard oder Axiom, gar Chimäre, bloß ein Irrtum? – Ulrich</b> .....	77
<b>5.13</b>	<b>2018 Merkantiler Minderwert: (K)ein Thema für die Immobilienbewertung – Schmidbauer</b> .....	79
<b>5.14</b>	<b>2021 Methodische Vorgehensweise bei der Ermittlung des merkantilen Minderwertes – Dippold</b> .....	80
<b>5.15</b>	<b>2022 Der merkantile Minderwert bei Wohnimmobilien – Smolibowski</b> .....	83
<b>6</b>	<b>Rechtsprechung</b> .....	89
<b>6.1</b>	<b>Entwicklung der Rechtsprechung zum merkantilen Minderwert</b> .....	89
<b>6.2</b>	<b>Übersicht über Urteile zum Thema merkantiler Minderwert</b> .....	90
<b>6.3</b>	<b>Neueste Urteile zum merkantilen Minderwert bei Immobilien</b> .....	96
6.3.1	OLG Brandenburg, 1.12.2022 .....	96
6.3.2	OLG Naumburg, 30.7.2021 .....	98
6.3.3	LG München, 28.2.2020 .....	99
6.3.4	OLG Brandenburg, 9.7.2020 .....	101
6.3.5	BGH, 22.2.2018 .....	102
6.3.6	OLG Brandenburg, 17.1.2017 .....	103
6.3.7	BGH, 21.7.2017 .....	105
6.3.8	LG Hamburg, 3.2.2016 .....	106
6.3.9	KG Berlin, 21.11.2016 .....	108
6.3.10	OLG Düsseldorf, 23.4.2015 .....	110
6.3.11	OLG Brandenburg, 14.10.2015 .....	113
6.3.12	KG Berlin, 4.4.2014 .....	114
6.3.13	KG Frankenthal, 8.4.2014 .....	115
6.3.14	OLG Oldenburg, 11.12.2014 .....	117
6.3.15	OLG München, 17.12.2013 .....	118
6.3.16	OLG Köln, 9.10.2012 .....	120
6.3.17	LG Marburg, 14.1.2011 .....	121

6.3.18	OLG Hamm, 10.5.2010 .....	122
6.3.19	OLG Frankfurt, 23.6.2009 .....	124
6.3.20	OLG Celle, 18.9.2007 .....	125
<b>6.4</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	126
<b>7</b>	<b>Anwendungsbereiche</b> .....	129
<b>7.1</b>	<b>Hausschwamm</b> .....	129
7.1.1	Schädigende Wirkung und Schadensbeseitigung .....	129
7.1.2	Werteinfluss bei Hausschwammbefall .....	131
7.1.3	Werteinfluss bei beseitigtem Hausschwammbefall .....	132
<b>7.2</b>	<b>Bergschäden</b> .....	140
7.2.1	Schädigende Wirkung und Schadensbeseitigung .....	141
7.2.2	Werteinfluss bei Bergschäden .....	142
<b>7.3</b>	<b>Überschwemmungen</b> .....	145
7.3.1	Zahlen und Statistiken .....	145
7.3.2	Schädigende Wirkung und Schadensbeseitigung .....	147
7.3.3	Werteinfluss bei beseitigten Überschwemmungsschäden .....	149
<b>7.4</b>	<b>Altlasten, Kampfmittelbelastung</b> .....	153
7.4.1	Schädigende Wirkung und Schadensbeseitigung .....	153
7.4.2	Werteinfluss bei Eintrag im Altlastenkataster .....	154
<b>7.5</b>	<b>Umspannwerke und Freileitungen</b> .....	157
7.5.1	Elektrische und magnetische Felder der Stromleitungen .....	157
7.5.2	Schädigende Wirkung und Schadensbeseitigung .....	158
7.5.3	Werteinfluss bei nahegelegenen Freileitungen und Umspannwerken .....	159
<b>7.6</b>	<b>Mobilfunkmasten</b> .....	165
7.6.1	Elektromagnetische Felder des Mobilfunks .....	165
7.6.2	Schädigende Wirkung und Schadensbeseitigung .....	165
7.6.3	Werteinfluss bei nahegelegenen Mobilfunkmasten .....	166
<b>7.7</b>	<b>Windkraftanlagen</b> .....	168
7.7.1	Beeinträchtigungen durch Windkraftanlagen .....	168
7.7.2	Wertminderung durch Windkraftanlagen .....	169
<b>7.8</b>	<b>Friedhöfe</b> .....	170
<b>7.9</b>	<b>Spukhäuser</b> .....	171
<b>7.10</b>	<b>Mord, Totschlag und Außergewöhnliches</b> .....	173
<b>8</b>	<b>Beantwortung der FAQ</b> .....	175
<b>8.1</b>	<b>Ist der merkantile Minderwert auf die Immobilienbewertung übertragbar?</b> .....	175
<b>8.2</b>	<b>Wie verhält sich der merkantile Minderwert im Verlauf der Zeit und ab wann ist er nicht mehr darstellbar?</b> .....	176
<b>8.3</b>	<b>Zu welchem Zeitpunkt ist der merkantile Minderwert zu ermitteln?</b> .....	177

<b>8.4</b>	<b>Gibt es eine Offenbarungspflicht für fachgerecht beseitigte Baumängel und Bauschäden bzw. frühere Geschehnisse im Gebäude?</b> .....	178
<b>8.5</b>	<b>Schließt der Haftungsausschluss für Sachmängel im Vertrag die Geltendmachung eines merkantilen Minderwerts aus?</b> .....	179
<b>8.6</b>	<b>Steht das Werkvertragsrecht dem merkantilen Minderwert entgegen?</b> .....	179
<b>8.7</b>	<b>In welchen Zuständigkeitsbereich fällt die Bewertung eines merkantilen Minderwerts?</b> .....	180
<b>8.8</b>	<b>Wie kann ein merkantiler Minderwert marktgerecht ermittelt werden?</b> .....	181

## TEIL II Praxis

<b>9</b>	<b>Marktuntersuchung</b> .....	185
<b>9.1</b>	<b>Grundlagen</b> .....	186
<b>9.2</b>	<b>Verbrechen/Unglücke/Mysteriöses</b> .....	188
9.2.1	Allgemeine Auswertung .....	188
9.2.1.1	Natürlicher Tod .....	188
9.2.1.2	Suizid .....	189
9.2.1.3	Doppelsuizid .....	190
9.2.1.4	Mord .....	190
9.2.1.5	Massaker .....	191
9.2.1.6	Misshandlung .....	192
9.2.1.7	Tod der Vorbesitzer .....	192
9.2.1.8	Ehemaliger Friedhof .....	193
9.2.1.9	Spukhaus .....	193
9.2.1.10	Wasserader unter dem Haus .....	194
9.2.2	Auswertung nach Teilmarkt .....	195
9.2.2.1	Natürlicher Tod .....	195
9.2.2.2	Suizid .....	195
9.2.2.3	Doppelsuizid .....	196
9.2.2.4	Mord .....	197
9.2.2.5	Massaker .....	197
9.2.2.6	Misshandlung .....	198
9.2.2.7	Tod der Vorbesitzer .....	198
9.2.2.8	Ehemaliger Friedhof .....	199
9.2.2.9	Spukhaus .....	200
9.2.2.10	Wasserader unter dem Haus .....	200
9.2.3	Zusammenfassung (Mysteriöses/Unfall/Verbrechen) .....	201
<b>9.3</b>	<b>Fachgerecht sanierte ehemalige Bauschäden</b> .....	201
9.3.1	Allgemeine Auswertung .....	201
9.3.1.1	Ehemaliger Hausschwammbefall .....	202

9.3.1.2	Ehemaliger Schädlingsbefall .....	202
9.3.1.3	Ehemaliger Schimmelbefall .....	203
9.3.1.4	Ehemaliger Feuchteschaden .....	203
9.3.1.5	Ehemaliges Tragwerksproblem .....	204
9.3.2	Auswertung nach Lagen .....	205
9.3.2.1	Hausschwamm .....	205
9.3.2.2	Schädlinge .....	206
9.3.2.3	Schimmel .....	207
9.3.2.4	Feuchte .....	207
9.3.2.5	Tragwerk .....	208
9.3.3	Auswertung nach Baujahren .....	209
9.3.3.1	Hausschwamm .....	209
9.3.3.2	Schädlinge .....	210
9.3.3.3	Schimmel .....	211
9.3.3.4	Feuchte .....	211
9.3.3.5	Tragwerk .....	212
9.3.4	Zusammenfassung (ehemalige Baumängel und Bauschäden) .....	213
<b>9.4</b>	<b>Fachgerecht sanierte Grundstücke mit ehemaligen Altlasten</b> .....	<b>214</b>
9.4.1	Allgemeine Auswertung .....	214
9.4.1.1	Ehemalige Altlasten auf dem Grundstück .....	214
9.4.1.2	Ehemalige radioaktive Strahlung auf dem Grundstück .....	215
9.4.2	Auswertung nach Teilmarkt .....	215
9.4.2.1	Ehemalige Altlasten auf dem Grundstück .....	215
9.4.2.2	Ehemalige radioaktive Strahlung auf dem Grundstück .....	216
9.4.3	Zusammenfassung (Ehemalige Altlasten) .....	216
<b>9.5</b>	<b>Sonstiges wie nahegelegene Umspannwerke, Mobilfunkmasten u.a.</b> .....	<b>217</b>
<b>9.6</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>218</b>
<b>10</b>	<b>Fälle aus der Praxis</b> .....	<b>223</b>
<b>10.1</b>	<b>Einleitung und Warnhinweis</b> .....	<b>223</b>
<b>10.2</b>	<b>Mord im Zweifamilienhaus</b> .....	<b>225</b>
10.2.1	Tathergang .....	225
10.2.2	Einfluss der Tat auf den Kaufpreis des Grundstücks .....	225
<b>10.3</b>	<b>Zwei Tote im Einfamilienhaus</b> .....	<b>226</b>
10.3.1	Tathergang .....	226
10.3.2	Einfluss der Tat auf den Kaufpreis des Grundstücks .....	227
<b>10.4</b>	<b>Familiendramatik im Einfamilienhaus</b> .....	<b>229</b>
10.4.1	Tathergang .....	229
10.4.2	Einfluss der Tat auf den Kaufpreis des Grundstücks .....	230

<b>10.5</b>	<b>Horrorhaus von H.</b> .....	230
10.5.1	Tathergang .....	230
10.5.2	Einfluss der Tat auf den Kaufpreis des Grundstücks .....	231
<b>10.6</b>	<b>Exorzismus</b> .....	232
10.6.1	Tathergang .....	232
10.6.2	Einfluss der Tat auf den Kaufpreis des Grundstücks .....	233
10.6.3	Einfluss auf das Hotel .....	234
<b>10.7</b>	<b>Kannibalismus</b> .....	234
10.7.1	Tathergang .....	234
10.7.2	Einfluss der Tat auf den Kaufpreis des Grundstücks .....	235
<b>10.8</b>	<b>Gefangenschaft im Keller</b> .....	237
10.8.1	Tathergang .....	237
10.8.2	Einfluss der Tat auf den Kaufpreis des Hauses .....	237
<b>10.9</b>	<b>Plutonium in der Wohnung</b> .....	238
10.9.1	Tathergang .....	238
10.9.2	Einfluss auf den Kaufpreis .....	239
<b>10.10</b>	<b>Das Auto des Papstes</b> .....	239
10.10.1	Beschreibung der Historie .....	239
10.10.2	Konklusion für die Wertermittlung .....	240
<b>10.11</b>	<b>Villa eines Fußballstars</b> .....	240
10.11.1	Historie .....	240
10.11.2	Einfluss der Historie auf die Zukunft des Grundstücks .....	241
<b>10.12</b>	<b>Goebbels Villa</b> .....	241
10.12.1	Historie .....	241
10.12.2	Einfluss der Historie auf die Zukunft des Grundstücks .....	242
<b>10.13</b>	<b>Die Rote Reihe</b> .....	243
10.13.1	Historie .....	243
10.13.2	Einfluss des Verbrechens auf das Haus .....	244
<b>10.14</b>	<b>Geburtshaus von Hitler</b> .....	244
10.14.1	Historie .....	244
10.14.2	Einfluss der Historie auf die Zukunft des Grundstücks .....	244
<b>10.15</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	245
<b>11</b>	<b>Expertenbefragung</b> .....	247
<b>11.1</b>	<b>Inhalt</b> .....	247
<b>11.2</b>	<b>Vorgehensweise</b> .....	247
<b>11.3</b>	<b>Beispiele für Expertenbefragungen</b> .....	247
11.3.1	Adam .....	247
11.3.2	Dippold .....	248

11.4	Rechtsprechung .....	249
11.5	Kritik .....	251
<b>12</b>	<b>Näherungsmethode nach Unglaube .....</b>	<b>255</b>
12.1	Einleitung .....	255
12.2	Bewertungsmatrix .....	255
12.3	K.-o.-Kriterien .....	262
12.4	Stichtagsproblematik .....	264
<b>13</b>	<b>Beispiele .....</b>	<b>269</b>
13.1	Mangelhafte Weiße Wanne .....	269
13.2	Unterspülte Doppelhaushälfte .....	273
13.3	Mehrere Schäden am Altersheim .....	275
13.4	Mehrere massive Schäden am Fertighaus .....	278
13.5	Diverse Planungs- und Ausführungsmängel bei einem Neubau .....	281
13.6	Messi-Wohnung/Ehemalige Kontamination Urin im Estrich .....	285
13.7	Umrüstung Hochspannungsleitung .....	286
13.8	Schimmelschaden Altersheim .....	288
13.9	Frei auskragende Balkone .....	292
13.10	Wasserschaden im Badezimmer eines Neubaus .....	295
	13.10.1 Ballungsgebiet .....	298
	13.10.2 Randgebiet .....	300
	13.10.3 Ländliche Gegend .....	303
13.11	Horrorhaus von A. ....	305
13.12	Selbstmord im Einfamilienhaus im Randgebiet .....	306
13.13	Ehemaliger Hausschwammbefall .....	308
13.14	Überschwemmung/Fäkalien im Estrich .....	309
13.15	Schiefstellung im Moorgebiet .....	312
13.16	Zusammenfassung .....	316
<b>14</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>317</b>
	Literaturverzeichnis .....	321