

Wertminderung und Merkantiler Minderwert – einige Gedanken

(In Anlehnung an einen Vortrag auf den Aachener Bausachverständigentagen 2018)

1. Einleitung

Aus meinem Lebenslauf und aus dem Thema meiner öffentlichen Bestellung ist zu erschließen, dass ich kein Immobiliensachverständiger bin. Es ist auch nicht so, dass ich heute hier stehe und die Meinung des Verbands der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen wiedergeben soll. Selbstverständlich stellt in unserem Verband eben die Immobilienbewertung wohl den größten Fachbereich, und natürlich habe ich für diesen Vortrag auch mit Kollegen aus dem Verband mit diesem Bestellungstenor Rücksprache gehalten. Deshalb kann ich Ihnen vorab sagen, dass ich nicht die Meinung aller Immobiliensachverständigen im BVS wiedergebe, sondern allenfalls einiger Mitglieder im BVS, während die Mehrheit der Immobiliensachverständigen auf die thematische Frage dieses Vortrags sicherlich antworten würde: der merkantile Minderwert ist selbstverständlich ein Thema für die Immobilienbewertung. Meine Meinung aber ist, Immobilienbewertung und merkantiler Minderwert schließen sich aus, die beiden Begriffe sind geradezu eine *contradictio in adiecto*. Merkantiler Minderwert ist zudem ein Pleonasmus. Warum ich Ihnen mit diesen semantischen Begriffen operiere, erläutere ich später noch.

1.1 Wertbegriffe – grundlegend für die Arbeit von Sachverständigen

Wenn ich mich dennoch hier zum Thema Immobilienbewertung – und das in zumindest tendenziellem Widerspruch zum Fachbereich - äußere, dann deshalb, weil ich mich seit Jahren intensiv mit den Themen Wertbegriffe und Wertminderung, auch merkantile Wertminderung beschäftige und dabei die grundsätzliche These vertrete, dass Wertbegriffe und ihre Definitionen - und das gilt auch für Themen der Wertminderung - von ihrer grundsätzlichen Betrachtung her in den verschiedenen Sachgebieten nicht unterschiedlich sein dürfen bzw. sein sollten. Was in einem Fachbereich ein Verkehrswert, oder um es richtig auszudrücken ein Marktwert ist, muss dies auch in einem anderen sein, sonst reden Sachverständige nicht nur von

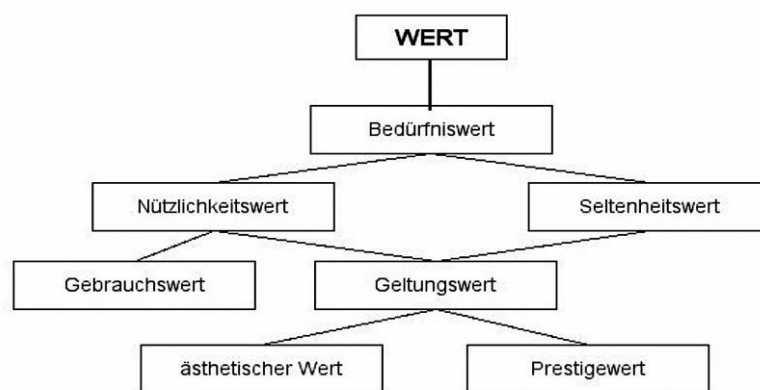
Fachbereich zu Fachbereich, sondern ganz schnell auch innerhalb eines Fachbereichs aufgrund unterschiedlich gebrauchter Definitionen eines Begriffs aneinander vorbei.

1.2 Große Zahl der Begriffe – Gefahr: Begriffsverwirrung

Es besteht die Gefahr, dass wir in einem Babylon der Wertbegriffe landen wie es uns das Glossar der Wert- und Kostenbegriffe im Sachverständigenwesen der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern demonstriert, das seit 2016 in der 3. Aufl. vorliegt und demnächst Grundlage für alle Fachprüfungen der Industrie- und Handelskammern für Sachverständige werden soll. Ich habe Ihnen einmal 54 Wertbegriffe aus diesem Glossar (allerdings aus hier nicht ausführlich darzustellenden Gründen einer Vorgängerversion mit einigen differierenden Begriffen) auf einer Folie zusammengefasst.

Angebotswert	Handelswert		
Anschaffungswert	Händler – Ein- / Ankaufswert		
Anteilswert	Händler – Verkaufswert	Pachtwert	Wert des Mangels
Auktionswert	Installationswert	Residualwert	Wiederbeschaffungswert
Beleihungswert	Kurswert	Restwert	Zeitwert, technisch
Bestandswert	Liehaberwert	Rumpfwert	Zeitwert, beizulegend
Bodenrichtwert	Liquidationswert	Sachwert	Zerschlagungswert
Einheitswert	Marktwert	Sammlungswert	Zuschlagswert
Einlagewert	Market Value	Schätzwert	
Erbschaftsteuerwert	Materialverkaufswert	Schrottwert	
Erbteilungswert	Materialwert	Subjektiver Entscheidungswert	
Ertragswert	Mietwert	Substanzwert	
Fair Value	Minderwert	Taxwert	
Facheinzelhandelswert	Mindestwert	(Feste) Taxe	
Fortführungswert	Neuwert	Verkehrswert	
Gebrauchswert	Nutzungswert	Versicherungswert	
Gebrauchtwert	Objektivierter (Unternehmens-) Werte		
Gemeiner Wert			

Das erscheint schon ziemlich verwirrend, doch ich darf auf das folgende und grundlegende Diagramm von Herrn Dr. Aurnhammer zum Thema Werte verweisen. Auch wenn sicherlich sehr viele von Ihnen Dr. Aurnhammer und die ARGE Dr. Aurnhammer mit ihren Kursen zur Sachverständigenausbildung kennen werden, Dennoch als kurze Erläuterung: unter seiner Leitung wurde in der ARGE Dr. Aurnhammer Sachverständigenausbildung betrieben und dazu Grundsätzliches zu Werten, Wertbegriffen und Wertminderung entwickelt, vor allem die häufig angewandte Zielbaum-Methode.



Das ist eine bis zu Aristoteles (bei diesem: Tauschwert versus Gebrauchswert) zurückgeführte, sehr grundsätzliche Darstellung der Wertzusammensetzung und dennoch fehlen aus diesem Diagramm in dem erwähnten Glossar der IHK-Arbeitsgruppe daraus folgende Begriffe:

Bedürfniswert

Seltenheitswert

Geltungswert

Prestigewert

ästhetischer Wert

Nützlichkeitswert

Sechs Begriffe von sieben. Das bedeutet, dass das Glossar keineswegs vollständig ist, grundsätzliche Begriffe fehlen und sich noch durchaus mehr Wertbegriffe finden

lassen, wenn man nur will. Für ein Glossar mag eine solche Sammlung noch sinnvoll erscheinen, nicht aber für eine grundsätzliche Diskussion von Wertbegriffen.

1.3 Wertbegriffe – ein Thema für Politik, aber auch Semantik

Doch um der Wahrheit die Ehre zu geben drehte sich mein letztes Gespräch mit dem hauptsächlichen Herausgeber dieses Glossars, Herrn Rechtsanwalt Schlehe von der IHK München darum, eine Debatte über grundsätzliche Definitionen von Wertbegriffen anzustoßen und letztlich bei der Politik daraufhin zu arbeiten, die schon in Gesetzestexten anzutreffende Begriffsvielfalt zu überdenken und in Anlehnung an aus der EU kommende Überlegungen eine Vereinheitlichung der Wertbegriffe in allen Gesetzen und damit in der konsequenten Folge auch in der Handhabung im Sachverständigenwesen anzustreben.

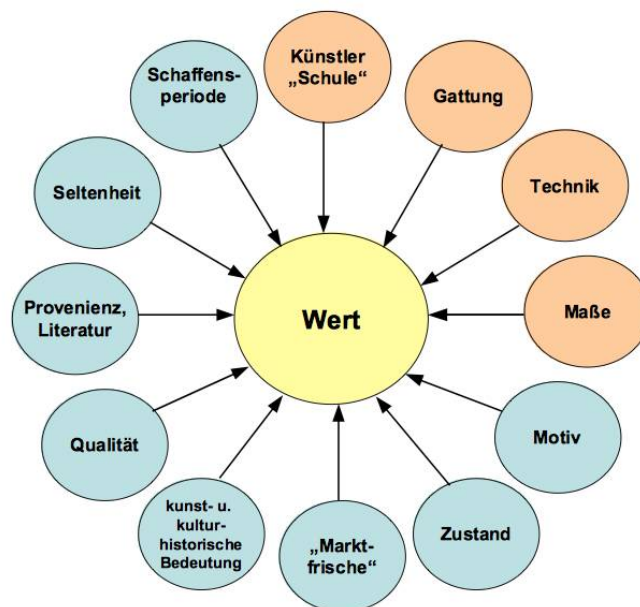
Dieses mein Interesse an Wertbegriffen und Definition bis hin zu den Themen der Wertminderung rührt möglicherweise daher, dass mein Werdegang in meiner Vorstellung durch Herrn Prof. Zöller einen für meine sachverständige Tätigkeit in aller Regel weniger interessanten Teil nicht erwähnt hat: ich habe Germanistik studiert und dabei beschäftigt man sich unter anderem auch mit Semantik, d. h. mit der Bedeutung von Zeichen, worunter auch Wörter oder Begriffe gemeint sind. Deshalb werde ich mich der merkantilen Wertminderung im Immobilienbereich heute auch von einer Seite her nähern, die in diesen heiligen Hallen der Technik eher selten größere Beachtung findet, eben von der sprachlichen Seite her.

Doch zuerst eine konventionelle Betrachtung, ein Blick auf den Marktsektor, über den wir sprechen.

2. Situation Immobilienmarkt

2.1 Vorgeschichte

Vor mehr als zehn Jahren hat eine vom damaligen BVS-Präsidenten Roland R. Vogel ins Leben gerufene Arbeitsgruppe aus Sachverständigen, Restauratoren und Kunstauktionatoren sich mit dem Thema Wertermittlung und Wertminderung bei Kunstgegenständen beschäftigt und erste Ergebnisse erarbeitet, die auf den Kunstsachverständigentagen 2006 bis 2008 präsentiert wurden. Das Beispiel unten zeigt ein erarbeitetes Satellitenmodell in erster Version mit verschiedenen Einflußfaktoren auf den Wert eines Kunstwerks auf dem Markt und damit auch auf einen eventuellen merkantilen Minderwert im Zusammenhang mit einem Schaden. Die Arbeiten an diesem Thema Wertminderung und speziell merkantiler Minderwert wurden allerdings nicht fortgesetzt und sind erst im Rahmen einer Konferenz im Herbst 2016 als besondere Thematik wieder aufgegriffen worden.



Wir (ich war Mitglied dieser Arbeitsgruppe) haben uns unter anderem mit der Zielbaum-Methode und speziell ihrer Anwendung auf dem Kunstsektor befasst. Mir

war schon damals nicht erklärlich und ist es bis heute nicht, dass eine vermeintlich äußerst genaue, auf zwei Stellen hinter dem Komma bestimmte Wertminderung berechnet wird bei Objekten, deren Wert auf dem Markt sich oft in Schwankungen vier, fünf oder sechs Stellen vor dem Komma bewegt. Ähnlich ergeht es mir mit den verschiedenen Berechnungsmethoden für die merkantilen Wertminderung im Kfz-Bereich, die mit ausgefeilten Algorithmen eine Wissenschaftlichkeit vortäuschen, wobei die Grundlage die Vermutung eines unbewiesenen Mangels von unbekanntem Umfang und Auswirkungen bleibt.

2.2 Wohnen neben Boateng

Im November 2016 hat der BVS zusammen mit dem Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs eine Konferenz mit dem Titel „Wertminderung und Minderwert“ in Fulda durchgeführt. Die Konferenz sollte das Thema fachübergreifend beleuchten mit Beiträgen aus den Fachgebieten Kfz, Bauschäden, Kunst und eben Immobilien, was mein Thema hier sein soll. Herr Bischoff, Fachbereichsleiter Immobilien im BVS, hat auf der Konferenz den meiner Meinung nach am meisten beachteteten, zumindest den am meisten belächelten Beitrag abgeliefert mit dem Titel: „Wohnen neben Boateng – Wertminderung im Immobilienbereich“. Ein Berliner war mit seinem Nachbarn, dem Fußball-Nationalspieler Jerome Boateng nicht einverstanden und sah darin eine merkantile Wertminderung seines Grundstücks, was verständlicherweise eine Zeit lang ziemliche Wellen im Blätterwald schlug.

Ich arbeite hauptsächlich in München und bei uns in München sind Wohnungen und Häuser ein rares Gut. Wer einmal auch nur in der Nähe war eines Besichtigungstermins für eine Wohnung, weiß wovon ich rede, wenn ich sage, dass Wohnungen und Häuser in den vergangenen Jahren in München eher an den Höchstbietenden verteilt, denn auf üblichem Weg verkauft oder auch vermietet werden. Die Frage nach einem Rabatt aus gleich welchem Grund, sei es ganz allgemein oder aber etwa aufgrund eines zwischenzeitlich sanierten (und selbst das muss nicht sein) Bauschadens hat lediglich die Folge, dass der Betreffende aus dem

Kreis der zugelassenen Bieter ausgeschlossen wird. Merkantiler Minderwert? Eine solche Forderung wird auf dem Immobiliensektor in München - wie wir es im Bayrischen ausdrücken - noch nicht einmal ignoriert. Jedenfalls im Moment, in der Situation eines boomenden Immobilienmarkts in München. Diese Ausführungen gelten in Abwandlung mit Sicherheit auch für die anderen Ballungsgebiete mit vergleichbarer Situation der Knappheit an Immobilien.

Damit – dass es in Ballungsgebieten keine Wertminderung für Immobilien gibt und damit auch keine merkantile Wertminderung – ist aber das Thema dieses Vortrags nicht beantwortet. Was für München, Stuttgart, Hamburg, Tegernsee, Garmisch-Partenkirchen und andere Orte in Deutschland gilt, trifft die Realität in großen Teilen des Bundesgebiets, insbesondere in vielen Landkreisen in den neuen Bundesländern nicht im geringsten.

So ungewöhnlich die erwähnte Fragestellung „Wohnen neben Boateng – Wertminderung im Immobilienbereich“ von Herrn Bischoff ist, sie bringt uns jedoch bei der grundlegenden Betrachtung von merkantilen Minderwerten im Immobilienbereich zumindest eine Erkenntnis:

Wertminderung und damit auch eine eventuelle merkantile Wertminderung ist marktabhängig.

3. Grundlage Wertminderung: nicht behobener Mangel

Ich muss hier nicht wiederholen, was von anderer Seite auch im Rahmen dieser Veranstaltung bereits zur Basis von Wertminderung in technischer Hinsicht gesagt wurde, aber doch festhalten, dass es ohne einen nicht vollständig beseitigten Mangel oder Schaden für eine technische Wertminderung keine Grundlage gibt. Alle Berechnungsverfahren dazu beziehen sich genau hierauf. Doch für die merkantile Wertminderung besteht nur die Vermutung eines geringeren Verkaufserlöses trotz völliger Mangel-/Schadensbeseitigung, der in irgendeiner Zukunft vermutete Mangel oder Schaden kann nicht definiert werden, seine Art, sein Umfang und seine

Auswirkungen sind unbekannt und auf dieser Basis soll dann eine Wertminderung berechnet werden?

Fassen wir das einmal theoretisch zusammen:

3.1 Faktoren einer Wertminderung (vereinfacht):

X_1 = Vorhandensein eines Mangels	0 = kein Mangel 1 = Mangel vorhanden
X_2 = Mangel an einem Gewerk	Anteil Gewerk in % bezogen auf Gesamtobjekt (einfachheitshalber bezogen auf Rechnungsbetrag)
X_3 = Umfang Mangel Auswirkungen auf Objekt	0 – 100% bezogen auf Gewerk
$X_{4.1}$ = optisch	0 – 100%
$X_{4.2}$ = funktional	0 – 100%
X_5 = Bedeutung Objekt	Faktor 0,1 - 1
X_6 = Gesamtwert Objekt (GW)	

$$X_1 * X_2 * X_3 * X_{4.1} * X_{4.2} * X_5 * X_6 = WM$$

oder

$$(0;1) * (0-100\%) * (0-100\%) * (0-100\%) * (0-100\%) * (0,1-1) * GW = WM$$

Das ist nichts anderes als eine Art Zielbaum-Methode.

3.2 merkantile Wertminderung nach Formel

Wie sieht nun die merkantile Wertminderung mit dieser Formel aus?

$$? * ? * ? * ? * ? * ? * ? * ? * GW = \text{merkantile WM}$$

alles unbekannt

freie Schätzung

Ich darf in Ergänzung zudem auf die vermutlich einem guten Teil dieses Publikums bekannten Ausführungen von Herrn Liebheit auf den Bausachverständigentagen im

Jahr 2015 verweisen, der gleichfalls keine Basis für die Begründung und Ermittlung einer merkantilen Wertminderung im Bausektor sehen konnte.

Er wie auch Herr Professor Zöller haben hierzu die Unterschiede zwischen Massenartikeln aus industrieller Fertigung mit hoher Präzision und handwerklich hergestellten Unikaten wie Gebäuden herausgestellt, die auch zu Unterschieden in der Vorgehensweise bei der Beseitigung von Mängeln und Schäden führen. Dieses Thema sollte durchaus noch weiter untersucht werden, denn die stets komplexer werdenden Produktionsweisen bei industrieller Massenproduktion gerade auch im Automobilbereich lassen ja die berechnete Vermutung zu, dass Reparaturen in vielerlei Hinsicht immer weniger möglich werden, da Teilarbeiten etwa am Fahrzeugrahmen in einer Werkstatt und teilweise selbst bei Herstellern nicht in derselben Technik mehr ausgeführt werden können wie bei der originären Produktion (siehe Bild unterschiedliche Metallteile beim Rahmenbau heute – früher nur eine Stahlsorte).



Quelle: Website Dr. Ing. h.c. F. Porsche AG (03/2018)

Es bleibt nur noch der Austausch von Teilen oder ganzen Teilegruppen mit dem unterschwelligen Verdacht, dass an anderer Stelle aufgetretene Belastungen nicht ausreichend gewürdigt wurden. Diese Überlegungen sind im Übrigen auch für die Baubranche von Bedeutung, da wir uns zukünftig immer mehr mit 3-D-gedruckten Häusern und Bauteilen auseinandersetzen müssen. Wenn etwas nicht reparierbar ist, bleibt nur der Austausch oder aber eine technische Wertminderung.

3.3 ein Beispiel aus der Praxis - mangelhafte Theorie und praktischer Unsinn

Ich möchte Ihnen in diesem Zusammenhang aber einen Fall aus meiner eigenen Praxis nicht vorenthalten. Es handelt sich um einen Baumangel, für den neben den Beseitigungskosten eine merkantile Wertminderung reklamiert wurde. Dieses Beispiel betrifft dennoch die merkantile Wertminderung an Immobilien, denn wo kann sich die vermutete merkantile Wertminderung nach einem behobenen Baumangel überhaupt nur auswirken? Eben auf dem Immobilienmarkt für das betreffende Bauprojekt, ein Markt für Bauteile wie in diesem Fall eine Geschosdecke existiert nicht.

Es geht um ein Anwesen in Gebirgsnähe in Oberbayern, das 2013 fertiggestellt wurde als für die Gegend unkonventionell zu nennender Einfamilienhaus-Neubau in Holzständerbauweise mit ringsum deckenhohen Fensterfronten und luxuriöser Ausstattung, ursprüngliche Errichtungskosten 1.389.000 €. Beauftragt war ich durch die Versicherung der Estrichfirma, die bei dem Bauvorhaben die Estriche, die Wärme- und Trittschalldämmung des Bodenaufbaus geliefert und verlegt hat. Gegenüber dem Architekten wie auch der Firma wurde 2015 geltend gemacht, dass die Trittschalldämmung zwischen Obergeschoss und Erdgeschoss (darunter gibt es noch ein Souterrain mit Funktionsräumen) nicht ausreichend ist.

Nachdem die Trittschallproblematik entdeckt und bemängelt wurde, war bei einem gemeinsamen Termin von Architekt, der Estrichfirma, der Elektroinstallationsfirma (hatte Bodenkanäle verlegt) und dem Parkettleger festgestellt worden, dass ein Problem durch einen Kontakt des Estrichs mit der Baukonstruktion nicht besteht,

nachdem die Randfugen von Parkett und Estrich kontrolliert wurden. Es wurde daraufhin im Einvernehmen ein Gutachten eines bauphysikalischen Büros in Auftrag gegeben. Die seitens dieses Büros erfolgten Messungen der Schalldämmwerte haben zu dem eindeutigen Ergebnis geführt, dass die Trittschalldämmung (aber nicht die Luftschalldämmung) gegenüber allen gültigen Vorgaben unzureichend ist.

Es wurden zwei Ursachen festgestellt: zum einen ist nach während der Bauzeit aufgetretenen Problemen mit der Aufbauhöhe des Fußbodens im Obergeschoss die ursprünglich ausgeschriebene Trittschalldämmung im Absprache zwischen Architekt und Estrichfirma gegen eine unzureichende Alternative ausgetauscht worden. Zum anderen ist die Masse der ausgeführten Decke zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss deutlich zu gering, was mit der Estrichfirma nichts mehr zu tun hatte.

Die Sanierungskosten für den Austausch der Trittschalldämmung und die Ertüchtigung der Geschossdecke wurden schließlich auf 296.000 € brutto geschätzt. Inwiefern die Sanierung tatsächlich ausgeführt wurde, ist mir nicht bekannt. Wichtig ist, was zwei Jahre später – die Sanierung war noch nicht ausgeführt - dann kam, die Forderung nach einer merkantilen Wertminderung.

Hierzu liegt ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vor, aus dem ich zitiere:

Der Merkantile Minderwert ist ein verschuldensunabhängiger, technisch nicht beeinflussbarer Schaden, der einem Objekt „schicksalshafter“ anhängt, obwohl ein technischer Minderwert nicht mehr vorhanden sein muss. Der Merkantile Minderwert verbleibt trotz völliger und ordnungsgemäßer Instandsetzung, weil bei einem großen Teil der Bevölkerung vor allem wegen des Verdachtes verborgener gebliebener Schäden eine den Preis beeinflussende Abneigung gegen den Erwerb besteht.

....

Für die Ermittlung des Merkantilen Minderwertes wird von einer vollständigen Sanierung des Objektes ausgegangen.

In diesem Fall ist ein Merkantiler Minderwert gegeben, da, auch wenn dieser Schaden technisch behoben wird, Vorbehalte eines potentiellen Käufers anzunehmen sind.

...

Zur Bestimmung eines Merkantilen Minderwertes sind eindeutige Berechnungsmethoden nicht vorhanden.

...

Es handelt sich letztlich um eine „auf eine Vertrauenserschütterung zurückzuführende Wertminderung“, die sich „nicht nach mathematischen Formeln ermitteln läßt und im Wege der Schätzung beurteilt werden muss“.

...

Ein Merkantiler Minderwert kann sich nur auf den Bereich erstrecken, der auch von einem Mangel erfasst ist.

Im vorliegenden Fall ist nur das Wohnhaus betroffen. Es sind damit nur die Herstellungskosten für das Wohnhaus anzusetzen, ohne Garage und Grundstück.

Genau hier sind wir bei einem entscheidenden Punkt: in einem Satz erfolgt die Festlegung, dass ein merkantiler Minderwert sich nur auf einen von einem Mangel betroffenen Bereich erstrecken kann, im nächsten Satz wird dieser Bereich von einer Geschosdecke auf das gesamte Wohnhaus ausgedehnt, aber wenigstens ohne Garage und Grundstück.

Die folgende Berechnung, trotz des oben zitierten Satzes: *Zur Bestimmung eines Merkantilen Minderwertes sind eindeutige Berechnungsmethoden nicht vorhanden.*, ähnelt der obigen allgemein dargestellten Berechnungsweise in Anlehnung an die Zielbaummethode unter Ansatz verschiedener Faktoren:

- Marktgängigkeit des Objekts
- Verkäuflichkeit
- Ausstattung
- Alter
- Zeitlicher Abstand zum Schadensereignis

- Auswirkungen für die Zukunft
- Mögliche gesundheitliche Beeinträchtigung
- Auswirkungen des Mangels

Diese Faktoren, die zu + und - Punkten führen, werden u.a. wie folgt erläutert:

Bei der Schätzung der Höhe des Merkantilen Minderwerts spielen auch einige Faktoren eine Rolle, die nichts mit den Gebäudeherstellungskosten zu tun haben.

Um es noch mal deutlich zu wiederholen, es wird Bezug genommen auf Gebäudeherstellungskosten unter Verwendung von Faktoren, die damit in keinem Zusammenhang stehen. Welche Auswirkungen haben ganz konkret gefragt diese Faktoren auf die Gebäudeherstellungskosten? Die grundsätzliche Antwort lautet, weil ja kein Zusammenhang besteht: keine!

Die eigentlich nicht mögliche Berechnung erfolgt dann doch und sieht nun wie folgt aus:

Insgesamt wird in der Fachliteratur allgemein eine Spanne von ca. 5 % - 15 % für den Ansatz eines merkantilen Minderwertes angegeben.

In diesem Fall ergeben sich +7 Punkte und -5 Punkte.

Ausgehend vom Mittelwert der Spanne ergeben sich:

10% + 7-5 = 12 % vom Herstellungswert Gebäude brutto als Merkantiler Minderwert

spricht: 166.680,00 € bei einem Schaden von 296.000,00 €.

Die Faktoren, die zu + und - Punkten führen, werden zwar aufgezählt, aber nicht erklärt. Es wird insbesondere nicht dargelegt, wieso pro Beurteilungskriterium maximal ± 2 Punkte vergeben werden können und wieso diese Punkte einem Prozent der Bewertungsgrundlage entsprechen und einem aus der Luft kommenden

Grundwert von 10 % (ich weiß, dass dies der Mittelwert ist, aber die Spanne von 5 % - 15 % kommt je ebenso aus dem Nichts) hinzuzuaddieren sind. Würde ich mir hier 20 Bewertungskriterien überlegen, die für einen Minderwert von + 2 Punkten sprechen, hätte ich als Ergebnis ($20 * 2 + 10 =$) 50 % des Herstellungswerts des Gebäudes (in diesem Fall) als merkantilen Minderwert, bei 45 Bewertungskriterien entspricht der merkantile Minderwert dem Herstellungswert und bei jedem weiteren Bewertungskriterium steigt er über diesen hinaus. Hier ist ein Fehler im Bewertungssystem zu vermuten, denn die Höhe der merkantilen Wertminderung ist abhängig von der Auswahl und Anzahl der Bewertungskriterien.

Diese Abhängigkeit von der Auswahl und der Anzahl der Bewertungskriterien wird auch am weiteren Vorgehen deutlich. Obwohl weiter oben festgehalten wird: *Für die Ermittlung des Merkantilen Minderwertes wird von einer vollständigen Sanierung des Objektes ausgegangen.* erfolgen nun folgende Festlegungen:

„Die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen für die Zukunft wird als hoch erachtet - trifft hier teilweise zu, da die Sanierung als sehr schwierig und umfangreich einzustufen ist und nicht sicher ist, ob sie einwandfrei gelingen wird .+ 1 Punkt“

„Die Auswirkungen des Mangels selbst sind beim Besichtigen des Objekts nicht fühl- oder merkbar - trifft hier nur teilweise zu, da die Sanierung als sehr schwierig und umfangreich einzustufen ist und nicht sicher ist, ob sie einwandfrei gelingen wird. -1 Punkt“

„Die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen für die Zukunft wird als sehr gering erachtet – trifft hier nur teilweise zu, da die Sanierung als sehr schwierig und umfangreich einzustufen ist und nicht sicher ist, ob sie einwandfrei gelingen wird. -1 Punkt“

„Die zukünftige Nutzung des Wohnhauses ist nicht eingeschränkt - trifft hier nur teilweise zu, da die Sanierung als sehr schwierig und umfangreich einzustufen ist und nicht sicher ist, ob sie einwandfrei gelingen wird. -1 Punkt“

Diese vier Aussagen zusammen ergeben -2 Punkte. Wenn man sie allerdings korrigiert, denn sie basieren jeweils auf der Annahme zukünftiger Probleme durch eine nicht vollständig erfolgte Sanierung, die zuvor ja gerade als Voraussetzung der Bewertung unterstellt worden war, kommt man zu einem Ergebnis von -6 Punkten. Das bedeutet hinsichtlich der berechneten merkantilen Wertminderung einen Unterschied von vier Prozentpunkten oder 55.560,00 €.

In der Zusammenfassung ergibt sich eine Berechnung eines merkantilen Minderwerts, die eingangs als nicht möglich bezeichnet wird, deren Vorgehensweise keine Begründung hinsichtlich der „Grundminderung von 10 %“ wie auch der Auswahl wie der Gewichtung der hinzugefügten Faktoren erfährt, die entgegen einer gemachten Voraussetzung sich auf den Herstellungswert nicht des betroffenen Gewerks, sondern des gesamten Gebäudes bezieht und zu einem absurd hohen Ergebnis kommt, wenn man berücksichtigt, dass in technischer Hinsicht der aufgetretene Mangel vollkommen beseitigt ist.

4. Begriff Wertminderung

Doch wie ich anfangs schon angedeutet habe liegt für mich bereits im Begriff der merkantilen Wertminderung der Hund begraben. Sehen wir uns den Begriff genauer an und lassen erst einmal den Teil „merkantil“ außen vor.

Wertminderung ist ein geminderter Wert, aber welcher Wert? Ein Wert realisiert sich immer auf einem Markt in einem Vorgang von Verkauf und Ankauf, Handel genannt, wenn wir nicht von ganz anderen Werten wie ethischen oder emotionalen sprechen.

Wie Herr Professor Zöller schon verschiedentlich in Beiträgen in Zeitschriften angemerkt hat, ist beispielsweise auf dem Kraftfahrzeug-Bereich für Neuwagen ein merkantiler Minderwert völlig außer Betracht. Es mag Preisnachlässe geben, aber es wird kein Minderwert festgestellt. Auch auf dem Bausektor gilt, dass für ein neu erstelltes und abgenommenes Gebäude ein merkantiler Minderwert außer Frage

steht, da – verkürzt gesagt - mit der Abnahme ja gerade die Mangelfreiheit der Gewerke attestiert wird. Infrage kommt daher ausschließlich die Verkaufssituation eines Gebrauchsgegenstand, d. h. für mein Thema eines gebrauchten Gebäudes. Zutreffend im Immobiliensektor ist hier neben dem Sachwertverfahren bei – ebenfalls verkürzt ausgedrückt - Wohnungen und Einfamilienhäusern das Ertragswertverfahren. Was sagt der Ertragswert aus?

Ertragswert (Verkehrswert) = Bodenwert + Gebäudeertragswert der baulichen Anlagen.

Wie alle Werte ist auch der Ertragswert auf einen Markt bezogen, d. h. auf einem spezifischen Markt kann mit der betreffenden Immobilie ein nachvollziehbarer Ertrag erzielt werden. Wie sieht nun der Markt für Immobilien aus? Herr Professor Zöller hat in dankenswerter Weise darauf hingewiesen, dass wir entweder ein Überangebot an Immobilien haben wie in den sich zunehmend - man muß schon sagen - leerenden Landstrichen in den neuen Bundesländern oder aber einen eklatanten Mangel. Und er hat ebenfalls angemerkt, dass in beiden Fällen Mängel für die Verwertung der Immobilien keine Rolle spielen, da entweder ohnehin für diese so gut wie nichts bezahlt wird oder aber entsprechend den obigen Ausführungen die Reklamation eines merkantilen Minderwerts den Anspruchsteller von dem Markt geradezu ausschließt.

Dabei haben wir noch gar nicht berücksichtigt, dass nach meiner Erfahrung die Marktsituation – bezogen auf den Ertragswert - bei Immobilien in der Regel so aussieht, dass der Vermieter den Mieter von irgendwelchen möglichen oder befürchteten Mängeln am Gebäude ohnehin keine Mitteilung macht und insofern die Ertragssituation in keiner Weise beeinträchtigt ist.

5. Begriff „merkantil“

Soweit erst einmal zu den Begriffsbestandteilen Wert und Minderung. Wenden wir uns dem Bestandteil „merkantil“ zu. Hier darf ich mich auf den Duden beziehen und

auf dessen Onlineseite wird merkantil definiert mit „*den Handel betreffend; kaufmännisch*“. Den Handel betreffend ist gleichbedeutend mit auf dem Markt.

Wir haben also eine auf dem Markt vermutete Minderung eines Wertes in merkantiler Hinsicht, d. h. in auf den Markt bezogener Hinsicht. Als Germanist sehe ich hier einen schwarzen Rappen oder weißen Schimmel, einen Pleonasmus. Natürlich bin ich mir bei dieser Aussage dessen bewusst, dass der Begriff merkantile Wertminderung durch die schon lange zurückliegende Behandlung durch das BGH (Urteil vom 08.12.1977) eine besondere Bedeutung erfahren hat, auch wenn es sich um einen weißen Schimmel handelt. Sehen wir uns die Begründung des BGH genau an:

„Der merkantile Minderwert liegt in der Minderung des Verkaufswerts einer Sache, die trotz völliger und ordnungsgemäßer Instandsetzung deshalb verbleibt, weil bei einem großen Teil des Publikums vor allem wegen des Verdachts verborgener gebliebener Schäden eine den Preis beeinflussende Abneigung gegen den Erwerb besteht.“

Während andere Aspekte dieser Definition bereits beleuchtet wurden, geht es mir um den Teilsatz „bei einem großen Teil des Publikums“. Wie diese Aussage seitens des BGH begründet wurde, ist für mich nicht nachvollziehbar. Ähnlich verhält es sich derzeit mit dem „bei einem großen Teil des Publikums“ seit 2015 vorhandenen Verdacht, dass ein Flüchtlingsheim Auswirkungen auf die umliegenden Immobilienpreise habe, und „bei einem großen Teil des Publikums“ gar nicht anders vorstellbar in negativer Hinsicht. Ist das wirklich so?

Es gibt dankenswerter Weise eine Untersuchung in einer Diplomarbeit von Herrn Kay Hüdig mit dem Titel „Auswirkung von Flüchtlingsunterkünften auf die Wertentwicklung von Immobilien im Umfeld“ . Im Schnelldurchgang darf ich Ihnen einige Ergebnisse heraus vorstellen:

1. Wer hat teilgenommen?

Diplomarbeit - Auswirkungen von Flüchtlingsunterkünften auf die umliegenden Immobilienpreise

1. In welcher Branche sind Sie tätig?

Anzahl Teilnehmer: 761

33 (4.3%): Bank

13 (1.7%): Bauträger

4 (0.5%): Bildung

160 (21.0%): Gutachterausschuss

53 (7.0%): Immobilienmakler

297 (39.0%): Immobiliensachverständiger

2 (0.3%):

Interessenvertreter/Interessengemeinschaft

3 (0.4%): Jurist

164 (21.6%): Kommunen

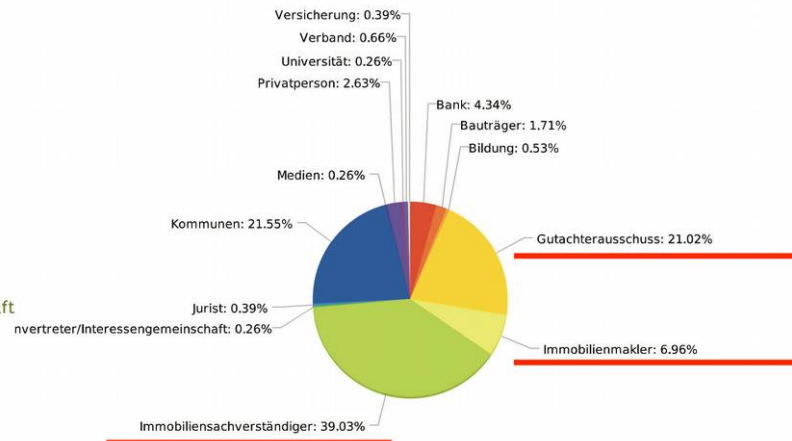
2 (0.3%): Medien

20 (2.6%): Privatperson

2 (0.3%): Universität

5 (0.7%): Verband

3 (0.4%): Versicherung



zusammen > 2/3

Umfrage 1

Mehr als zwei Drittel der Befragten haben direkt mit dem Handel mit Immobilien zu tun.

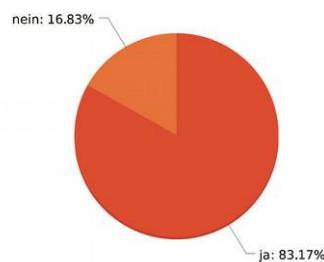
3. Haben Sie von einer allgemein gefühlten Unsicherheit gehört, dass Flüchtlingsunterkünfte zu Wertverlust bei Immobilien führen können?

3. Haben Sie von einer allgemeinen gefühlten Unsicherheit gehört, dass Flüchtlingsunterkünfte zu Wertverlust bei Immobilien führen können?

Anzahl Teilnehmer: 713

593 (83.2%): ja

120 (16.8%): nein



Umfrage 3

Über 80 % haben zumindest davon gehört.

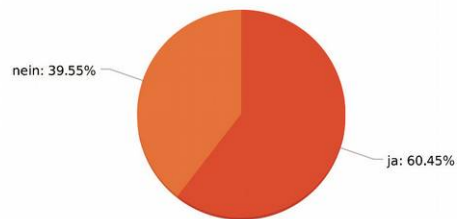
4. Kennen Sie Personen, die diese Unsicherheit fühlen?

4. Kennen Sie Personen, die diese Unsicherheit fühlen?

Anzahl Teilnehmer: 713

431 (60.4%): ja

282 (39.6%): nein



Umfrage 4

Zumindest 60 % kennen jemand mit diesem Gefühl der Unsicherheit.

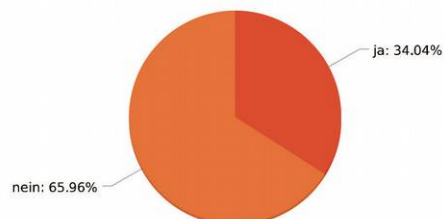
5. Fühlen Sie persönlich diese Unsicherheit auch?

5. Fühlen Sie persönlich diese Unsicherheit auch?

Anzahl Teilnehmer: 708

241 (34.0%): ja

467 (66.0%): nein



Umfrage 5

Die Befragten sehen das mit fast zwei Drittel anders.

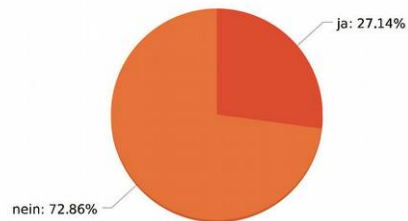
6. Haben Sie von Wertsteigerungen bei Immobilien im Zusammenhang mit Flüchtlingsunterkünften gehört?

6. Haben Sie von Wertsteigerungen bei Immobilien im Zusammenhang mit Flüchtlingsunterkünften gehört?

Anzahl Teilnehmer: 711

193 (27.1%): ja

518 (72.9%): nein



Umfrage 6

Über ein Viertel hat von Wertsteigerungen gehört.

8. Haben Sie die Erfahrung gemacht, dass Objekte in der Nähe von Unterkünften schwerer vermittelbar sind?

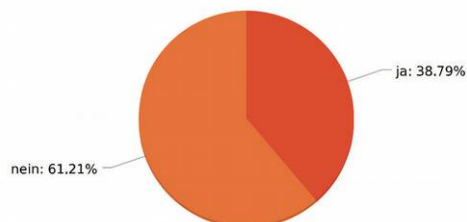
8. Allgemeine Fragen zum Marktverhalten, ohne Geschäftsabschluss

Haben Sie die Erfahrung gemacht, dass Objekte in der Nähe von Unterkünften schwerer vermittelbar sind?

Anzahl Teilnehmer: 446

173 (38.8%): ja

273 (61.2%): nein



Umfrage 8

Immerhin über 60 % können diese Frage verneinen.

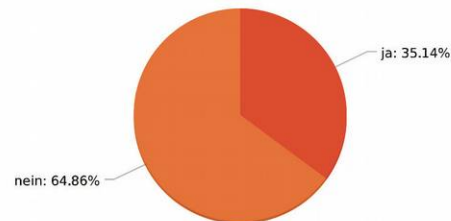
9. Hat sich die Nachfrage nach den Objekten verringert?

9. Hat sich die Nachfrage nach den Objekten verringert?

Anzahl Teilnehmer: 407

143 (35.1%): ja

264 (64.9%): nein



Umfrage 9

Fast zwei Drittel verneinen diese Frage.

11. Ist eine zeitliche Tendenz/Trend im Nachfrageverhalten zu erkennen?

11. Ist eine zeitliche Tendenz/Trend im Nachfrageverhalten zu erkennen?

Anzahl Teilnehmer: 326

255 (78.2%): nein, das Nachfrageverhalten ist konstant, die Stornoquoten sind auf konstantem Niveau

37 (11.3%): Ja, am Anfang ist die Nachfrage stark gesunken, Stornierungen stark gestiegen. Inzwischen normalisiert sich die Nachfrage wieder

34 (10.4%): Ja, die Nachfrage sinkt konstant weiter, die Anzahl von Stornierungen steigt

die Nachfrage sinkt konstant weiter, die Anzahl...

st die Nachfrage stark gesunken, St...



Umfrage 11

Fast 80 % sehen ein konstantes Nachfrageverhalten.

14. Sind Ihnen konkrete Hinweise Dritter bekannt, dass eine Wertminderung bei Immobilien tatsächlich eingetreten ist?

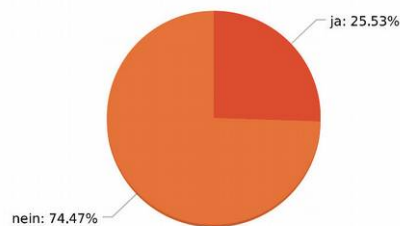
14. Allgemeine Fragen zum Marktverhalten, mit Geschäftsabschluss bei WERTMINDERUNG

Sind Ihnen konkrete Hinweise Dritter bekannt, dass eine Wertminderung bei Immobilien tatsächlich eingetreten ist?

Anzahl Teilnehmer: 380

97 (25.5%): ja

283 (74.5%): nein



Umfrage 14

Knapp drei Viertel kennen keine derartigen Hinweise.

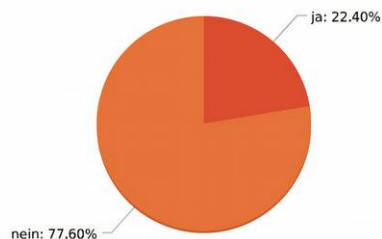
16. Konnten Sie persönlich eine tatsächliche (nicht gefühlte) Wertminderung feststellen/ermitteln?

16. Konnten Sie persönlich eine tatsächliche (nicht gefühlte) Wertminderung feststellen/ermitteln?

Anzahl Teilnehmer: 366

82 (22.4%): ja

284 (77.6%): nein



Umfrage 16

Über drei Viertel konnten keine tatsächliche Wertminderung ermitteln.

Was zeigt uns diese Untersuchung, die bei über 700 Teilnehmern zumindest in der Tendenz als repräsentativ anzusehen ist? Es gibt ein Gefühl über eine merkantile Wertminderung (auf dem Markt vermutet, aber für als vollständig instandgesetzt anzusehende Objekte, da ja überhaupt nicht verändert) für die rund um Flüchtlingsunterkünfte liegenden Gebäude, die sich auf dem tatsächlichen Markt mit einer deutlichen Mehrheit von zumeist mehr als zwei Drittel der Befragten als nicht real erweist.

Warum führe ich das aus? Weil es mich interessiert, wie sich der seitens des BGH seinerzeit angenommene Verdacht „bei einem großen Teil des Publikums“ bei einer Untersuchung in der Realität darstellen würde. Möglicherweise ist diese merkantile Wertminderung ja nur eine über die Jahrzehnte allmählich angewachsene und von vielen gerne angenommene Schimäre.

6. Homonyme, Pleonasmen, contradictio in adiecto – eine etwas andere Betrachtung von Wertminderung

Gehen wir zurück zur sprachlichen Betrachtung. Wertminderung ist ein Begriff mit mehreren Bedeutungen. Das ist nichts ungewöhnliches. Es gibt Sprachen, in denen Wörter fast regelmäßig viele, teils ein Dutzend unterschiedliche Bedeutungen haben, Chinesisch oder Japanisch beispielsweise, dieses Phänomen existiert natürlich auch im Deutschen.

Ich spreche hier nicht von Homophonen, also gleich klingenden, aber unterschiedlichen Wörtern: man kann sagen, hier sitzen überaus viele Exemplare des Sexus Mann. Und der malende Anstreicher ist etwas anderes als der mahlende Müller.

Homonyme hingegen, also Begriffe mit ein, zwei und auch mehr Bedeutungen sind in allen Sprachen gang und gäbe und stellen in der Regel keine Schwierigkeit dar, denn Sprache besteht nicht aus im freien Raum schwebenden Wörtern, sondern Sprache findet immer in einem Kontext statt, geschrieben oder gesprochen. Und dieser

Kontext sorgt in der Mehrheit aller Fälle problemlos dafür, dass ein Wort, ein Begriff in einer spezifischen Weise verstanden wird.

Wir arbeiten mit Lehren, mit Prüfinstrumenten, und das auch in der Lehre, der Berufsausbildung. Dorthin hat einen womöglich die Mutter geschickt, damit man (sic!) endlich Mutter und Schraube unterscheiden kann. Bremse, Schloss, Erde, Bank, Ball, Hahn, Reif, Steuer und für mich von Bedeutung Havanna, die Liste der Homonyme oder auch Polyseme ist sehr lang, und von Adjektiven war noch gar nicht die Rede.

Ich denke hier nicht an Babylon und sprachliche Wirrnis, sondern an den tagtäglichen Gebrauch der Sprache. Vieles erläutert sich aus dem Kontext, aber eben nicht alles, so dass häufig eine klare Definition eines Begriffs in einem bestimmten Zusammenhang sinnvoll, ja meiner Meinung nach erforderlich ist, insbesondere für Sachverständige. Die falsche, gar absichtlich falsche Verwendung von Begriffen sollten wir Politikern überlassen.

Mit diesen Gedanken im Hintergrund habe ich mich auch schon verschiedentlich zu Wertbegriffen geäußert, dieses Thema liegt mir beruflich am Herzen. Denn nur so, mit klar definierten Begriffen, können wir einigermaßen sicher sein, dass wir vom selben sprechen, wenn wir dieselben Wörter benutzen. Und Wertbegriffe sind nun einmal etwas sehr Grundlegendes in der Tätigkeit von Sachverständigen.

Wertminderung ist kein typisches Homonym. Wenn von Wertminderung die Rede ist, ist in aller Regel immer dasselbe gemeint: eine Veränderung an einer Sache (bleiben wir für den Zweck unserer Diskussion im gegenständlichen Bereich und lassen Immaterielles außen vor), die ihren Wert vermindert. Wir müssen an dieser Stelle auch nicht definieren, um welchen Wert es sich gerade handelt (das wäre eine eigener Vortrag), sondern betrachten nur den Grundzusammenhang: Sache mit Sollzustand – Veränderung zum Istzustand – Wert(änderung)minderung. Doch der Begriff verändert sich mit dem Zusatz „merkantil“.

6.1 Merkantile Wertminderung – die Entstehung ist nur im Autoland Deutschland möglich 1

Wo gibt es die meisten Schäden? Natürlich im Bereich der Kfz Versicherung, etwa 9,3 Millionen im Jahr, in Deutschland. Das sind weitaus mehr als die etwa 1 Million Hausratsschäden, etwa 1 Million Industrie-, Gewerbe- und Landwirtschaftsschäden oder 1,8 Million Bauschäden pro Jahr.

Die Rede ist natürlich von versicherten Schäden, denn nur von diesen liegen Zahlen vor, kein Wunder bei etwa 185 Millionen bestehenden Versicherungsverträgen. Dementsprechend prägend ist auch die Situation in der Kfz-Versicherung für die Handhabung von Wertminderungen, die geradezu automatisch für jeden Schaden mitkalkuliert wird. Hintergrund ist der alle anderen Bereiche weit übersteigende Markt mit Gebrauchtfahrzeugen, wodurch sich die verhandlungstechnisch geschickte Äußerung von Bedenken auch bei technisch einwandfreier Wiederherstellung schlussendlich mit hoher Wahrscheinlichkeit in einem geringeren Preis ausdrückt als bei schadenfreien Fahrzeugen.

6.2 Die Realität der merkantilen Wertminderung beim KfZ strahlt aus

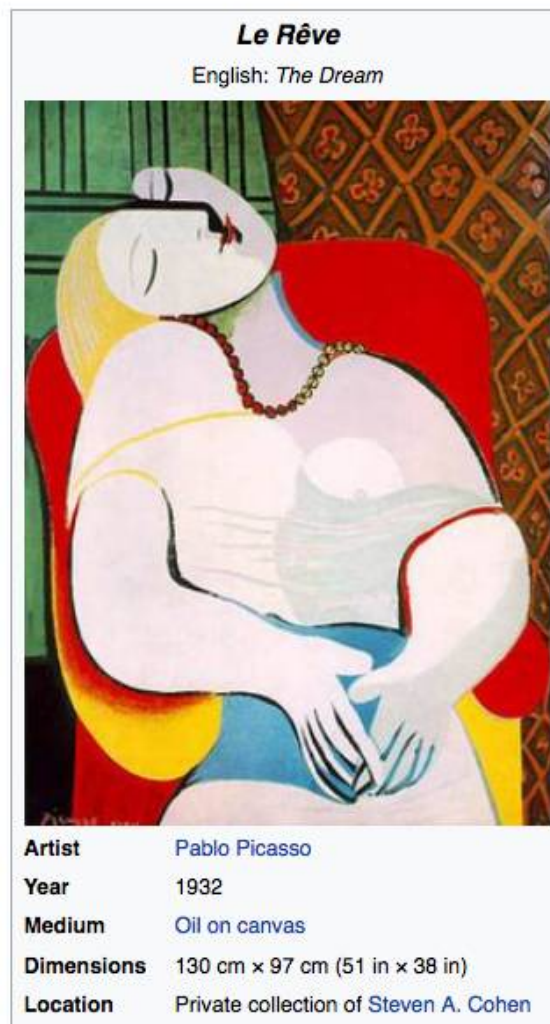
Ausgangspunkt war die Veränderung einer Sache, im idealtypischen Fall nicht reparierbar, als Auslöser einer Wertminderung. Beim Kfz sind wir über die Jahre bei einem immateriellen Gefühl gelandet, obwohl sich das Ausgangsobjekt wieder im vorherigen Zustand befindet. Diese Denkweise macht zunehmend auch den Bausachverständigen das Leben schwer, denn – das Sein bestimmt das Bewußtsein - , Geld regiert die Welt und irgendein – richtig bezeichnet – merkantiler Minderwert muss sich doch herausschlagen lassen, wenn da ein Riss, Wasserschaden oder ein anderer Mangel ausgebessert oder behoben wurde, wie oben ausführlich dargelegt.

Doch das lässt sich noch toppen, womit wir beim Immobiliensektor landen. Hier wird der Begriff merkantile Wertminderung zum Homonym. Genauer gesagt muss es heißen, merkantile Wertminderung ist noch kein Homonym, aber der Begriff

entwickelt sich zu einem. Auf der einen Seite die Bedeutung für einen auf dem Markt geminderten Wert eines Gegenstands durch eine daran – oder bei Immobilien auch in deren Umfeld - vermutete Veränderung. Auf der anderen Seite gewinnt der Begriff eine neue Bedeutung für anstrengungsloses und – das stelle ich mal so in den Raum - auch völlig grundloses Geldverdienen.

6.3 merkantile Wertminderung bei singulären Objekten

Wie so oft sind in Fragen hoher Forderungen für - formulieren wir es einmal zurückhaltend - fragwürdige Schadensersatzansprüche die Amerikaner uns weit voraus. Der folgende Fall geht zurück ins Jahr 2006 und spielt sich auf einem Gebiet ab, das wie der Immobiliensektor von Objekten in der Regel singulären Charakters geprägt ist, dem Kunstmarkt. Steve Wynn, seines Zeichens Kasinobesitzer in Las Vegas hatte 1997 für etwa 50 Mill. \$ ein Gemälde von Picasso erworben, „Le Rêve“:



Le Rêve 1

(Bildquelle: [https://en.wikipedia.org/wiki/Le_R%C3%A0ve_\(Picasso\)](https://en.wikipedia.org/wiki/Le_R%C3%A0ve_(Picasso)))

Herr Wynn war sich im Jahr 2006 mit Steven Cohen, einem Hedgefonds-Manager über einen Verkauf zum Preis von 139 Millionen \$ einig geworden. Kurz vor der Übergabe des Gemäldes gab Herr Wynn eine Art Abschiedsparty und gestikulierend vor dem Gemälde verursachte er einen Riss von 5 cm Länge im linken Unterarm. Ein Bild von dem Gemälde mit diesem Riss ist nicht zu finden, nehmen wir mal an, der Riss war wie folgt platziert:



Le Rêve 2

(Bildquelle: [https://en.wikipedia.org/wiki/Le_R%C3%A4ve_\(Picasso\)](https://en.wikipedia.org/wiki/Le_R%C3%A4ve_(Picasso)))

Der Riß ist ungefähr maßstäblich absichtlich in rot dargestellt, damit er halbwegs erkennbar ist, denn tatsächlich dürfte er eher wie folgt ausgesehen haben:



Le Rêve 3

(Bildquelle: [https://en.wikipedia.org/wiki/Le_R%C3%A4ve_\(Picasso\)](https://en.wikipedia.org/wiki/Le_R%C3%A4ve_(Picasso)))

Sie dürfen gerne raten wie hoch die merkantile Wertminderung für Steve Wynn ausfiel, die ein Kunstversicherer nach einer Restaurierung mit Kosten von über 90.000 \$ ausfiel: 25.000.000 \$. Dabei spielt möglicherweise eine Rolle, dass Herr Wynn eine größere Kunstsammlung versichert hat, und wer weiß, vielleicht bestehen auch Geschäftsverbindungen der Versicherung zur Absicherung der gesamten Casinos von Herrn Wynn.

Doch das ist nicht der eigentliche Witz an dieser Geschichte, sondern der im Jahr 2013 erfolgte tatsächliche Verkauf des Gemäldes, trotz der angeblich erheblichen merkantilen Wertminderung:

A Pablo Picasso painting has been bought by a hedge fund manager for a record \$155m – making it the most expensive of the Spanish genius artist's works.

Steve A Cohen bought the oil painting of Picasso's mistress Marie-Therese Walter, titled Le Reve, from casino mogul Steve Wynn, The New York Post reported.

Steve A Cohen and Steve Wynn, who are both billionaires and well-known art collectors, have a history with this particular Pablo Picasso painting.

In 2006, Mr Wynn put his elbow through the canvas while showing it to several friends, reportedly a day after agreeing to sell it to Mr Cohen for \$139 million.

The portrait is said to have been completed in one afternoon in 1932 when Pablo Picasso was 50 years old.

Le Reve Neuverkauf

(Quelle: <http://www.nationalturk.com/en/record-price-155m-for-pablo-picasso-famous-painting-la-reve-36020/> (02/2018))


Herr Cohen hat das Gemälde dann doch noch gekauft, er hat noch etwas gegenüber dem ursprünglichen Kaufpreis draufgelegt und 155 Millionen \$ bezahlt, wodurch Le Rêve zum teuersten Gemälde von Picasso aufstieg, das je verkauft wurde. Merkantile Wertminderung? Oder eher Bekanntheitsgrad deutlich erhöht und damit noch teurer? Im übrigen trifft die eventuell einzuwendende Vermutung nicht zu, der Markt für Werke von Picasso könnte sich ja in der Zeit zwischen erstem und zweitem Verkauf besser entwickelt haben als die Differenz zwischen den beiden Kaufpreisen. Die folgende Grafik aus der Kaufpreissammlung Artprice.com zeigt zwar einen deutlichen Anstieg der Wertigkeit von Picasso auf dem Markt zwischen 2006 und 2013.







Artprice 1 allg Picasso.pngQuelle: Artprice.com

Doch hier sind eine Vielzahl kleinerer Werke wie Grafiken einbezogen, während die Werke mit hohen Auktionspreisen keine eindeutige Tendenz erkennen lassen. Die nächste Grafik zeigt die höchsten Auktionszuschläge für Werke von Picasso zwischen 2004 und 2015:

Auction results for Pablo PICASSO in Painting

Media ▾ Price ▾ Dates ▾ Advanced search ▾  Sort by ▾ Display preferences ▾

Hammer price - highest to lowest x

Lot # 8	<p>Les femmes d'Alger (Version 'O') (1955)</p> <p>Painting, Oil/canvas, 114 cm x 146.4 cm</p> <p>Estimate: € 125,020,000</p> <p>Hammer price: € 142,880,000 </p>	<p>Christie's , 11 May 2015</p> <p>United States</p>
Lot # 7	<p>Garçon à la pipe (1905)</p> <p>Painting, Oil/canvas, 99.7 cm x 81.3 cm</p> <p>Hammer price: € 76,929,600 </p>	<p>Sotheby's , 05 May 2004</p> <p>United States</p>
Lot # 6	<p>Nude, Green Leaves and Bust (1932)</p> <p>Painting, Oil/canvas, 162 cm x 130 cm</p> <p>Hammer price: € 71,886,500 </p>	<p>Christie's , 04 May 2010</p> <p>United States</p>
Lot # 14	<p>Dora Maar au chat (1941)</p> <p>Painting, Oil/canvas, 129.5 cm x 97 cm</p> <p>Hammer price: € 67,439,000 </p>	<p>Sotheby's , 03 May 2006</p> <p>United States</p>

La Rêve

Artprice 2 Picasso Höhe.pngQuelle: Artprice.com

Der Verkaufspreis für Le Rêve in 2013 liegt noch deutlich über dem höchsten Auktionszuschlagspreis, der zwei Jahre später erzielt wird. Von einer merkantilen Wertminderung, die sich auf einem tatsächlichen Markt einstellt, keine Spur.

Versicherungen, so bekommt man den Eindruck, sind sich immer häufiger ihrer sozialen Verantwortung (und vergessen wir nicht, was eine Versicherung eigentlich ist: eine Solidargemeinschaft) nicht mehr bewusst. Was wird wohl passieren, wenn in einem solchen Fall die Versicherung eine zweistellige merkantile Wertminderung bezahlt, der deutsche Häuslebauer das liest und sich an die beseitigten Risse erinnert, die er während des Baus mit 1.000 Fotos dokumentiert hat? Genau, er wird auch eine merkantile Wertminderung fordern, denn wieso er nicht, wenn doch Wynn?

6.4 Merkantile Wertminderung – die Entstehung ist nur im Autoland Deutschland möglich 2

Begriffe werden von der Zeit geprägt, in der sie entstehen und in der sich ihre Bedeutungen weiter entwickeln oder sich zusätzliche Bedeutungen bilden. Und in welcher Zeit leben wir? In einer Zeit, in der Geld- und Selbstsüchtige an Börsen als Helden des Universums gefeiert werden, in der Abermilliarden in durch nichts gedeckte Internetwährungen wandern, was dem Tulpenwahnsinn in den Niederlanden im 16. Jahrhundert noch um ein Vielfaches übertrifft. Kursgewinne an der Börse oder bei Internet-Währungen werden tatsächlich als Wertzuwachs begriffen, nur weil sie sich zeitweilig in Geld umwandeln lassen. Der Wertbegriff hat sich von tatsächlich vorhandenen dinglichen Werten, seien sie auch in ihrem Äquivalent einer Währung ausgedrückt, vollkommen gelöst und ist entwandert in nebulöse, virtuelle, kaum mehr fassbare Sphären. Ähnlich ergeht es auch dem Begriff Wertminderung, der wird speziell mit dem Zusatz merkantil zum Homonym.

Das Herausragende am Begriff merkantiler Minderwert ist es, dass ihn niemand wirklich belegen kann. Es gibt keine Untersuchungen dazu (Ausnahme siehe oben), nur Vermutungen. Und insofern passt dieser Begriff herausragend in unsere Zeit, zum herrschenden Zeitgeist, er ist virtuell und gleichzeitig bedeutet er eine Geldquelle ohne eigene Leistung, ohne selbst etwas zu tun und ohne tatsächliche Wertveränderung. Ich bin mir darüber im Klaren, dass ich hier dem BGH widerspreche, doch über welchen Weg ist denn dieser Begriff überhaupt möglich geworden?

Entstanden ist er im Bereich Kfz Bewertung, wie schon mehrfach angemerkt wurde. Das Auto wurde nicht umsonst in den sechziger und siebziger Jahren (und durchaus auch noch danach, aber in der Spätphase des Wirtschaftswunders besonders) als des Deutschen liebstes Kind bezeichnet. Wenn mein Kind angefahren wird, geht es nicht mehr um ein Auto, ein Ding, eine Sache, sondern geschädigt wird geradezu eine Idee. Da ist doch mehr Schaden vorhanden als sichtbar und technisch reparierbar. Und einen ideellen Schaden kann man nicht belegen, der bewegt sich im Nebulösen und wird am besten mit einem Pleonasmus geadelt. Dann muss man sich

auch in seiner Argumentationsweise bei Wertminderungen nicht mehr auseinandersetzen mit dem speziell zu bestimmenden Wert. Nachgeordnet muß dann natürlich auch nicht gefragt werden nach den Umständen, die diesen Wert möglicherweise mindern. Ohne diese Klärungen lassen sich frei fabulierend Forderungen setzen, die sich entsprechend der beabsichtigten aufwandslosen Gewinnmaximierung bezogen auf Gebäude nicht an möglichen Mängeln an einzelnen Gewerken orientieren (siehe Beispiel oben), sondern sofort den Gesamtwert und damit einen weitaus höheren Ausgangswert für jede Berechnung ins Auge fassen.

Der BGH hat in einer spezifischen historischen Situation der extremen ideologischen Überbewertung von Kraftfahrzeugen den merkantilen Minderwert als juristisches Prinzip definiert. Wir sollten dabei nicht vergessen, dass nicht nur wie ich eben ausgeführt habe Begriffe, sondern auch juristische Einwertungen bis hin zu den hinter Urteilen und Gesetzen stehenden Grundlagen, den Verfassungen, also in unserem Fall unser Grundgesetz keine Gott gegebenen, ewig gültigen Weisheiten sind, sondern zu einem bestimmten Zeitpunkt in einer besonderen historischen Situation entwickelt, verabschiedet und verkündet, unter anderen historischen Situationen aber auch wieder verändert wurden. Ein auch nur kleiner Blick zurück in die Geschichte zeigt, dass wir alleine in Deutschland in den vergangenen 200 Jahren eine Reihe unterschiedlicher Verfassungen hatten, die während ihrer Gültigkeit durchaus „bei einem großen Teil des Publikums“ als Nonplusultra angesehen waren. Rückblickend ist das eine lange Reihe von Irrtümern, wenngleich historisch bedingt und erklärbar. Es stünde uns gut zu Gesicht auch hinsichtlich des merkantilen Minderwerts den Standpunkt des später Geborenen, also den einer zukünftigen Retrospektive einzunehmen und zu überlegen, ob nicht längst eine Revision des aus einer historisch bedingten Überbewertung eines Fetischs geborenen juristischen Prinzips eines merkantilen Minderwerts angebracht wäre.

Unbelegte Vermutungen über in Art, Umfang, Auswirkung und anderen Aspekten unbekanntem Mängeln lassen sich nicht nachvollziehen und schon gar nicht berechnen, sondern sind – wenn überhaupt – immer haltlose Schätzungen. Dies gilt selbst für einen Markt mit vielen vergleichbaren Objekten wie den Kfz-Sektor, umso

mehr noch bei Objekten von singulärem Charakter wie Kunstgegenständen oder Immobilien

Merkantile Wertminderung und Immobilienbewertung – für mich eine *contratio in adiecto*.

Ausgewählte Literaturhinweise

Anton Martin, Sachversicherungsrecht, München 1992

Nutzungsdauerkatalog – Nutzungsdauer von baulichen Anlagen, hrsg. von der Fachgruppe Wertermittlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten

P.-A. Kamphausen, Der merkantile Minderwert in der Rechtspraxis, in: Der Sachverständige, November 1985

Helmut Zeisberger, Bernd Woyte, Friedrich Schmidt, Christoph Mennicken, Der merkantile Minderwert, Bonn 2012

Helmut Zeisberger, Bernd Woyte, Friedrich Schmidt, Christoph Mennicken, Der merkantile Minderwert in der Praxis: Berechnung nach der Marktrelevanz- und Faktorenmethode (MFM) Bonn 2012

Oskar Dick, Bewertung beweglicher und ideeller Wirtschaftsgüter nach Neu- und Zeitwert – Verkehrs-Teil- und Mietwert-Tafeln, Hannover 1960

Leitsätze für die Maschinenbewertung, 2. Auflage 1999, Herausgeber Institut für Sachverständigenwesen e.V., Köln

Uwe Borg, Bewertung beweglicher Wirtschaftsgüter, Hannover 1989

Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Köln 2006

Wolfgang Kleiber (Hrsg.), Wertermittlungsrichtlinien (2016): Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken. Köln 2015

Merkblatt: Leitfaden zur Ermittlung von Zeitwerten und Wertminderungen von Bodenbelägen des Bundesverbandes der vereidigten Sachverständigen für Raum und Ausstattung e.V. (BSR), Stuttgart 2001

Willi Schmidbauer, Der Wert der Dinge, München 2008

Raimund Kalinowski, frei verwendbare Abwertungstabellen für lineare, geometrisch degressive sowie arithmetisch degressive Abwertung auf:
www.sachverstand-gutachten.de/wissenswertes.html

Kay Hüdig, Umfrage Diplomarbeit - Auswirkung von Flüchtlingsunterkünften auf die Wertentwicklung von Immobilien im Umfeld; nach:
http://www.govalue.de/de/sprenghetter_news/Auswirkung-von-Fluechtlingsunterkuenften-auf-die-Wertentwicklung-von-Immobilien-im-Umfeld/1921/
(Februar 2018)