

Der merkantile Minderwert

„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind marktgerecht durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen“, so fordert es die ImmoWertV21. Die Wahl der richtigen Zu- oder Abschläge gestaltet sich in den Themenbereichen schwierig, in denen es keine ausreichenden Marktdaten gibt. Die Gutachterausschüsse generieren zwar die wichtigsten bewertungsrelevanten Daten wie die Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren sowie Bodenrichtwerte. Marktuntersuchungen zu Spezialthemen wie z. B. Bauschäden, Altlasten, Schadstoffe oder dem merkantilen Minderwert können sie aber nicht leisten.

○ von Daniela Unglaube

Deshalb werden die Sachverständigen bei der Bewertung dieser Themen alleingelassen. Sie sollen Minderwerte marktgerecht und nachvollziehbar ermitteln, haben aber keinerlei Marktdaten zur Verfügung. Ein ganz besonders umstrittenes Thema in diesem Zusammenhang ist die Ermittlung des merkantilen Minderwerts.

„[...] Unter einem merkantilen Minderwert ist dabei der Betrag zu verstehen, um den sich der Verkehrswert eines Grundstücks, das einen Mangel aufwies, trotz vollständiger Beseitigung dieses Mangels in technisch einwandfreier Weise (auch z. B. aufgrund eines Bauschadens) in der allgemeinen verbliebenen Befürchtung mindert, dass sich ein Folgeschaden irgendwie auch künftig auswirken könnte, auch wenn diese Befürchtung tatsächlich unbegründet ist. Der merkantile Minderwert wird auch als psychologischer Minderwert bezeichnet [...]“¹⁾

Um besser einschätzen zu können, wie der Markt auf spezielle Gegebenheiten reagiert, hat die Verfasserin eine Umfrage zum Thema „merkantiler Minderwert“ durchgeführt. Ziel war es, eine Einschätzung zu bekommen, wie die Marktteilnehmer, insbesondere die Kaufinteressenten, auf folgende Szenarien reagieren:

- 1 Verbrechen/Unglücke/Mysteriöses
- 2 Fachgerecht sanierte ehemalige Bauschäden
- 3 Fachgerecht sanierte Grundstücke mit ehemaligen Altlasten
- 4 Sonstiges wie nahe gelegene Umspannwerke, Mobilfunkmasten u. a.

Nach der Teilnahme von 200 Personen wurde eine erste Auswertung durchgeführt.

An dieser Stelle ein ganz herzliches Dankeschön an alle Teilnehmer! Ohne Sie wäre diese Auswertung nicht möglich gewesen!

Der Teilnehmerkreis war heterogen. Die Umfrage sollte alle Marktbeteiligten erreichen. Im Gegensatz zur Expertenbefragung²⁾, welche für die Darstellung der tatsächlichen Marktreaktion denkbar ungeeignet ist, da sie lediglich die Einschätzung der Sachverständigen wiedergibt, die bekannterweise nicht wissen, wie der Markt reagiert – sonst müssten sie keine Expertenbefragung durchführen –, richtet sich diese Marktumfrage vornehmlich an jedermann.

Es geht dabei nicht um Expertisen, sondern um das Gefühl jedes Einzelnen, denn Kaufentscheidungen sind überwiegend emotional. 26 % der Teilnehmer waren Kaufinteressenten, 28 % Sachverständige, 18 % Architekten und Ingenieure, 5 % Verkäufer, 2 % Makler, 1 % Bauunternehmer und 20 % fielen unter die Kategorie „Sonstige“.

Die meisten Bewertungsobjekte mit 51 % befanden sich in Ballungsgebieten, 32 % in Randgebieten, und 17 % der Objekte lagen in ländlichen Gebieten.

Es wurden mit 55 % überwiegend Einfamilienhäuser angegeben, gefolgt von Mehrfamilienhäusern mit 16 %, Eigentumswohnungen waren mit 15 % und Zwei- und Dreifamilienhäuser mit 12 % vertreten. Eine Minderheit stellten die Gewerbeobjekte mit 1 % dar.

- 1) BGH, Urteil vom 24.02.1972, VII ZR 177/70, BGHZ 58, 181 = EzGuG 3.38b
- 2) D. Unglaube, Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Reguvis 2021, 6.8.3

Die meisten Objekte stammten aus den Baujahren 1945–1999, nämlich 57 %. 26 % der Objekte waren neuere Gebäude, und 17 % umfassten Altbauten.

Die Zwischenergebnisse der Umfrage sind auszugsweise im Folgenden dargestellt. Bei den Ergebnissen wurde zunächst keine Differenzierung hinsichtlich der Lage, des Teilmarktes sowie des Baujahrs gemacht.

1 Verbrechen/Unglücke/Mysteriöses

Die Auswertung zu diesem Thema zeigt eine ganz deutliche Aufspaltung in die Gruppe der Teilnehmer, die eine Abneigung gegen das Objekt haben und es auch nicht mit einer Minderung kaufen würden, und die Gruppe, die es ohne Probleme kaufen würde.

Die Auswertung bezüglich Todesfällen zeigt deutlich, dass die Mehrheit der Befragten kein Problem mit einem Objekt hat, in dem ein Mensch eines natürlichen Todes gestorben ist. Ein Suizid oder Doppelsuizid beeinflusst die Marktteilnehmer schon mehr, aber auch hier würde die überwiegende Mehrheit der Befragten keinen Abschlag machen.

Anders sieht es bei einem Mord aus. Hier ist die Anzahl derer, die keinen Abschlag machen würden, genauso hoch wie die Anzahl derer, die vom Kauf zurücktreten würden. Bei noch gravierenderen Ereignissen wie einem Massaker oder Misshandlungen ist die Zahl derer, die vom Kauf zurücktreten würden, deutlich größer als die derer, die keinen Abschlag machen würden.

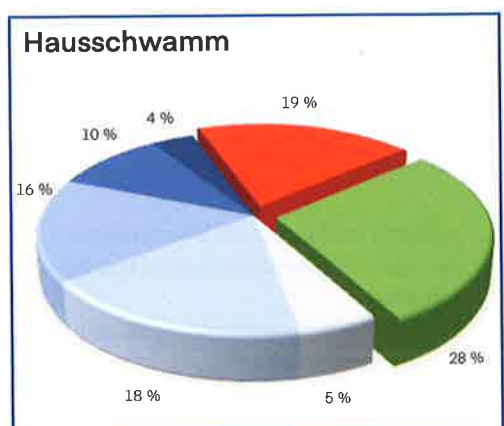
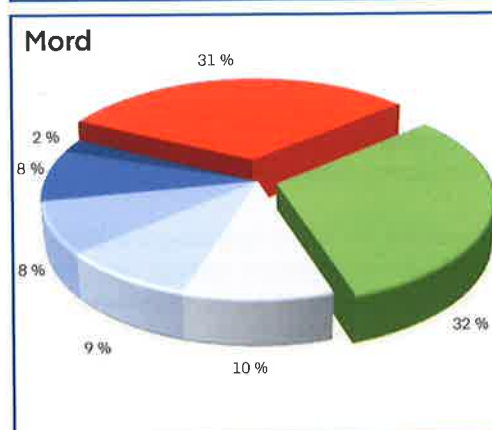
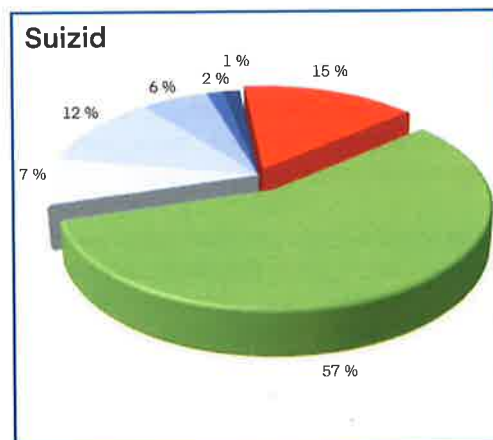
Bei den mysteriösen Szenarien wie einem zufälligen Tod der Vorbesitzer oder einem Spuk im Haus bleiben die meisten Befragten unbeeindruckt. Bei einem ehemaligen Friedhof auf dem Grundstück sind die Teilnehmer gespalten, 31 % der Befragten hatten mit einem ehemaligen Friedhof kein Problem, 39 % würden ein Grundstück auf einem ehemaligen Friedhof nicht kaufen.

2 Fachgerecht sanierte ehemalige Bauschäden

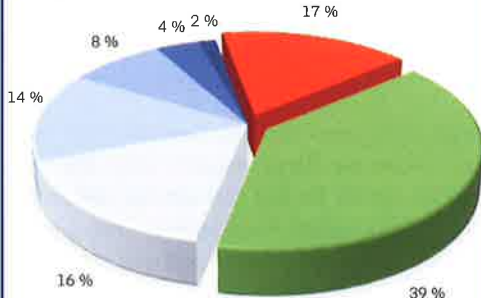
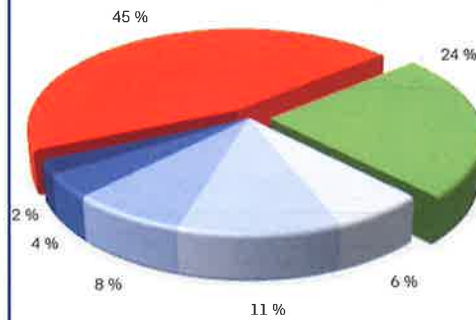
Die Antworten zu Fragen bezüglich ehemaliger, fachgerecht sanierter Bauschäden polarisiert nicht so stark wie die beim vorhergehenden Themenblock „Tod/Unglück/Mysteriöses“. Hier gibt es auch im Bereich der Wertminderungen zahlreiche streuende Angaben.

Dennoch ist erkennbar, dass ehemalige Bauschäden insgesamt offensichtlich nicht sehr wertbeeinflussend sind. In den meisten Fällen überwiegt die Anzahl derer, die keine Abschläge machen würden.

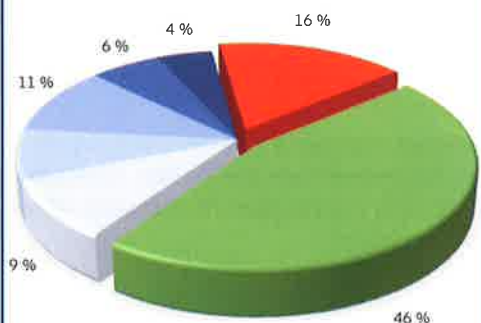
Weiter ist ersichtlich, dass ein Hauschwammbefall auch nach fachgerechter Beseitigung den höchsten Werteinfluss im Vergleich zu anderen beseitigten Bauschäden hat. Ehemalige Probleme mit der Tragfähigkeit sind am wenigsten wertbeeinflussend.



- keine Wertminderung
- Minderung bis 2 % vom Kaufpreis
- Minderung zwischen 3 % und 5 %
- Minderung zwischen 6 % und 15 %
- Minderung zwischen 16 % und 25 %
- Minderung > 25 %
- Ich trete vom Kauf zurück

Schimmel**Radioaktivität**

- keine Wertminderung
- Minderung bis 2 % vom Kaufpreis
- Minderung zwischen 3 % und 5 %
- Minderung zwischen 6 % und 15 %
- Minderung zwischen 16 % und 25 %
- Minderung > 25 %
- Ich trete vom Kauf zurück

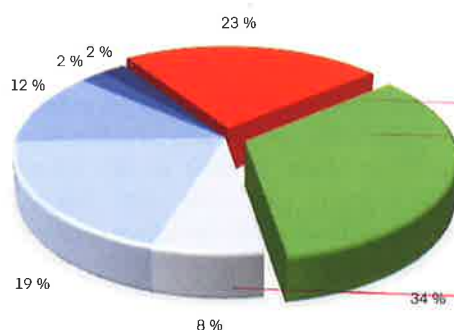
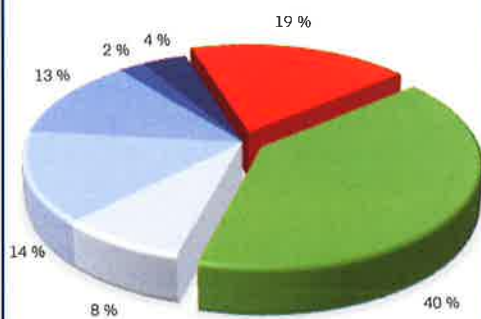
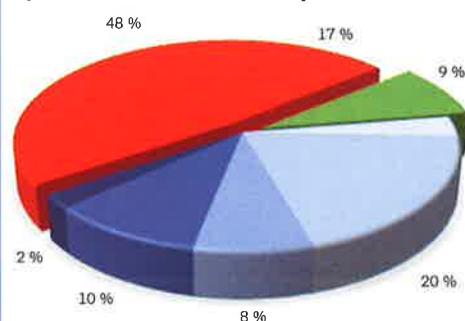
Tragwerk**4 Sonstiges wie nahe gelegene Umspannwerke, Mobilfunkmasten u. a.**

Unter der Rubrik „Sonstiges“ wurden Grundstücke untersucht, die in unmittelbarer Nähe zu Einrichtungen liegen, deren gesundheitliche Beeinträchtigung noch nicht abschließend erforscht ist. Abgefragt wurden in diesem Zusammenhang der Einfluss eines sich in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt befindlichen Mobilfunkmasten, eines Umspannwerks, einer Hochspannungsleitung, einer Hochspannungsleitung auf dem Grundstück sowie einer Wasserader unter dem Grundstück.

3 Fachgerecht sanierte Grundstücke mit ehemaligen Altlasten

Altlasten werden kontrovers bewertet. Während die meisten Befragten keine Probleme mit einem ehemals mit Öl verunreinigten Grundstück haben, sind die Teilnehmer beim Thema ehemaliger Verunreinigung durch radioaktive Substanzen sehr sensibel.

45 % der Befragten würden ein Grundstück, das einmal mit einer radioaktiven Substanz verunreinigt war, nicht kaufen.

Mobilfunkmasten**Öl****Hochspannungsleitung (auf dem Grundstück)**

- keine Wertminderung
- Minderung bis 2 % vom Kaufpreis
- Minderung zwischen 3 % und 5 %
- Minderung zwischen 6 % und 15 %
- Minderung zwischen 16 % und 25 %
- Minderung > 25 %
- Ich trete vom Kauf zurück

Hier wird deutlich, dass die Befragten bei einem nahe gelegenen Mobilfunkmast die wenigsten Probleme sehen. Dennoch würden hier 23 % der Befragten vom Kauf zurücktreten, 34 % würden ohne Minderung kaufen.

Die meisten Bedenken haben die Teilnehmer bei einer Hochspannungsleitung auf dem Grundstück. 48 % der Befragten würden vom Kauf zurücktreten, und nur 9 % würden den vollen Kaufpreis zahlen.

Die Wasserader unter dem Grundstück hatte den geringsten Einfluss, 56 % würden das Grundstück ohne Wertminderung kaufen.

Auswertung

Diese erste Auswertung zeigt deutlich, wie individuell das Empfinden jedes einzelnen Marktteilnehmers ist. Was den einen nicht stört, ist für den anderen unmöglich. Es zeigt auch, dass es den merkantilen Minderwert durchaus gibt bzw. geben kann.

Als Nächstes muss untersucht werden, wie die neuen Umfrageergebnisse in der Wertermittlung verwendet werden können. Dazu muss als Erstes eine tiefer gehende Auswertung mit Differenzierung nach Lagen erfolgen.

Danach wird man entscheiden müssen, wie man mit den Ergebnissen umgeht. Es fällt auf, dass sich die Antworten auf die Absolute konzentrieren. Das war auch zu erwarten, denn entweder hat jemand eine Abneigung gegen ein Haus, in dem es ein schreckliches Ereignis gab, oder nicht. Wenn jemand Angst hat, wird man diese auch nicht mit einem Geldbetrag erträglich machen können. Insofern sind die Angaben zu den Minderungsoptionen kritisch zu betrachten und im Einzelfall zu bewerten. Ganz sicher wird es nicht marktgerecht sein, aus den vorliegenden Angaben eine mittlere Minderung zu berechnen.

Vielmehr müsste man im einzelnen Themenblock bewerten, welche Aussagekraft die Ergebnisse haben. Wenn sich das

Thema „Mord“ z. B. so darstellt, dass etwa nur die Hälfte der Teilnehmer keinen Abschlag machen und die andere Hälfte vom Kauf zurücktreten würde, dann ist der Interessentenkreis deutlich kleiner, nämlich halb so groß.

Es ist dann die Frage zu beantworten, wieviel länger es dann dauern wird, bis man ebendiese 50 % der Teilnehmer gefunden hat, die den vollen Preis zahlen. Dies wiederum hängt von der Nachfrage und somit von der Lage ab.

Aber nicht nur die Lage, sondern auch weitere Faktoren wie die Bekanntheit, die Schadensart, die Zeitdauer, die Größe des Schadens, der Teilmarkt sowie das Gebäudealter spielen eine Rolle.³⁾

Mit einer tiefer gehenden Auswertung könnten zumindest vier der sieben Einflusskriterien des merkantilen Minderwerts abgedeckt werden:

- Bekanntheit des Mangels/Schadens/Ereignisses
- Schadensart/Art des Ereignisses
- Lage
- Zeitdauer nach Beseitigung des Schadens/Ereignisses
- Größe des Schadens
- Teilmarkt
- Gebäudealter

Unbedingt zu beachten sind dabei nach wie vor mögliche „K.-o.-Kriterien“, also Kriterien, die das Vorhandensein eines merkantilen Minderwerts von vornherein ausschließen. Dies kann z. B. eine sehr lange Zeitdauer nach Schadenseintritt oder eine sehr starke Nachfragesituation sein.

Für eine tiefer gehende Auswertung sind weitere Teilnehmer an der Umfrage erforderlich! Gern können Sie unter der Adresse www.ingenieurbuero-unglaube.de dazu beitragen. Vielen Dank!

2) D. Unglaube, Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Reguvis 2021, 6.7.1

