

Inhalt

Vorwort zur 2. Auflage	III
Aus dem Vorwort zur 1. Auflage (2002)	V
Die Autoren	VI
1. Vorbemerkung	1
2. Aufgabenstellung und Intention des Leitfadens	2
3. Wertausgleichspflicht	4
3.1 Entstehen der Ausgleichspflicht (§ 25 Abs. 1 Satz 1 BBodSchG)	4
3.2 Ermittlung des Wertausgleichs (§ 25 Abs. 1 und 2 BBodSchG)	6
3.3 Berücksichtigung von Aufwendungen und Ersatzansprüchen (§ 25 Abs. 4 BBodSchG)	10
3.4 Fälligkeit und Erlöschen (§ 25 Abs. 3 BBodSchG)	13
3.5 Absehen von der Festsetzung des Wertausgleichs (§ 25 Abs. 5 BBodSchG)	13
3.6 Ausnahmen von der Wertausgleichspflicht (§ 25 Abs. 1 Sätze 3 und 4 BBodSchG)	14
3.7 Öffentliche Last (§ 25 Abs. 6 BBodSchG)	15
4. Zuständigkeiten	18
4.1 Zuständige Festsetzungsbehörde	18
4.2 Gutachterausschuss für Grundstückswerte und Wertermittlungssachverständige	19
4.3 Sachverständige nach § 18 BBodSchG	21
4.4 Zusammenarbeit der Sachverständigen bei Gutachten auf Grundlage von § 25 BBodSchG	22

5.	Rahmenbedingungen	27
5.1	Begriff des Verkehrswertes nach § 25 BBodSchG	27
5.2	Stichtag der Wertermittlung	28
5.3	Nichtberücksichtigung von Planungsgewinnen	28
5.4	Nicht nur unwesentliche Verkehrswerterhöhung	31
6.	Wertermittlung	33
6.1	Wertermittlungsverfahren	33
6.1.1	Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14 WertV)	35
6.1.2	Ertragswertverfahren (§§ 15 bis 20 WertV)	37
6.1.3	Sachwertverfahren (§§ 21 bis 25 WertV)	43
6.1.4	Residualwertverfahren	44
6.2	Anfangs- und Endwert (§ 25 BBodSchG)	47
6.2.1	Vergleichswertverfahren	48
6.2.2	Ertragswertverfahren	49
6.2.3	Sachwertverfahren	51
6.2.4	Residualwertverfahren	52
7.	Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert)	53
7.1	Marktanpassung	54
7.2	Merkantiler Minderwert	54
7.3	„Negativer Verkehrswert“?	59
8.	Festsetzungsverfahren	61
8.1	Überblick über den Bodenschutzlastvermerk	61
8.2	Festsetzungsbescheid	62
8.3	Auswirkung der Eintragung der öffentlichen Last	72
9.	Besonderheiten	74
9.1	Abschnittsweise Festsetzung	74
9.2	Mehrere Grundstücke	79
9.3	Gemeinbedarfsflächen	81
9.3.1	Bleibende Gemeinbedarfsflächen	82
9.3.2	Abgehende Gemeinbedarfsflächen	84

9.3.3	Künftige Gemeinbedarfsflächen	85
9.4	Wertbeeinflussung durch Grundwasserverunreinigungen	85
9.4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	85
9.4.2	Fachtechnische Rahmenbedingungen	88
9.5	Altlasten im Zusammenhang mit dem Neuen Kommunalen Finanzmanagement NKF	92
9.5.1	Rechtsquellen	93
9.5.2	Wertermittlungen nach NKFG	94
9.5.3	Rückstellungen	99
9.6	Wertzuwachs infolge der Beseitigung der Unsicherheit über das Vorliegen einer Gefahr?	99
9.7	Öffentlich-rechtliche Verträge und Wertausgleich	100
10.	Fallbeispiele	102
10.1	Fallbeispiele zum Ertragswertverfahren	103
10.1.1	Fallbeispiel 1: Kontaminiertes Grundstück in einem Mischgebiet	103
10.1.2	Fallbeispiel 2: Wohngrundstück mit 3 Wohnhäusern	108
10.1.3	Fallbeispiel 3: GE-Grundstück mit Büro-/ Werkstattgebäude und Lagerplatz	113
10.2	Fallbeispiele zum Sachwertverfahren	116
10.2.1	Fallbeispiel 1: Einfamilienhausgrundstück	116
10.2.2	Fallbeispiel 2: Zechenhausgrundstück	119
10.3	Fallbeispiele zum Residualwertverfahren	123
11.	Rechtsprechung, Entscheidungen	128

12.	Rechtsgrundlagen	131
12.1	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502 – Auszug -	131
12.2	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586) – Auszug -	134
12.3	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209) – Auszug –	139
12.4	Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01.03.2006 (Beilage BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006) – Auszug –	141
13.	Verzeichnis der zitierten und weiterführenden Literatur	145
14.	Verzeichnis der Abbildungen	150
15.	Abkürzungsverzeichnis	151