

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>	
1.	Einleitung	1
1.1	Was ist der „Grundstückswert“?	1
1.2	Wertbegriffe des Grundstücksmarktes	2
1.3	Das Berufsbild des Wertermittlers	3
1.4	Zur Philosophie der Grundstückswertermittlung	4
1.5	Die Genauigkeit der Wertermittlung von Grundstücken	5
2.	Allgemeines zum Grundstücksmarkt	7
2.1	Die Marktteilnehmer	8
2.2	Die Beobachtung des Grundstücksmarktes	8
3.	Allgemeine rechtliche Grundlagen	10
3.1	Planungs- und Bodenrecht	10
3.1.1	Bauleitplanung	11
3.1.1.1	Der Flächennutzungsplan	11
3.1.1.2	Der Bebauungsplan	13
3.1.1.3	Der Vorhaben- und Erschließungsplan	14
3.1.2	Instrumente der Planungssicherung und -realisierung	14
3.1.3	Maßnahmen der Stadterneuerung	15
3.2	Planfeststellungsverfahren	16
3.2.1	Durchführung von Planfeststellungsverfahren	16
3.2.2	Das Planfeststellungsverfahren und seine Rechtsfolgen	16
3.2.3	Auswirkungen auf die Grundstückswertermittlung	17
3.3	Raumordnung und Grundstückswertermittlung	17
3.4	Naturschutzgesetze	18
3.5	Baurecht	18
3.5.1	Bauordnungen	19
3.5.2	Gemeindliche Ortssatzungen	19
3.5.3	Denkmalschutz	20
3.5.4	Privatrechtliche Einschränkungen	20
3.6	Sonstige rechtliche Regelungen	21
4.	Rechtsgrundlagen der Grundstückswertermittlung	23
4.1	Baugesetzbuch (BauGB)	23
4.1.1	Einrichtungen und Gremien zur Grundstückswertermittlung	24
4.1.2	Die Definition des Verkehrswertes	25
4.2	Wertermittlungsverordnung 1988 (WertV)	27
4.3	Wertermittlungsrichtlinien 1991 (WertR)	28
4.4	Durchführungsverordnungen der Bundesländer zum BauGB	29
4.5	Sonstige Rechtsgrundlagen der Grundstückswertermittlung	29
5.	Der Wert eines Grundstücks	31
5.1	Die Entwicklungsstufen des Grund und Bodens	31
5.1.1	Nichtbauland	31
5.1.2	Bauerwartungsland	32

	<b>Seite</b>	
5.1.3	Rohbauland	33
5.1.4	Bauland	34
5.2	Baulichkeiten	34
5.2.1	Alter der Gebäude, Lebensdauer, Restnutzungsdauer	35
5.2.2	Technik des Baues und der Baulichkeiten	37
5.2.3	Zustand des Gebäudes	38
5.3	Lage und Nutzung als Wertmerkmale	40
5.4	Rechtliche Belastungen eines Grundstücks	41
5.4.1	Rechte am Grundstück	42
5.4.2	Grundschulden und Hypotheken als Belastung eines Grundstücks	43
6.	Die Wertermittlungsverfahren	44
6.1	Die richtige Verfahrensauswahl	44
6.2	Das Vergleichswertverfahren	46
6.2.1	Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	46
6.2.2	Voraussetzungen für das Vergleichswertverfahren	46
6.2.3	Methodik des Vergleichswertverfahrens	47
6.2.4.1	Beispiel Nr. 1 (Vergleichswertverfahren)	48
6.2.4.2	Beispiel Nr. 2 (Vergleichswertverfahren)	51
6.2.5	Aussagekraft des Vergleichswertverfahrens	54
6.3	Das Ertragswertverfahren	55
6.3.1	Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	55
6.3.2	Voraussetzungen zur Anwendung des Ertragswertverfahrens	55
6.3.3	Methodik und Formel des Ertragswertverfahrens	56
6.3.4	Beispiel Nr. 3 (Ertragswertverfahren)	57
6.3.5	Anpassung des Ertragswertes an die Marktlage	61
6.3.6	Aussagekraft des Ertragswertverfahrens	61
6.4	Das Sachwertverfahren	63
6.4.1	Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	63
6.4.2	Voraussetzungen für die Anwendung des Sachwertverfahrens	63
6.4.3	Methode und Rechenweg des Sachwertverfahrens	64
6.4.4	Beispiel Nr. 4 (Sachwertverfahren)	65
6.4.5	Anpassung des Sachwertes an die Marktlage	67
6.4.6	Aussagekraft des Sachwertverfahrens	68
7.	Die Bewertung von Rechten an Grundstücken	69
7.1	Erbbaurecht	69
7.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	71
7.3	Nießbrauchrecht	73
7.4	Mieten und Pachten	74
8.	Bewertung von Eigentumswohnungen	76
8.1	Wohnungseigentum	77
8.2	Teileigentum	80

	<b>Seite</b>	
9.	Daten für die Wertermittlung	81
9.1	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	81
9.1.1	Bodenrichtwerte	82
9.1.2	Kaufpreissammlungen	83
9.1.3	Sonstige erforderliche Daten	84
9.1.3.1	Bodenpreisindexreihen	84
9.1.3.2	Liegenschaftszinssätze	84
9.1.3.3	Anpassungsfaktoren	85
9.1.3.4	Umrechnungskoeffizienten	85
9.2	Baupreisindexreihen	86
9.3	Normalherstellungskosten	86
9.4	Ertragsdaten	86
9.4.1	Mieten, Pachten, Nutzungsentgelte	87
9.4.2	Bewirtschaftungskosten	87
9.5	Planungsdaten	87
9.6	Sonstige Daten	88
10.	Das Wertermittlungsgutachten	89
11.	Die Grundstückswertermittlung im Gebiet der ehemaligen DDR	94
12.	Anhang-Übersicht	101
12.1	Auszug aus dem Baugesetzbuch Drittes Kapitel, Erster Teil „Wertermittlung“ §§ 192 - 199	102
12.2	Wertermittlungsverordnung	106
12.3	Wertermittlungsrichtlinien 1991 – WertR	124
12.3.1	Ergänzende Hinweise zu den WertR 91 für das Gebiet der neuen Länder	227
12.4	Umrechnungskoeffizienten für den Einfluß der realisier- baren Geschoßflächenzahl in Berlin vom 13. April 1988	258
12.5	Bodenpreisindexreihen für Berlin	261
12.6	Liegenschaftszinssätze für Berlin vom 13. April 1988	272
12.7	Durchschnittliche Ansätze für Normalherstellungskosten 1913	276
12.8	Tabelle der Abschreibung im Sachwertverfahren nach Ross	278
12.9	Baupreisindex Bundesrepublik und Berlin	281
12.10	Sachwertanpassungsfaktoren für Grundstücke mit Eigenheimen in Berlin vom 18. Oktober 1989	289
12.11	Für die Wertermittlung erforderliche Daten (Liegenschaftszinssätze; durchschnittliche Rein- ertragsanteile; durchschnittliche Verwaltungs- und Betriebskostenanteile; Umrechnungskoeffi- zienten für das Vielfache des Jahresrohertrages)	294
13.	Schlagwortregister	301
14.	Literatur zur Grundstückswertermittlung	307