

Inhalt

Vorwort	III
Die Autoren	V
Inhaltsverzeichnis	VII
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)	11
3.4 Fälligkeit und Erlöschen (§ 25 Abs. 3 BBodSchG)	12
3.5 Absehen von der Festsetzung des Wertausgleichs (§ 25 Abs. 5 BBodSchG)	12
3.6 Ausnahmen von der Wertausgleichspflicht (§ 25 Abs. 1 Sätze 3 und 4 BBodSchG)	13
3.7 Öffentliche Last (§ 25 Abs. 6 BBodSchG)	14
4. Rahmenbedingungen	16
4.1 Begriff des Verkehrswertes nach § 25 BBodSchG	16
4.2 Stichtag der Wertermittlung	17
4.3 Nicht nur unwesentliche Verkehrswerterhöhung	17
4.4 Zuständigkeiten	19
4.5 Umwelttechnische Sachverständige	20
5. Wertermittlung	21
5.1 Baurechtliche Vorgaben für eine Wertermittlung nach § 25 BBodSchG	21
5.2 Wertermittlungsverfahren	25
5.2.1 Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14 WertV)	26
5.2.2 Ertragswertverfahren (§§ 15 bis 20 WertV)	28

5.2.3	Sachwertverfahren (§§ 21 bis 25 WertV)	33
5.2.4	Residualwertverfahren	34
5.3	Anfangs- und Endwert (§ 25 BBodSchG)	37
5.3.1	Vergleichswertverfahren	38
5.3.2	Ertragswertverfahren	39
5.3.3	Sachwertverfahren	41
5.3.4	Residualwertverfahren	42
6.	Ableitung des Verkehrswertes	43
6.1	Marktanpassung	43
6.2	Merkantiler Minderwert	44
6.3	Negativer Verkehrswert	45
7.	Fallbeispiele	47
7.1	Fallbeispiele zum Ertragswertverfahren	47
7.1.1	Fallbeispiel 1: Kontaminiertes Grundstück in einem Mischgebiet	47
7.1.2	Fallbeispiel 2: Wohngrundstück mit 3 Wohnhäusern	52
7.1.3	Fallbeispiel 3: GE-Grundstück mit Büro-/ Werkstatt- gebäude und Lagerplatz	57
7.2	Fallbeispiele zum Sachwertverfahren	60
7.2.1	Fallbeispiel 1: Einfamilienhausgrundstück	60
7.2.2	Fallbeispiel 2: Zechenhausgrundstück	63
7.3	Fallbeispiele zum Residualwertverfahren	66
8.	Literaturverzeichnis	72
9.	Verzeichnis der Abbildungen	76
10.	Wortlaut wichtiger Rechtsgrundlagen	77
10.1	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Auszug -	77
10.2	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekannt- machung vom 27.08.1997 –Auszug -	80
10.3	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Ver- kehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs- verordnung – WertV) – Auszug -	82