

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
Literaturverzeichnis	XXIX
1 Grundbegriffe und Grundsätze der Verkehrswertermittlung	
1.1 Volkswirtschaftliche Bedeutung der Grundstücksbewertung	1
1.1.1 Allgemeiner Überblick	1
1.1.2 Überblick über den Vermögenswert des Grundbesitzes	2
1.2 Werttheorien	5
1.2.1 Der Begriff des »Werts«	5
1.2.2 Objektive Werttheorie	7
1.2.3 Subjektive Werttheorie	7
1.2.4 Funktionale Werttheorie	8
1.2.5 Der »objektivierte Wert«	9
1.2.6 Wert und Preis	11
1.2.7 Grundstückswert	11
1.3 Verkehrswert von Grundstücken	12
1.3.1 Begriff des Verkehrswerts	12
1.3.1.1 Gesetzliche Begriffsbestimmung	12
1.3.1.2 Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	14
1.3.1.3 Vorschriften über die Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung bestimmter Umstände	15
1.3.1.4 Sonstige rechtliche Gegebenheiten	16
1.3.1.4.1 Die gesetzlichen Beschränkungen des Grundeigentums	17
1.3.1.4.2 Die grundstücksgleichen Rechte	17
1.3.1.4.3 Die beschränkt dinglichen Rechte	18
1.3.1.5 Allgemeine wertbeeinflussende Faktoren	18
1.3.1.6 Grundstücksindividuelle wertbeeinflussende Faktoren	19
1.3.1.7 Nichtberücksichtigung ungewöhnlicher Verhältnisse	19
1.3.1.8 Nichtberücksichtigung persönlicher Verhältnisse	20
1.3.1.9 Sonstige preisbeeinflussende Umstände, die bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben	22
1.3.1.10 Grunderwerbsnebenkosten	23
1.4 Unternehmenswert	25
1.5 Gegenstand der Wertermittlung	26
1.5.1 Begriff des Grundstücks	26
1.5.2 Bestandteile des Grundstücks	27
1.5.3 Scheinbestandteile	29
1.5.4 Zubehör des Grundstücks	29
1.6 Wertermittlungsstichtag	30
1.6.1 Stichtagsprinzip	30

1.6.2	Maßgeblicher Zeitpunkt	30
1.7	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts	31
1.7.1	Entwicklung in der Schätzungslehre	31
1.7.2	Heutige Wertermittlungsverfahren	32
1.7.3	Auswahl des Verfahrens	34
1.7.4	Anwendungsfälle des Vergleichswertverfahrens	35
1.7.5	Anwendungsfälle des Ertragswertverfahrens	36
1.7.6	Anwendungsfälle des Sachwertverfahrens	37
1.7.7	Anwendung mehrerer Verfahren	38
1.7.8	Genauigkeit und Rundung des Verkehrswerts	39
1.8	Verkehrswertermittlung durch Gutachterausschüsse	39
1.8.1	Allgemeines	39
1.8.1.1	Aufgabenbereich der Gutachterausschüsse	39
1.8.1.2	Wirkung der Gutachten	40
1.8.2	Wertermittlungsvorschriften	41
1.8.3	Vorgeschriebene Wertermittlungsverfahren	41
1.8.3.1	Vorschriften über die Verfahrensauswahl	41
1.8.3.2	Vorschriften über das Vergleichswertverfahren	42
1.8.3.3	Vorschriften über das Ertragswertverfahren	43
1.8.3.4	Vorschriften über das Sachwertverfahren	44
2	Die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter Grundstücke	
2.1	Baulandflächen	47
2.1.1	Bestimmung des Entwicklungszustands	47
2.1.1.1	Merkmale für die Beurteilung der Baulandeigenschaft	47
2.1.1.2	Entwicklungsstufen des Grund und Bodens	49
2.1.1.3	Bauerwartungsland	53
2.1.1.4	Rohbauland	56
2.1.1.5	Baureifes Land	62
2.1.1.6	Zeichnerische Darstellung der Entwicklungsstufen des Baulandes	63
2.1.2	Allgemeine Wertmerkmale	64
2.1.2.1	Regionale Lage	64
2.1.2.2	Art der baulichen Nutzung	66
2.1.2.3	Maß der baulichen Nutzung	67
2.1.2.4	Einfluss des Maßes der baulichen Nutzung auf den Bodenwert	71
2.1.2.5	Erschließungszustand	73
2.1.3	Individuelle Wertmerkmale	76
2.1.3.1	Besondere Lagemerkmale	77
2.1.3.2	Größe des Grundstücks	79
2.1.3.3	Zuschnitt des Grundstücks	80
2.1.3.4	Ecklage	85
2.1.3.5	Bodenbeschaffenheit	90
2.1.3.6	Außenanlagen	94
2.1.4	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts	94
2.1.5	Ermittlung des Verkehrswerts durch Preisvergleich	98
2.1.5.1	Grundregeln des Vergleichswertverfahrens	98

Inhaltsverzeichnis

2.1.5.2	Genügende Anzahl von Vergleichspreisen	99
2.1.5.3	Brauchbarkeit der Vergleichspreise	102
2.1.5.4	Vergleichbarkeit der Grundstücke	103
2.1.5.5	Ausgleich der Unterschiede in den wertbildenden Faktoren durch Zu- oder Abschläge	104
2.1.5.6	Verwendung von Umrechnungskoeffizienten	104
2.1.5.7	Ausgleich allgemeiner Preisänderungen	106
2.1.5.8	Umrechnung der Vergleichspreise mit Hilfe von Bodenpreisindizes	107
2.1.5.9	Anwendung der mathematischen Statistik	109
2.1.5.10	Ertragsverhältnisse	109
2.1.6	Ermittlung des Verkehrswerts mit Hilfe von Bodenrichtwerten	111
2.1.6.1	Begriff und Zweck der Bodenrichtwerte	111
2.1.6.2	Eignung der Bodenrichtwerte für die Ermittlung von Bodenwerten	112
2.1.6.3	Ermittlung der Bodenrichtwerte	113
2.1.6.4	Bodenrichtwertkarten	115
2.1.6.5	Ableitung des Verkehrswerts aus Bodenrichtwerten	118
2.1.7	Ermittlung des Verkehrswerts über einen mutmaßlichen Ertrag	123
2.1.8	Ermittlung des Verkehrswerts in Sonderfällen	124
2.1.8.1	Unselbstständige Grundstücksflächen	124
2.1.8.2	Trümmer- und Ruinengrundstücke	125
2.2	Sonstige Bodenflächen	126
2.2.1	Sonderflächen	126
2.2.1.1	Öffentliche Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und Grünflächen	126
2.2.1.2	Verkehrsflächen	128
2.2.2	Agrarland	131
2.2.2.1	Begriff des Agrarlandes (Flächen der Land- und Forstwirtschaft)	131
2.2.2.2	Reines und begünstigtes Agrarland (Reine und besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft)	132
2.2.2.3	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	132
2.2.2.4	Waldflächen	134
2.2.2.5	Erwerbsgartenbau- und Erwerbsobstbauflächen	136
2.2.2.6	Dauerkleingartenland	137
2.2.2.7	Kleingartenland	137
2.2.2.8	Heide- und Moorland	138
2.2.2.9	Unland	138
2.2.3	Abbauland	139
2.2.3.1	Begriff des Abbaulandes	139
2.2.3.2	Einfluss der Bodenschätze auf den Verkehrswert	139
2.2.3.3	Ermittlung des Verkehrswerts von Abbauland	140
2.2.4	Wasser- und Uferflächen	142
2.2.4.1	Wasserflächen	142
2.2.4.2	Uferflächen	143
2.2.5	Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen	144

3	Die Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke	
3.1	Wertermittlungsgrundsätze	147
3.1.1	Verfahren zur Ermittlung des Bodenwerts	147
3.1.2	Ermittlung des Bodenwerts durch Preisvergleich	148
3.1.2.1	Heranzuziehende Vergleichspreise	148
3.1.2.2	Ableitung des Bodenwerts aus Vergleichspreisen	150
3.1.3	Ermittlung des Bodenwerts mit Hilfe von Bodenrichtwerten	150
3.1.3.1	Bodenrichtwerte für bebaute Gebiete	150
3.1.3.2	Bodenrichtwerte für Kernzonen von Großstädten	151
3.1.3.3	Ableitung des Bodenwerts aus Bodenrichtwerten	152
3.1.4	Ermittlung des Bodenwerts aus dem Grundstücksertrag	155
3.1.4.1	Berechnungsgang	155
3.1.4.2	Kritische Würdigung des Verfahrens	157
3.1.5	Individuelle Wertmerkmale	158
3.2	Einfluss der Bebauung auf den Bodenwert	159
3.2.1	Grundüberlegungen	159
3.2.1.1	Der Meinungsstreit	159
3.2.1.2	Auswirkungen der unterschiedlichen Verfahrensweisen bei einer Minderausnutzung auf das Bewertungsergebnis	161
3.2.1.3	Ermittlung des Bodenwerts von Grundstücken, die baulich nicht voll ausgenutzt sind	166
3.2.1.4	Ermittlung des Bodenwerts von Grundstücken, die über das zulässige Maß hinaus bebaut sind	167
3.2.1.5	Höhe der Ab- und Zuschläge bei Minder- und Mehrausnutzung	167
3.3	Ermittlung des Bodenwerts in Sonderfällen	168
3.3.1	Arkadengrundstücke	168
3.3.1.1	Wertermittlungsproblem	168
3.3.1.2	Durch Auflage erstellter Arkadenbau ohne Abtretung der Arkadengrundfläche	169
3.3.1.3	Durch Auflage erstellter Arkadenbau bei gleichzeitiger Abtretung der Arkadengrundfläche	172
3.3.1.4	Freiwillig errichtete Arkaden	174
3.3.2	Grundstücke mit unterirdischen Gebäuden	175
3.3.3	Grundstücke mit denkmalgeschützten Gebäuden	176
3.3.4	Bunkergrundstücke	177
3.3.5	Grundstücke mit verunreinigten Flächen (Altlasten)	178
3.3.5.1	Vorbemerkungen	178
3.3.5.2	Erkennen von Grundstücken mit verunreinigten Flächen	179
3.3.5.3	Sanierung von Grundstücken mit verunreinigten Flächen	181
3.3.5.4	Kostenträger bei Altlastenbeseitigung	182
3.3.5.5	Wertermittlung	183
3.3.5.6	Bodenschutzrechtlicher Ausgleichsbetrag	189
4	Die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken im Ertragswertverfahren	
4.1	Grundlagen	191

Inhaltsverzeichnis

4.1.1	Finanzmathematische Grundlagen	191
4.1.1.1	Grundbegriffe der Zinsrechnung	192
4.1.1.2	Aufzinsung und Diskontierung	194
4.1.1.3	Zeitrenten	195
4.1.1.4	Ewige Renten	198
4.1.2	Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts (WoFG)	200
4.1.2.1	Übersicht	200
4.1.2.2	Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)	201
4.1.3	Mietflächenermittlung	201
4.1.3.1	Wohnflächenermittlung	201
4.1.3.1.1	Vorbemerkungen	201
4.1.3.1.2	Wohnflächenberechnung nach DIN 283	202
4.1.3.1.2	Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungsverordnung (II. BV)	204
4.1.3.1.3	Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung	205
4.1.3.1.4	Anwendung in der Praxis	211
4.1.3.1.5	Fazit	212
4.1.3.2	Gewerbeflächenermittlung	214
4.1.3.2.1	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Büroraum (MF-B)	214
4.1.3.2.2	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Handelsflächen (MF-H)	218
4.1.3.2.3	Mietflächenermittlung in Europa	221
4.1.3.3	Zusammenfassung	222
4.1.4	Mietrechtsreformgesetz vom 19. 6. 2001	223
4.1.4.1	Übersicht	223
4.1.4.2	Begriffe	224
4.1.4.3	Vertragliche Mieterhöhungsmöglichkeiten	224
4.1.4.4	Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB)	225
4.1.4.5	Weitere Bestimmungen	226
4.1.4.6	Kündigungsfristen (§ 573 c BGB)	226
4.2	Aufbau des Ertragswertverfahrens	227
4.2.1	Notation in diesem Buch	227
4.2.2	Regelertragswertverfahren nach WertV	228
4.2.3	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	230
4.2.4	Ewiges Rentenmodell	231
4.3	Bodenwert	231
4.3.1	Wertermittlungsgrundsatz	231
4.3.2	Bodenwertermittlung	232
4.4	Wert der baulichen Anlagen	232
4.4.1	Berechnungsgang	232
4.4.2	Rohrertrag des Grundstücks	233
4.4.2.1	Begriff des Rohertrags	233
4.4.2.2	Üblicher Rohertrag	234
4.4.2.3	Rohrertrag bei Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter	235
4.4.2.4	Nachhaltigkeit des Rohertrags	235
4.4.2.5	Übliche Einnahmen als Rohertrag	236

4.4.2.6	Schätzung des üblichen Rohertrags	237
4.4.3	Bewirtschaftungskosten des Grundstücks	237
4.4.3.1	Begriff und Nachhaltigkeit der Bewirtschaftungskosten	237
4.4.3.2	Abschreibung	238
4.4.3.3	Verwaltungskosten	244
4.4.3.4	Betriebskosten	245
4.4.3.5	Instandhaltungskosten	248
4.4.3.6	Mietausfallwagnis	250
4.4.3.7	Beispiel: Ermittlung des Grundstücksreinertrags	251
4.4.4	Bodenwertverzinsung	253
4.4.4.1	Grundlage der Bodenwertverzinsung	253
4.4.4.2	Berechnung des Verzinsungsbetrags im Regelfall	255
4.4.4.3	Maßgebender Zinssatz für die Berechnung des Verzinsungsbetrags	256
4.4.4.4	Einfluss des Bodenwerts auf den Ertragswert	256
4.4.5	Vervielfältiger zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage	260
4.4.5.1	Maßgebender Vervielfältiger	260
4.4.5.2	Herleitung des Vervielfältigers	260
4.4.5.3	Vervielfältiger-Tabelle	263
4.4.5.4	Liegenschaftszinssatz	268
4.4.5.4.1	Maßgebender Liegenschaftszinssatz	268
4.4.5.4.2	Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus Kaufpreisen	271
4.4.5.4.3	Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus Liegenschafts- zinsspannen	274
4.4.5.4.4	Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus dem Kapitalmarkt	278
4.4.5.4.5	Berücksichtigung von Steuern und Kapitalkosten	283
4.4.5.4.6	Fehlerbetrachtung des Liegenschaftszinssatzes	283
4.4.5.5	Restnutzungsdauer	285
4.4.5.5.1	Maßgebende Restnutzungsdauer	285
4.4.5.5.2	Ableitung der Restnutzungsdauer aus Kaufpreisen	287
4.4.5.5.3	Verkürzung oder Verlängerung der Restnutzungsdauer	288
4.4.5.5.4	Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach § 16 WertV	289
4.4.5.5.5	Fehlerbetrachtung der Restnutzungsdauer	292
4.4.5.6	Vervielfältiger bei Grundstücken mit mehreren baulichen Anlagen	293
4.4.5.7	Vervielfältiger bei Grundstücken mit baulichen Anlagen, die erweitert worden sind	295
4.4.6	Ermäßigungen und Erhöhungen des Ertragswerts der baulichen Anlage	296
4.4.6.1	Voraussetzungen für eine Ermäßigung oder Erhöhung des Ertragswerts der baulichen Anlage	296
4.4.6.2	Baumängel und Bauschäden	296
4.4.6.3	Ungünstige Lageverhältnisse	297
4.4.6.4	Aufwendungen für einen bevorstehenden Abbruch	298
4.4.6.5	Besondere Ertragssituationen	298
4.4.6.6	Sonstige Gründe für einen Abschlag oder Zuschlag	298

Inhaltsverzeichnis

4.5	Wert der baulichen Außenanlagen	300
4.5.1	Begriff und Einfluss der baulichen Außenanlagen auf den Grundstückswert	300
4.5.2	Ermittlung des Werts der baulichen Außenanlagen	300
4.6	Wert der sonstigen Anlagen	300
4.7	Ableitung des Verkehrswerts aus dem Ertragswert	300
4.7.1	Grundüberlegungen	300
4.7.1.1	Kann der Ertragswert dem Verkehrswert gleichgesetzt werden?	300
4.7.1.2	Keine Mittelung von Ertrags- und Sachwert	301
4.7.2	Berechnungsbeispiel für den Regelfall	302
4.7.3	Fehlerbetrachtung des Ertragswertverfahrens	303
4.8	Ermittlung des Ertragswerts in Sonderfällen	307
4.8.1	Grundstück ist nicht entsprechend den rechtlichen Möglichkeiten ausgenutzt	308
4.8.1.1	Liquidationsverfahren nach § 20 WertV	309
4.8.1.2	Bodenwertverzinsung bei Grundstücken mit übergroßen Flächen	311
4.8.2	Berücksichtigung besonderer Ertragssituationen ³¹³	
4.8.2.1	Problemstellung	313
4.8.2.2	Verfahren	314
4.8.2.2.1	Schichtmethode	315
4.8.2.2.2	Blockmethode	316
4.8.2.3	Rechnen mit zeitlich verschobenen Barwerten	317
4.8.2.3.1	Vervielfältigerdifferenzenverfahren	318
4.8.2.3.2	Verschobener Vervielfältiger	319
4.8.2.3.3	Rechnen mit einzelnen Barwerten	320
4.8.2.4	Berücksichtigung von Abweichungen	321
4.8.2.4.1	Over-rented-Miete	323
4.8.2.4.2	Under-rented-Miete	327
4.8.2.4.3	Staffelmiete	329
4.8.2.4.5	Leerstand	331
4.8.2.4.6	Verzögerter Leerstand	333
4.8.2.4.7	Modernisierung nach Ende des Mietverhältnisses	334
4.8.2.4.8	Gewährung mietfreier Zeiten (Incentives)	336
4.8.2.4.9	Berücksichtigung von ungewöhnlich verteilten Bewirtschaftungskosten	337
4.8.2.5	Berücksichtigung von mehreren Abweichungen	338
4.8.3	Es liegt kein durchschnittliches Performance-Risiko vor	341
4.8.4	Objekt ist nicht ordnungsgemäß instandgehalten	343
4.8.5	Unterjährlich auslaufende Mietverträge	345
4.8.5.1	Zeitstruktur der Rentenperioden	345
4.8.5.2	Unterjährliche Zahlungsströme	347
4.8.5.3	Vervielfältigermodell mit angepasstem Zinssatz	347
4.8.5.4	Vervielfältigermodell mit relativem Zinssatz	349
4.8.5.5	Vervielfältigermodell mit nicht ganzzahliger Laufzeit	351
4.8.5.6	Systemkonformes Modell	351

4.8.5.7	Ergebnisse	353
4.8.5.8	Beispiel	354
4.8.6	Paketabschlage bei Veräußerung größerer Immobilienbestände	355
4.8.7	Berechnung der Sollmiete durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens	358
5	Die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken im Sachwertverfahren	
5.1	Berechnungsgang	363
5.1.1	Überblick über das Sachwertverfahren	363
5.1.2	Schaubild über die Ermittlung des Verkehrswerts im Sachwertverfahren	364
5.2	Bodenwert	365
5.2.1	Wertermittlungsgrundsatz	365
5.2.2	Bodenwertermittlung	365
5.3	Wert der baulichen Anlagen	365
5.3.1	Berechnungsgang	365
5.3.2	Ermittlung des Gebudenormalherstellungswerts	366
5.3.2.1	Ermittlungsverfahren	366
5.3.2.2	Vorschriften zur Berechnung der Brutto-Grundfläche	367
5.3.2.3	Die Ermittlung der Quadratmeterpreise	374
5.3.2.4	Die Ermittlung des Gebudenormalherstellungswerts	383
5.3.2.5	Zuschläge für die nicht in der Brutto-Grundfläche erfassten Bauteile	387
5.3.2.6	Verfahren auf der Grundlage von Volumenberechnungen	388
5.3.2.7	Baunebenkosten	390
5.3.2.8	Umrechnung der Quadratmeterpreise auf die Baupreisverhaltnisse am Wertermittlungstichtag	392
5.3.3	Wertminderung wegen Alters	395
5.3.3.1	Berechnung der Alterswertminderung	395
5.3.3.2	Unterschiedliche Begriffe über die Nutzungsdauer eines Gebäudes	397
5.3.3.3	Technische Lebensdauer	399
5.3.3.4	Allgemeine wirtschaftliche Nutzungsdauer	401
5.3.3.5	übliche Gesamtnutzungsdauer	401
5.3.3.6	Verkürzung der üblichen Gesamtnutzungsdauer durch Baumängel und Bauschäden	403
5.3.3.7	Verlängerung der üblichen Gesamtnutzungsdauer durch bauliche Maßnahmen	405
5.3.3.8	Berechnung der Alterswertminderung bei Gebäuden mit An- und Aufbauten	408
5.3.3.9	Abschreibungsfragen	413
5.3.3.10	Theoretisch-mathematische Abschreibungsverfahren	414
5.3.3.11	Empirisch ermittelte Abschreibungsverfahren	420
5.3.3.12	Abschreibungstabellen	426

5.3.3.13	Begrenzung der Wertminderung wegen Alters auf einen Restwert	436
5.3.4	Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden	437
5.3.4.1	Beurteilung des Gebäude- und Erhaltungszustands	437
5.3.4.2	Begriff des Baumangels und des Bauschadens	438
5.3.4.3	Auswirkungen auf den Gebäudewert	439
5.3.4.4	Ausmaß der Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden	440
5.3.4.5	Merkantiler Minderwert	445
5.3.5	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	447
5.3.5.1	Voraussetzungen für eine Ermäßigung oder Erhöhung des Gebäudewerts	447
5.3.5.2	Ungünstige Lageverhältnisse	448
5.3.5.3	Wirtschaftliche Überalterung	449
5.3.5.4	Vorzeitiger Abbruch aus anderen Gründen	451
5.3.5.5	Zusammentreffen von Abschlügen wegen wirtschaftlicher Überalterung und wegen vorzeitigen Abbruchs aus anderen Gründen	453
5.3.5.6	Unwirtschaftliche Raumhöhe	454
5.3.5.7	Unorganischer Aufbau der Gebäude	456
5.3.5.8	Nutzung von Gebäudeflächen zu Reklamezwecken	457
5.3.5.9	Überdurchschnittlich guter Erhaltungszustand	457
5.3.5.10	Reihenfolge und Bemessungsgrundlage der Ab- und Zuschläge	457
5.3.6	Wert der baulichen Außenanlagen	458
5.3.6.1	Begriff der Außenanlagen	458
5.3.6.2	Ermittlung des Werts der baulichen Außenanlagen	459
5.3.6.3	Ermittlung des Normalherstellungswerts der baulichen Außenanlagen	459
5.3.6.4	Wertminderung wegen Alters	459
5.3.6.5	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	461
5.3.6.6	Pauschale Wertermittlung	462
5.4	Wert der sonstigen Anlagen	462
5.4.1	Begriff der sonstigen Anlagen	462
5.4.2	Einfluss der üblichen nicht baulichen Außenanlagen auf den Grundstückswert	462
5.4.3	Wertermittlung der sonstigen Anlagen	464
5.5	Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert	465
5.5.1	Grundüberlegungen	465
5.5.1.1	Keine schematische Ableitung des Verkehrswerts aus dem Mittelwert von Ertrags- und Sachwert	465
5.5.1.2	Allgemeiner Überblick über das Verhältnis des Sachwerts zum Verkehrswert	465
5.5.2	Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert	467
5.5.2.1	Persönliche Erfahrungssätze	467
5.5.2.2	Allgemeine durchschnittliche Zu- oder Abschlüge	470
5.5.2.3	Mathematisch-statistische Verfahren	473

5.5.3	Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	474
5.5.4	Beispiel für eine Ermittlung des Verkehrswerts auf der Grundlage des Sachwertverfahrens	478
6	Wertermittlung von Grundstücken mit Rechten und Belastungen	
6.1	Überblick	481
6.2	Grundstücksgleiche Rechte	483
6.2.1	Das Erbbaurecht	483
6.2.1.1	Allgemeines	483
6.2.1.1.1	Begriff des Erbbaurechts	483
6.2.1.1.2	Der gesetzliche Mindestinhalt des Erbbaurechts	484
6.2.1.1.3	Der vertragsgemäße Inhalt des Erbbaurechts (§§ 2 bis 8 ErbbauVO)	485
6.2.1.1.4	Über §§ 2–8 ErbbauVO hinausgehende Vereinbarungen	485
6.2.1.1.5	Wertermittlungsproblem	492
6.2.1.2	Marktorientierte Wertermittlung	494
6.2.1.3	Finanzmathematische Behelfslösungen	494
6.2.1.3.1	Wertermittlung bei unbebauten Erbbaurechtsgrundstücken	495
6.2.1.3.2	Wertermittlung bei bebauten Erbbaurechtsgrundstücken	497
6.3	Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums	500
6.3.1	Allgemeines	500
6.3.2	Der Überbau	501
6.3.3	Der Notweg	505
6.4	Die beschränkt dinglichen Rechte des Grundeigentums	506
6.4.1	Allgemeines	506
6.4.2	Grunddienstbarkeiten	507
6.4.3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten	511
6.4.4	Dingliches Vorkaufsrecht	513
6.4.5	Reallasten	513
6.5	Wertermittlungen von Nutzungsrechten nach dem Sachenrechtsänderungsgesetz (SachenRÄndG)	513
6.5.1	Vorbemerkungen	513
6.5.2	Grundlagen der Wertermittlung	516
6.5.2.1	Grundsätze der Bodenwertermittlung	517
6.5.2.2	Flächenerfassung und Abgrenzung	519
6.5.2.3	Der regelmäßige (Ankaufs)preis	523
6.5.2.4	Bestellung von Erbbaurechten	525
6.5.2.4.1	Kaufpreiserhöhung (§ 69 SachenRBERG)	526
6.5.2.5	Bodenwertermittlung in besonderen Fällen (§ 20 SachenRBERG)	527
6.6	Wertermittlungen von Nutzungsrechten nach dem Schuldrechtsänderungsgesetz (SchuldRÄndG)	528
6.6.1	Vorbemerkungen	528
6.6.2	Die Regelungen des SchuldRAnpG	530
6.6.2.1	Allgemeine Vorschriften	530

6.6.2.2	Vertragliche Nutzungen zu anderen persönlichen Zwecken als Wohnzwecken (Kapitel 2)	531
6.6.2.3	Überlassungsverträge (Kapitel 3)	533
6.6.2.4	Errichtung von Gebäuden auf Grund eines Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsvertrags (Kapitel 4)	534
6.6.3	Die Regelungen des Erholungsnutzungsgesetzes (Artikel 2 SchuldRÄndG)	534
7	Die Ermittlung des Verkehrswerts von Wohnungs- und Teileigentum	
7.1	Grundbegriffe	537
7.1.1	Begriff des Wohnungs- und Teileigentums	537
7.1.2	Umfang des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums	538
7.2	Wertermittlung	539
7.2.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	539
7.2.2	Anwendung des Vergleichswertverfahrens	540
7.2.3	Anwendung des Ertragswertverfahrens	543
7.2.4	Anwendung des Sachwertverfahrens	549
8	Der Einfluss der Verkehrs- und Industrieimmissionen auf den Grundstückswert	
8.1	Beurteilungskriterien	553
8.2	Wertminderungen durch Immissionen	554
8.2.1	Lärmimmissionen	554
8.2.1.1	Allgemeines	554
8.2.1.2	Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm	558
8.2.1.3	Beeinträchtigungen durch Schienenverkehrslärm	572
8.2.1.4	Beeinträchtigung durch Fluglärm	582
8.2.1.5	Beeinträchtigungen durch Industrie- und Gewerbelärm	583
8.2.1.6	Beeinträchtigungen durch Sportlärm	588
8.2.1.7	Beeinträchtigungen durch sonstigen Lärm	589
8.2.2	Rauch-, Staub- und Geruchsmissionen	589
8.2.3	Erschütterungen	591
8.2.4	Elektrosmog	592
9	Die Wertermittlung in Enteignungsfällen	
9.1	Rechtsgrundlagen	593
9.1.1	Rechtszustand bis 1945	593
9.1.2	Rechtszustand seit Geltung des Grundgesetzes	593
9.2	Bemessung der Enteignungsentschädigung	595
9.2.1	Aufgabe der Enteignungsentschädigung	595
9.2.2	Entschädigung für den Rechtsverlust zum Verkehrswert	596
9.2.2.1	Verkehrswert als Bemessungsgrundlage	596
9.2.3	Wertänderungen, die nach dem BauGB unberücksichtigt bleiben	596
9.2.4	Zeitpunkt für die Bemessung der Enteignungsentschädigung	599

9.2.4.1	Zeitpunkt für die Bestimmung des Zustands des Enteignungsobjekts	599
9.2.4.2	Zeitpunkt für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	600
9.2.5	Entschädigung für andere Vermögensnachteile	601
9.2.6	Vorteilsausgleich	602
9.2.7	Mitwirkendes Verschulden	603
10	Die Wertermittlung für Zwecke der Beleihung, Zwangsversteigerung und Versicherung	
10.1	Beleihungswert	605
10.1.1	Allgemeine Beleihungsgrundsätze	605
10.1.2	Beleihungswert bei Wohnungsgrundstücken	606
10.1.3	Beleihungswert bei gewerblich genutzten Grundstücken	607
10.1.4	Beleihungswert bei gemischt genutzten Grundstücken	608
10.2	Zwangsversteigerungswert	609
10.3	Feuerversicherungswert	609
10.4	Vereinheitlichung der Wertermittlungsmethoden	610
11	Statistische Methoden bei der Grundstückswertermittlung	
11.1	Einleitung	611
11.2	Statistische Grundlagen	612
11.2.1	Lagemaße	613
11.2.1.1	Mittelwert	613
11.2.1.2	Median	614
11.2.1.3	Modus	615
11.2.2	Streuungsmaß	616
11.2.3	Vergleich zweier Stichproben mit der Standardabweichung	619
11.2.4	Variationskoeffizient	621
11.2.5	Häufigkeit, Klasse und Histogramm	621
11.2.6	Häufigkeitsverteilung	622
11.2.6.1	Häufigkeitskurven	622
11.2.6.2	Kumulierte und relative Häufigkeitsverteilung	624
11.3	Die Gleichverteilung	625
11.3.1	Verteilungsfunktion	626
11.3.2	Dichtefunktion	626
11.3.3	Zusammenhang zwischen Dichte- und Verteilungsfunktion	628
11.4	Die Normalverteilung	630
11.4.1	Verteilungsfunktion	630
11.4.2	Dichtefunktion	630
11.4.3	Zusammenhang zwischen Dichte- und Verteilungsfunktion	633
11.4.4	Transformation und tabellierte Verteilungsfunktion Φ	634
11.4.5	Zusammenhang zwischen Mittelwert, Median und Modus	636
11.4.6	Anwendung der Normalverteilung	637
11.4.7	t-Verteilung	639
11.5	Empirische Verteilungen	642
11.6	Grundgesamtheit und Stichprobe	643

Inhaltsverzeichnis

11.7	Regressionsanalyse	646
11.8	Korrelationsanalyse	652
11.9	Monte-Carlo-Simulation	656
11.9.1	Historie	657
11.9.2	Aufbau der Simulation	658
11.9.2.1	Problemdefinition/Systemanalyse	659
11.9.2.2	Modellbildung	659
11.9.2.3	Datenerfassung und Aufbereitung	659
11.9.2.4	Algorithmierung	661
11.9.2.5	Monte-Carlo-Simulation	661
11.9.2.6	Auswertung und Interpretation	662
11.9.3	Kritik	664
11.9.3.1	Abweichung vom klassischen Ertragswert	664
11.9.3.2	Ableitung der empirischen Verteilungsfunktion	666
11.9.3.3	Simulation unter Annahme symmetrisch-normalverteilter Parameter	668
11.9.3.4	Marktnähe und WertV-Konformität	669
11.9.5	Zusammenfassung	670
11.10	Überprüfung von Verkehrswertgutachten, die unter Einsatz der Statistik gefertigt wurden	673
11.11	Tabellen	675
11.11.1	Standardnormalverteilung	675
11.11.2	t-Verteilung	678

Anhang

1	Tabelle der Diskontierungsfaktoren, vgl. auch Anlage 9 a WertR 2002	682
2	Tabelle der Rentenendwertfaktoren (Abschreibungsdivisortabelle), vgl. auch Tabelle 9 b WertR 2002	684
3	Tabelle der Umrechnungskoeffizienten für das Verhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung (GFZ:GFZ), vgl. auch Anlage 11 WertR 2002	686
4	Durchschnittspreise für Außenanlagen	687
5	Bauanteilstabellen	
5 a	Bauanteile von Lagerhallen in Skelett-, Rahmen- oder Fachwerkkonstruktion in einfacher Bauausführung ohne Dämmung und ohne Heizung	689
5 b	Bauanteile von Lagerhallen in Skelett-, Rahmen- oder Fachwerkkonstruktion in guter Bauausführung mit Dämmung und mit Heizung	690
5 c	Bauanteile von Lagerhallen in Mauerwerksmassivbauweise	691
5 d	Bauanteile von Produktionshallen	692
5 e	Bauanteile von Werkstatthallen	693

5 f	Bauanteile von Markt-, Messe-, Ausstellungshallen und SB-Märkte	694
5 g	Bauanteile von Tennishallen	695
5 h	Baukostenanteile bei Wohngebäuden und Kosteneinsparungen durch Eigenleistungen	696
5 i	Wertanteile (in v. H.) Der Bauteile bei Geschoßwohnbauten	697
5 j	Beschädigungsgrad von Wohngebäuden	698
5 k	Wertanteile zur Feststellung des Zerstörungsgrades an Gebäuden	699
5 l	Wertanteile zur Ermittlung des Zerstörungsgrades an Gebäuden	700
6	Tabelle über Raummeterpreise und Quadratmeterpreise	701
	Stichwortverzeichnis	753