

# **Studienbrief**

---

## **Grundlagen der Wertermittlung**

---

6. aktualisierte Auflage

Prof. Dr. Jürgen Piehler

Stand: Oktober 2010

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des vdp unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

---

vdp  
Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.  
Georgenstraße 21  
10117 Berlin

# Inhaltsverzeichnis

<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>6</b>
<b>1 Das Grundstück und seine wertbeeinflussenden Eigenschaften</b>	<b>7</b>
1.1 Grundstück und Grundbuch	7
1.1.1 Grundstücks- und Flurstücksbegriff	8
1.1.2 Aufgabe und Bedeutung des Grundbuchs	8
1.1.3 Einteilung und Inhalt des Grundbuchs	10
1.2 Bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks	23
1.2.1 Entwicklung des Bodens zum Bauland	23
1.2.2 Rahmenfestlegungen des Flächennutzungsplans	24
1.2.3 Rahmenfestlegungen des Bebauungsplans	26
1.2.4 Rahmenfestlegungen der Landesbauordnungen	33
1.3 Lagemerkmale von Grundstücken	38
1.3.1 Einflussrichtungen der Lage	38
1.3.2 Standortanalyse	39
1.3.3 Lageperspektive	43
1.4 Sonstige wertbeeinflussende Eigenschaften	43
1.4.1 Zuschnitt des Grundstücks	43
1.4.2 Baulandreserve und Teilungsmöglichkeiten	44
1.4.3 Topographie	45
1.4.4 Baugrundverhältnisse	45
1.4.5 Kontaminierung (Altlasten)	46
1.4.6 Denkmalschutz	51
1.4.7 Bergschadensverzicht	52
1.5 Einflüsse des Immobilienmarktes	52
1.5.1 Konjunkturelle Einflüsse	52
1.5.2 Regionale Einflüsse	54
1.5.3 Einflüsse der Nutzungsart	54
1.5.4 Brancheneinflüsse	55
1.5.5 Sonstige Einflüsse auf den Immobilienmarkt	56
1.6 Aufgaben	58
<b>2 Grundstücksgleiche Rechte</b>	<b>61</b>
2.1 Übersicht	61
2.2 Erbbaurecht	62
2.2.1 Begriff und Wesen des Erbbaurechts	62
2.2.2 Historische Entwicklung	62
2.2.3 Umfang des Erbbaurechts	63
2.2.4 Formen des Erbbaurechts	63
2.2.5 Das Erbbaurecht im Grundbuch	64
2.2.6 Erbbaurechtsvertrag	65
2.2.7 Laufzeit des Erbbaurechts	66
2.2.8 Heimfall	66
2.2.9 Vergütung bei Heimfall	67

2.2.10	Beendigung bei Zeitablauf	68
2.2.11	Entschädigung bei Zeitablauf	68
2.2.12	Erbbauzins	69
2.2.13	Wertbestimmende Einflussgrößen auf das Erbbaurecht	70
2.3	Aufgaben	72
<b>3</b>	<b>Gebäude</b>	<b>73</b>
3.1	Nutzungsarten	73
3.1.1	Ausgangspunkte	73
3.1.2	Gebäudearten	74
3.2	Bauqualität	75
3.2.1	Architektur und städtebauliche Einordnung	75
3.2.2	Standicherheit	76
3.2.3	Schutz gegen schädliche Einflüsse	77
3.2.4	Brandschutz	77
3.2.5	Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz	78
3.2.6	Verkehrssicherheit	79
3.2.7	Ausstattung	79
3.2.8	Besondere Betriebseinrichtungen	80
3.3	Messgrößen der Bauwerksgröße	81
3.3.1	Flächenberechnungen	81
3.3.2	Kubaturberechnungen	84
3.3.3	Ausnutzungskennziffer	87
3.4	Einflüsse auf die Wirtschaftlichkeit	92
3.4.1	Einfluss der Gebäudeeigenschaften auf den Rohertrag	93
3.4.2	Einfluss der Gebäudeeigenschaften auf die Bewirtschaftungskosten	94
3.4.3	Funktionsanalyse	95
3.4.4	Flexibilität und Fungibilität der Gebäude	96
3.4.5	Bauzustandsanalyse	97
3.4.6	Nutzungsdauer	102
3.5	Nachhaltigkeit von Immobilien	103
3.5.1	Was bedeutet nachhaltiges Bauen?	103
3.5.2	Green Buildings und deren Zertifizierung	104
3.5.2.1	BREEAM	105
3.5.2.2	LEED	106
3.5.2.3	HQE	107
3.5.2.4	Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen	107
3.5.3	Wirtschaftlichen Vorteile von Green Buildings	109
3.5.4	Energieeffizienz als ein Hauptaspekt der Nachhaltigkeit	109
3.5.4.1	Energieeffizienz und Klimaschutz	109
3.5.4.2	Rolle des Energieausweises	111
3.5.4.3	Kenngrößen der Gebäudeenergieeffizienz	112
3.5.4.4	Technische Gebäudeausrüstungen	115
3.5.4.5	Energieeffiziente bauliche Lösungen	116
3.6	Kostenmiete	118
3.7	Ermittlung von Wirtschaftlichkeitsgrenzen	120

3.8	Mietrecht	122
3.8.1	Mietverträge über Wohnraum	122
3.8.2	Mietverträge über Geschäftsraum	127
3.8.3	Besonderheiten bei Pachtverträgen	131
3.9	Aufgaben	133
<b>4</b>	<b>Außenanlagen und Zubehör</b>	<b>137</b>
4.1	Außenanlagen	137
4.2	Zubehör	139
4.3	Aufgaben	139
<b>5</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>140</b>
5.1	Begriffsklärungen	140
5.2	Rechtliche Eigenschaften des Wohnungs- und Teileigentums	141
5.3	Voraussetzungen für die Begründung von Wohnungseigentum	141
5.4	Grundbucheintragung	142
5.5	Markt für Eigentumswohnungen	142
5.6	Wohnwert	143
5.7	Aufgaben	145
<b>6</b>	<b>Lösungen der Aufgaben</b>	<b>146</b>
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>161</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>163</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>165</b>
	<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>166</b>