

Studienbrief

Grundlagen der Wertermittlung

Prof. Dr. Jürgen Piehler
aktualisiert von Dr. Dieter Bärwald

7. Auflage

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

Stand Mai 2018

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	6
Einleitung	7
1 Das Grundstück und seine wertbeeinflussenden Eigenschaften	7
1.1 Grundstück und Grundbuch	8
1.1.1 Grundstücks- und Flurstücksbegriff	8
1.1.2 Aufgabe und Bedeutung des Grundbuchs	8
1.1.3 Einteilung und Inhalt des Grundbuchs	9
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	40
1.3.3 Lageperspektive	44
1.4 Sonstige wertbeeinflussende Eigenschaften	44
1.4.1 Zuschnitt des Grundstücks	44
1.4.2 Baulandreserve und Teilungsmöglichkeiten	45
1.4.3 Topografie	46
1.4.4 Baugrundverhältnisse	46
1.4.5 Kontaminierung (Altlasten)	47
1.4.6 Denkmalschutz	51
1.4.7 Bergschadensverzicht	52
1.5 Einflüsse des Immobilienmarktes	53
1.5.1 Konjunkturelle Einflüsse	53
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
2 Grundstücksgleiche Rechte	61
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	67
2.2.11	Entschädigung bei Zeitablauf	68
2.2.12	Erbbauzins	68
2.2.13	Wertbestimmende Einflussgrößen auf das Erbbaurecht	70
2.3	Aufgaben	71
3	Gebäude	72
3.1	Nutzungsarten	72
3.1.1	Ausgangspunkte	72
3.1.2	Gebäudearten	73
3.2	Bauqualität	74
3.2.1	Architektur und städtebauliche Einordnung	74
3.2.2	Standsicherheit	75
3.2.3	Schutz gegen schädliche Einflüsse	76
3.2.4	Brandschutz	76
3.2.5	Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz	77
3.2.6	Verkehrssicherheit	78
3.2.7	Ausstattung	78
3.2.8	Besondere Betriebseinrichtungen	79
3.3	Messgrößen der Bauwerksgröße	79
3.3.1	Flächenberechnungen	80
3.3.2	Kubaturberechnungen	82
3.3.3	Ausnutzungskennziffer	85
3.4	Einflüsse auf die Wirtschaftlichkeit	86
3.4.1	Einfluss der Gebäudeeigenschaften auf den Rohertrag	87
3.4.2	Einfluss der Gebäudeeigenschaften auf die Bewirtschaftungskosten	88
3.4.3	Funktionsanalyse	89
3.4.4	Flexibilität und Fungibilität der Gebäude	90
3.4.5	Bauzustandsanalyse	91
3.4.6	Nutzungsdauer	95
3.5	Nachhaltigkeit von Immobilien	96
3.5.1	Was bedeutet nachhaltiges Bauen?	96
3.5.2	Green Buildings und deren Zertifizierung	98
3.5.2.1	BREEAM	98
3.5.2.2	LEED	98

3.5.2.3	HQE	99
3.5.2.4	Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen	99
3.5.3	Wirtschaftliche Vorteile von Green Buildings	100
3.5.4	Energieeffizienz als ein Hauptaspekt der Nachhaltigkeit	101
3.5.4.1	Energieeffizienz und Klimaschutz	101
3.5.4.2	Rolle des Energieausweises	101
3.5.4.3	Kenngrößen der Gebäudeenergieeffizienz	102
3.5.4.4	Technische Gebäudeausrüstungen	103
3.6	Kostenmiete	104
3.7	Mietrecht	105
3.7.1	Mietverträge über Wohnraum	106
3.7.2	Mietverträge über Geschäftsraum	111
3.7.3	Besonderheiten bei Pachtverträgen	115
3.8	Aufgaben	116
4	Außenanlagen und Zubehör	119
4.1	Außenanlagen	119
4.2	Zubehör	120
4.3	Aufgaben	121
5	Wohnungs- und Teileigentum	122
5.1	Begriffsklärungen	122
5.2	Rechtliche Eigenschaften des Wohnungs- und Teileigentums	123
5.3	Voraussetzungen für die Begründung von Wohnungseigentum	123
5.4	Grundbucheintragung	124
5.5	Markt für Eigentumswohnungen	125
5.6	Aufgaben	126
6	Lösungen der Aufgaben	128
	Literaturverzeichnis	141
	Stichwortverzeichnis	143
	Abbildungsverzeichnis	145

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBergG	Bundesberggesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BMZ	Baumassenzahl
BNB	Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
EnEV	Energiesparverordnung
ErbbaurechtRG	Erbbaurechtsgesetz
FNP	Flächennutzungsplan
GBO	Grundbuchordnung
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GRZ	Grundflächenzahl
H	Wandhöhe
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
LBauO	Landesbauordnung
MBO	Musterbauordnung
MFG	Mietfläche für gewerblichen Raum
NMV	Neubaumietenverordnung
OKG	Oberkante Gelände
PrKG	Preisklauselgesetz
SachRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VPI	Verbraucherpreisindex
VW-RL	Vergleichswert-Richtlinie
WE	Wohnungseigentum
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WiStG	Wirtschaftsstrafgesetz
WoBindG	Wohnbindungsgesetz
WoFlV	Wohnflächenverordnung
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung