

Boden- und Liegenschaftsbewertung in Lehre und Praxis

Autor(en): **Seele, W.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural**

Band (Jahr): **82 (1984)**

Heft 5

PDF erstellt am: **22.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-232094>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Boden- und Liegenschaftsbewertung in Lehre und Praxis

W. Seele

Aufgaben, Organisation und Probleme der Grundstücksbewertung in der Bundesrepublik Deutschland werden in den Grundzügen beschrieben. Diese Beschreibung beschränkt sich allerdings auf die Ermittlung des gemeinen Wertes (Verkehrswertes).

Der Eigenart der Grundstücksbewertung in der Bundesrepublik Deutschland entsprechend werden sowohl Aufgaben und Organisation der Gutachterausschüsse für die Grundstücksbewertung als auch Tätigkeit, Berufung und Organisation der freiberuflichen Bewertungssachverständigen aufgezeigt.

Der gesellschaftlichen Bedeutung der Grundstücksbewertung gemäss wird dargelegt, worin ihre Schlüsselposition in der Bodenordnung besteht.

Die rechtsstaatlichen Anforderungen an die Grundstücksbewertung und die Grundvoraussetzungen für ihre Erfüllung werden begründet.

Grundstücksbewertung wird in der Bundesrepublik Deutschland an Hochschulen nur im Studiengang Vermessungswesen gelehrt. Inhalt, Umfang und Form der Lehre werden am Beispiel der Universität Bonn umrissen.

Schliesslich wird dargelegt, dass es in der Grundstücksbewertung gilt, die auf örtlichen Erfahrungen und auf eigener Beteiligung am Grundstücksmarkt beruhende Sachkenntnis der freiberuflichen Sachverständigen zu vereinen mit dem Preis- und sonstigen Datenmaterial der (behördlichen) Gutachterausschüsse.

L'article esquisse les traits essentiels des tâches, de l'organisation et des problèmes de l'estimation des terrains en Allemagne fédérale. Cette description se limite pourtant à la détermination de la valeur vénale.

Conformément aux caractéristiques de l'estimation immobilière en Allemagne fédérale, les tâches et l'organisation des commissions officielles d'experts en estimation du sol et des biens-fonds ainsi que les activités, la nomination et l'organisation des géomètres-experts privés sont démontrées.

L'importance sociale de l'estimation foncière est soulignée tout comme sa position-clé dans l'aménagement du territoire. On décrit ensuite les exigences légales fondamentales et les conditions de base pour la réalisation de l'estimation du sol et des biens-fonds.

En Allemagne fédérale, au niveau universitaire, l'estimation du sol et des biens-fonds ne fait partie que des plans d'études en géodésie et mensuration. Les matières, l'ampleur et la forme de l'enseignement à l'Université de Bonn sont données à titre exemple.

Pour conclure, l'auteur constate qu'en estimation, il est à recommander d'associer l'expérience de l'expert professionnel privé pratiquant dans le marché immobilier aux informations de prix et autres données recueillies par les commissions officielles d'experts en estimation.

1. Zur Thematik und zum Begriff des Verkehrswertes

Jedermann weiss, dass es den Wert eines Stückes Boden, den Wert einer Liegenschaft, den einzigen Wert im Sinne eines jederzeit genau bestimmbar Geldbetrages ebenso wenig gibt wie den Wert jedweder anderen Sache. Denn was eine Sache wert ist, beruht auf einer subjektiven Einschätzung des individuellen Nutzens. Zum anderen versteht es sich aber wohl auch von selbst, dass eine Vielzahl individueller Werte für Grundstücke objektiv gleicher Qualität absolut nicht praktikabel ist. Man bedarf insoweit eines für jedermann geltenden, also eines gemeinen Wertes.

Der gemeine Wert einer Sache entspricht nach einem Urteil des früheren Reichsgerichts (regelmässig dem Kaufpreis, der dafür im gewöhnlichen Ge-

schäftsverkehr nach ihrer objektiven Beschaffenheit ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder lediglich persönliche Verhältnisse, also eben – von jedermann zu erzielen ist).

In den für die Grundstücksbewertung besonders wichtigen Gesetzen des Städtebaues, der Fachplanung und der Besteuerung von Grundstücken, insbesondere im Bundesbaugesetz (BBauG), im Flurbereinigungsgesetz (FlurbG), im Bundesfernstrassengesetz (BFernStG) und im Bewertungsgesetz (BewG), wird der gemeine Wert als Verkehrswert bezeichnet. Er wird nach § 142 Abs. 2 BBauG (durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks

oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre).

Bewerten bedeutet also, einen fiktiven Preis zu bestimmen. Dabei ist vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr auszugehen. Er bedarf einer praktikablen Definition.

Jedermanns Verhalten beim Aushandeln der Preise von Grundstücken (im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Preisverhalten) ist am treffendsten mit dem durchschnittlichen Preisverhalten von Anbietern und Nachfragern zu kennzeichnen. Es manifestiert sich nicht allein in vereinbarten Preisen; es offenbart sich (indirekt) auch in jenen Preisforderungen und Preisgeboten, die trotz ernsthafter Verhandlungen wegen unterschiedlicher Preiseinschätzung nicht zum Kaufvertrag führen. Dementsprechend kann der Verkehrswert nur als der Preis bestimmt werden, der zwischen (ernsthaft) verkaufsbereiten Anbietern und (ebenso ernsthaft) kaufwilligen Nachfragern in einer den Marktgepflogenheiten angemessenen Zeitspanne am wahrscheinlichsten vereinbart würde. Infolgedessen kann er nur von Sachverständigen ermittelt werden, die sich im orts- und artenspezifischen Preisverhalten auskennen. Der Verkehrswert ist also nicht statistisch definiert. Er lässt sich in der Regel auch nicht (allein) nach statistischen Methoden ermitteln.

Die Eigenart der Verkehrswertermittlung in der Bundesrepublik Deutschland besteht im Zusammenwirken des behördlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte und der freiberuflichen Bewertungssachverständigen.

2. Zu den Aufgaben und zur Organisation des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurde 1960 mit dem BBauG eingeführt. Damit sollte nach Aufhebung des bis dahin geltenden Preisstopps erreicht werden, dass für die Marktteilnehmer der interessierende Markt hinreichend übersichtlich wird und die im Zuge von städtebaulichen Massnahmen ermittelten Grundstückswerte rechtsstaatlichen Anforderungen genügen [1]. Zu diesem Zweck sind dem Gutachterausschuss in der Hauptsache folgende Aufgaben gestellt:

- Sammlung von Kaufpreisen;
- Ermittlung von Verkehrswerten;
- Ermittlung von Bodenrichtwerten;

- Ableitung von wesentlichen Daten für die Wertermittlung.

Dem Gutachterausschuss werden sämtliche Kaufpreise aus dem jeweiligen Zuständigkeitsbereich angezeigt. Neben den Notaren sind dazu auch alle anderen beurkundenden Stellen verpflichtet.

Die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlungen haben die Bundesländer über die Bestimmungen des BBauG hinaus durch Ausführungsvorschriften geregelt. Es werden Kaufpreiskarten und Kaufpreisdateien geführt, heute mancherorts für die elektronische Datenverarbeitung aufbereitet.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten hat der Gutachterausschuss sich an die von der Bundesregierung erlassene Wertermittlungsverordnung (WertV) zu halten [2]. Ihre Vorschriften stellen indes keine Weisung hinsichtlich des Bewertungsergebnisses dar. Der Gutachterausschuss ist insoweit frei und ungebunden.

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie sind aufgrund der ausgewerteten Kaufpreise nach den Ausführungsvorschriften des jeweiligen Bundeslandes zu ermitteln und zu veröffentlichen. In der Regel werden Bodenrichtwertkarten angefertigt und mindestens alle zwei Jahre fortgeführt. Für die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung gibt es noch keine die gesetzlichen Bestimmungen ergänzenden Vorschriften. Dieser gesetzliche Auftrag bedingt, dass ausser dem Kaufpreis auch die jeweils wertbeeinflussenden Daten für die Grundstücksqualität zutreffend erfasst werden. Eine Auswertung hat nur Sinn, soweit die Qualität der Grundstücke nach Lage, Nutzbarkeit und Beschaffenheit richtig bestimmt worden ist [1].

Der Gutachterausschuss ist als selbständiges Organ (in der Regel) für den Bereich eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt eingerichtet und besteht mindestens aus drei Gutachtern. Er kann Auskünfte über die Bewertungsobjekte und für bestimmte Zwecke auch über Vergleichsgrundstücke einholen. Ihm steht zur Vorbereitung seiner Arbeit eine behördliche Geschäftsstelle zur Verfügung. Sie ist überwiegend mit dem jeweiligen kommunalen Vermessungsamt oder dem staatlichen Katasteramt verbunden. Die Landesregierungen können obere Gutachterausschüsse einrichten. Von dieser Ermächtigung haben bisher zwei Bundesländer Gebrauch gemacht.

3. Zur Tätigkeit, Berufung und Organisation freiberuflicher Bewertungssachverständiger

Für freiberufliche Bewertungssachverständige besteht in der Bundesrepublik Deutschland ein breites Tätigkeitsfeld,

insbesondere als Berater in der privaten Grundstückswirtschaft, als Gutachter für Banken und Versicherungen und als Sachverständiger bei gerichtlichen und behördlichen Auseinandersetzungen. Auch wenn es dabei nicht um die Ermittlung des Verkehrswertes geht, dient dieser doch stets als Orientierungsmarke. Es gibt nur wenige Bewertungssachverständige, die auch (zugleich) als Berater für Grundstücksinvestitionen tätig sind.

Eine selbständige Berufsausbildung gibt es für Bewertungssachverständige nicht. Sie sind ihrer Vorbildung nach vor allem Architekten, Bauingenieure, Vermessungsingenieure, Immobilien- und Bankkaufleute und Volkswirte. Oft üben sie als Bewertungssachverständige ihren erlernten Beruf weiter aus. Viele von ihnen sind als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige von der zuständigen Industrie- und Handelskammer eigens zugelassen.

Berufsständisch zusammengeschlossen sind Bewertungssachverständige zusammen mit anderen Sachverständigen im Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen e.V. oder in der Gesellschaft des Bauwesens.

Die Zulassung als öffentlich bestellter Vermessungsingenieur erstreckt sich nicht auf eine Tätigkeit als Bewertungssachverständiger.

4. Zur Bedeutung der Verkehrswertermittlung für die Bodenordnung

Die gesellschaftliche Bedeutung der Verkehrswertermittlung beruht vor allem auf ihrer Schlüsselposition in der Bodenordnung. Sie manifestiert sich in einer Reihe von Vorschriften des BBauG in Verbindung mit dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) und dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG). So sind Verkehrswerte für Grundstücke zu ermitteln für

- die Limitierung des Kaufpreises bei der Ausübung von Vorkaufsrechten,
- die Umlegung von Grundstücken,
- die Entschädigung bei Enteignung,
- den Ausgleich von Planungsschäden,
- die Preiskontrolle in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen,
- die Bemessung von Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen,
- die Bewertung in der Flurbereinigung, soweit die Grundstücke in Bauflächen oder Baugebieten liegen.

Da diese gesetzlichen Vorschriften sinngemäss auch in der privaten Bodenordnung (nach zivilem Recht) anzuwenden sind, ist bei allen Bodenordnungen, an denen öffentliche Hände beteiligt sind, vom Verkehrswert auszugehen.

Die Erfahrungen zeigen, dass die Bodenordnung leidet, wenn die Verkehrswerte der Grundstücke nicht plausibel ermittelt werden. Unverkennbar ist auch, dass die gesetzlichen Bodenordnungsinstrumente vielerorts nur höchst unvollkommen angewendet und auch private Bodenordnungen nur unzulänglich gefördert werden, weil die Grundstücksbewertung nicht sachverständig beherrscht wird.

5. Zu kardinalen Problemen der Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert kann begriffsnotwendigerweise weder im mathematisch-naturwissenschaftlichen Sinn «exakt noch statistisch «sicher» im Sinne einer niedrigen Irrtumswahrscheinlichkeit und eines engen Vertrauensbereiches ermittelt werden. Daraus die Folgerung zu ziehen, der Verkehrswert sei (überhaupt) nicht als ein bestimmter Preis zu ermitteln, sondern nur als Preisspanne, die alle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preise erfasst, wozu das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) (4 C 56.76 vom 24.11.1978) verleitet, ist allerdings nicht gerechtfertigt [3].

Eine gewisse Unsicherheit in der Verkehrswertermittlung ist zwangsläufig mit jeder Wertdefinition, die auf der Fiktion des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit freier Preisbildung basiert, verbunden.

Die rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkehrswertermittlung bestehen aus

- einer wertrelevanten, vollständigen und zutreffenden Beschreibung des Grundstücks (Qualitätsbestimmung),
- einer objekt- und methodenbezogenen Darlegung der verwendeten Grundlagen für die Wertermittlung (Wertermittlungsgrundlagen),
- einer Begründung zur Wahl und Handhabung des bei der Wertermittlung angewendeten Verfahrens (Wertermittlungsmethode) und
- einer schlüssigen Bestimmung des Verkehrswertes aufgrund einer sachgerechten Wertung des Ergebnisses der angewendeten Methode(n) (Wertbemessung).

Die Grundvoraussetzung für die Erfüllung dieser Anforderungen an die Verkehrswertermittlung ist von Gesetzes wegen seit 23 Jahren mit der Einrichtung der Kaufpreissammlung durch den Gutachterausschuss gegeben. Dass trotzdem Wertermittlungen noch zu oft nicht den rechtsstaatlichen Anforderungen genügen, liegt weniger an der Unvollkommenheit der gesetzlichen Bestimmungen und sonstigen Bewertungsvorschriften, sondern mehr an unzureichender Erfüllung der Aufgaben der Gutachterausschüsse und an ungenügender Eignung der Bewertungssachverständigen.

Mancherorts ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses personell und materiell nicht funktionsfähig ausgestattet. So wird vor allem die Ableitung der für die Wertermittlung wesentlichen Daten aus den ausgewerteten Kaufpreisen vernachlässigt. Auf methodengerechte Wertermittlungsgrundlagen wie

- Bodenpreisindexreihen für die Umrechnung von Bodenpreisen mit unterschiedlichem Preisdatum auf den Wertermittlungstichtag,
- Ausnutzungsfaktoren für die Berücksichtigung von Unterschieden im Mass der baulichen Nutzung,
- Liegenschaftszinssätze für die Beurteilung der Rentabilität des in Liegenschaften investierten Kapitals,
- Gebädefaktoren und Mietfaktoren für einen mittelbaren Preisvergleich für bebaute Grundstücke

sind auch gut qualifizierte Sachverständige in schwierigen Bewertungsfällen angewiesen.

Freilich verfügen nicht alle als Sachverständige in der Grundstücksbewertung tätigen Personen über genügend Erfahrungen im Preisverhalten auf dem einschlägigen Grundstücksmarkt und über die erforderlichen Sachkenntnisse und das gründliche Methodenwissen, um das Bewertungsobjekt

- in seiner Qualität im wesentlichen richtig zu bestimmen,
- die verfügbaren Preise marktgerecht auszuwerten,
- Qualitätsunterschiede zwischen Bewertungsobjekt und Vergleichsobjekt ebenso wie
- Konjunkturunterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag und zum Tag der Preisvereinbarung (Preisdatum) angemessen berücksichtigen und daraufhin
- den Verkehrswert methodisch schlüssig ermitteln zu können.

6. Zur Grundstücksbewertung in der Lehre

Die aufgezeigten Mängel in der Grundstücksbewertung sind wohl zum Teil auch den wissenschaftlichen Hochschulen anzulasten. Denn die richtige Bestimmung der Grundstücksqualität setzt technische, ökonomische und rechtliche Kenntnisse voraus, die in der Regel nur von wissenschaftlichen Hochschulen vermittelt werden, namentlich einschlägige Kenntnisse der Stadtplanung, der Bauordnung, der Bodenordnung, der Grundstückswirtschaft, insbesondere der Wohnungswirtschaft und des öffentlichen wie des privaten Liegenschaftsrechts. Und die Wertermittlungsgrundlagen können nur von entsprechend qualifizierten und methodisch geschulten Sachverständigen stichhaltig abgeleitet und vernünftig angewendet werden.

In der Bundesrepublik Deutschland gibt es (wie im gesamten deutschsprachigen Raum) keinen eigenständigen Studiengang und auch keine spezielle Studienrichtung für Grundstücksbewertung. Sie wird an Hochschulen nur im Studiengang Vermessungswesen gelehrt. Inhalt, Umfang und Form der Lehre sind an den verschiedenen Hochschulen unterschiedlich. In Bonn besteht beispielsweise die Lehre im Kern aus einer Vorlesung von zwei Semesterwochenstunden und einer einstündigen Übung während eines Semesters, die mit einer schriftlichen Hausübung verbunden ist. Für die Vertiefungsrichtung (Bodenordnung und Bodenwirtschaft) ist die Grundstücksbewertung darüber hinaus Gegenstand von Seminarthemen. Alle Veranstaltungen für Grundstücksbewertung setzen Kenntnisse aus anderen Lehrveranstaltungen voraus.

Meiner Überzeugung nach reicht die an der Universität Bonn gebotene Lehre bei einem intensiven Studium aus, die für schwierige Grundstücksbewertungen erforderliche Vorbildung zu erlangen. Wird der vermittelte Lehrstoff aufgenommen, so sind auch die Kenntnisse und Fähigkeiten vorhanden, um das Preisverhalten auf den verschiedenen Grundstücksmärkten begreifen und in angemessene Methoden für die Wertermittlung umsetzen zu können (vgl. Tab. <Grundstücksbewertung>).

Allerdings bereitet das Studium der Grundstücksbewertung für Geodäsiestudenten insofern Schwierigkeiten, als sie vorher fast ausschliesslich in mathematisch/naturwissenschaftlicher Denk- und Arbeitsweise studiert und dementsprechend nach exakten Formeln gerechnet haben. Die meisten der Studenten tun sich deshalb schwer, komplizierte Sachverhalte für die Grundstücksbewertung inhaltlich nach verschiedenen Gesichtspunkten zu strukturieren, namentlich die bodenordnerischen, planungsrechtlichen, baurechtlichen, bautechnischen, wohnungswirtschaftlichen und betrieblichen Massgaben herauszufinden. Es geht deshalb in der Lehre neben der Wissensvermittlung vor allem darum, zum sachgerechten Denken anzuleiten und vom (blossen) formelgläubigen Rechnen abzubringen.

Ausser im Geodäsiestudium werden Kenntnisse und Erfahrungen in der Grundstücksbewertung auch in einer Reihe von Fortbildungskursen vermittelt. Sie werden sowohl von Universitäten als auch von ausseruniversitären Einrichtungen veranstaltet, z.B. von verschiedenen Technischen Akademien, der Gesellschaft des Bauwesens, dem Deutschen Volksheimstättenwerk und dem Deutschen Verein für Vermessungswesen.

Vorsorglich sei angemerkt, dass wissenschaftliche Lehre auch Forschung in

der Grundstücksbewertung bedingt. Es gilt vor allem, Methoden und Grundlagen für die Grundstücksbewertung weiterzuentwickeln.

7. Zur Zusammenarbeit zwischen Gutachterausschuss und freiberuflichen Bewertungssachverständigen

So wie die Grundstücksbewertung derzeit in der Bundesrepublik Deutschland praktiziert wird, bestehen hier und da immer noch Spannungen zwischen Gutachterausschuss und freiberuflichen Bewertungssachverständigen. Deren gedeihliche Zusammenarbeit setzt gemeinsame Interessen, gegenseitige Anerkennung und sinnvolle Aufgabenteilung voraus. Dazu gehört vor allem, dass zum einen die Gutachterausschüsse sich zurückhalten bei Wertermittlungen, die nicht in Verbindung mit städtebaulichen und anderen behördlichen Massnahmen stehen, und dass zum anderen die freiberuflichen Sachverständigen den Gutachterausschuss als Institution begreifen, die für Grundstücksbewertungen im öffentlichen Interesse unentbehrlich und dem eigenen Interesse dienlich ist.

Für eine sachverständige Verwendung ausserhalb des Gutachterausschusses sind derzeit allgemein nur die Bodenrichtwerte verfügbar. Kaufpreise für bestimmte Grundstücke werden allenfalls freiberuflich tätigen Sachverständigen ausnahmsweise für gerichtliche Gutachten zur Verfügung gestellt. Wird die Kaufpreissammlung freiberuflichen Sachverständigen nicht zugänglich gemacht, so müssen zum Ausgleich dafür hohe Anforderungen an die Bodenrichtwerte gestellt werden.

Hinsichtlich der Verfügbarkeit von Bodenpreisindexreihen, Ausnutzungsfaktoren, Liegenschaftszinssätzen, Mietfaktoren und Gebädefaktoren sind überhaupt keine Vorbehalte gegenüber freiberuflichen Sachverständigen angebracht. Für die Ableitung dieser für die Wertermittlung wesentlichen Daten sind die Gutachterausschüsse wie keine andere Stelle von Gesetzes wegen qualifiziert. Sachverständig verwendet werden können solche repräsentativen Daten indes nicht nur von den Gutachterausschüssen, sondern ebenso von freiberuflichen Bewertungssachverständigen. Es dient der Entlastung der Gutachterausschüsse, der Sicherheit von Grundstücksinvestitionen und der Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten, wenn auch die freiberuflichen Sachverständigen auf die Wertermittlungsgrundlagen der Gutachterausschüsse zurückgreifen können.

Preisanalysen – und mögen diese noch so differenziert wie umfassend sein – garantieren freilich noch keine plausiblen Wertermittlungen. Vielmehr lässt

sich der gewöhnliche Grundstücksverkehr nur mit Hilfe von Sachverständigen haben, konkretisieren. Was sie über die Beweggründe, die für die Preisbildung entscheidend waren, gesprächsweise

erfahren, ist für die Kennzeichnung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs unverzichtbar. Es gilt, die auf örtlichen Erfahrungen und auf eigener Beteiligung am Grundstücksmarkt beruhende Sachkenntnis

der freiberuflichen Sachverständigen zu vereinen mit dem Preis- und sonstigen Datenmaterial der (behördlichen) Gutachterausschüsse. Wo Gutachterausschuss und freiberufliche Sachverständige in diesem Sinne zusammenarbei-

Grundstücksbewertung

Inhaltsangabe:	3.2.3	Bodenwerte als Orientierungshilfen für die städtebauliche Planung und als Indikatoren für die Effizienz städtebaulicher Massnahmen
1. Grundlagen und Grundbegriffe	4. Bodenpreisentwicklung	
1.1 Bodenrente – Boden(ertrags)wert – Bodenpreis	4.0 Erfassungssysteme	
1.1.1 Bodenrente als Funktion (rationaler) technischer Faktoren (Planung, Erschliessung) und (irrationaler) ökonomischer Faktoren	4.1 Ausmass	
1.1.2 Boden(ertrags)wert als kapitalisierte Bodenrente	4.2 Ursachen	
1.1.3 Bodenpreis als auf dem Grundstücksmarkt gezahlter Geldbetrag (Entgelt)	4.3 Wirkungen	
1.2 Besonderheiten des Grundstücksmarktes	4.3.1 auf Stadtentwicklung	
1.2.1 Wirtschaftsordnung und Planungssystem	4.3.2 auf Wohnungsbau	
1.2.2 preisbeeinflussende Umstände	5. Bodenrichtwerte und Wertermittlungsgrundlagen	
1.2.2.1 physischer Art	5.1 Bodenrichtwerte	
1.2.2.2 rechtlicher Art	5.1.1 Zum Begriff	
1.2.2.3 wirtschaftlicher Art	5.1.2 Zum Zweck	
1.2.2.4 Qualität und Konjunktur	5.2 Ermittlung von wesentlichen Daten für die Grundstückswertermittlung (Wertermittlungsgrundlagen)	
1.2.3 Bodenpreisänderungen	5.2.1 Zum Ausschluss von ungewöhnlichen Preisen (Preise mit Besonderheiten)	
1.2.3.1 qualitätsbedingte	5.2.2 Zur Erfassung von unterschiedlichen allgemeinen Wertverhältnissen (Bodenpreisindex, Baukostenindex)	
1.2.3.2 konjunkturbedingte	5.2.3 Zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden	
1.2.4 Beteiligte am Grundstücksmarkt und ihre Marktposition	5.2.3.1 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede im Mass der baulichen Nutzung	
2. Verkehrswert von Grundstücken	5.2.3.2 Mietfaktoren und Gebädefaktoren als Vergleichsmassstäbe für bebaute Grundstücke	
2.1 zum Verkehrswertbegriff	5.2.4 Wertminderung wegen Alterung	
2.2 Einrichtungen für die Verkehrswertermittlung	5.2.5 Bewirtschaftungskosten (in Abhängigkeit von der Miete)	
2.3 Bedeutung der Verkehrswertermittlung für städtebauliche Zwecke	5.2.6 Zur Verzinsung des in Liegenschaften investierten Kapitals	
2.4 Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverfahren)	6. Bewertung von nicht (marktgängigen) Grundstücken	
2.4.0 zu den methodischen Grundlagen	6.1 Öffentliche Flächen und Gemeinbedarfsflächen	
2.4.0.1 zu den rechtsstaatlichen Anforderungen (im allgemeinen)	6.2 Unselbständige Teilflächen	
2.4.0.2 zur Verwendung von Kaufpreisen	7. Deduktiver Preisvergleich	
2.4.0.3 zu den verschiedenen Modellansätzen	7.1 Bemessung von Unterschieden zwischen Bodenwert und Verkehrswert bzw. Bodenpreis und Kaufpreis eines unbebauten Grundstücks	
2.4.1 Ermittlung des Anteils des Grund und Bodens (Bodenwert)	7.2 Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenwert für Land einer anderen Entwicklungsstufe	
2.4.2 Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke	7.3 Ermittlung des Bodenwertes für baureifes Land (Bauland) aus Vergleichspreisen für Bauland wesentlich anderer Qualität	
2.4.3 Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke	7.4 Bestimmung des Bodenwertes eines nicht planungsadäquat bebauten Grundstücks	
2.4.3.1 Vergleichswertverfahren	7.5 Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks mit zweckentfremdeter Gebäudenutzung	
2.4.3.2 Ertragswertverfahren	7.6 Berechnung des Gegenwertes (i. S. d. § 15 StBauFG) aus Kaufpreisrente oder -raten	
2.4.3.3 Sachwertverfahren	8. Bewertung von Rechten an Grundstücken	
2.4.3.4 Zur Wahl der/des Verfahren(s)	8.1 Erbbaurecht	
2.4.4 Besondere gesetzliche Massgaben für die Verkehrswertermittlung nach Enteignungsvorschriften	8.2 Dienstbarkeit	
2.4.4.1 des Bundesbaugesetzes	9. Ermittlung und Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)	
2.4.4.2 des Städtebauförderungsgesetzes für Sanierungsgebiete	9.1 Sanierungsbedingte Wertänderungen	
2.4.4.3 des Städtebauförderungsgesetzes für Entwicklungsbereiche	9.2 Anfangswert	
3. Wechselseitige Beziehungen zwischen Bodenwertbildung und städtebaulichen Massnahmen	9.3 Endwert	
3.1 Städtebauliche Bodenqualifikation	9.4 Methodische Besonderheiten	
3.1.1 Entwicklungsmomente		
3.1.2 Entwicklungszustand		
3.1.2.1 begünstigtes Agrarland		
3.1.2.2 Bauerwartungsland		
3.1.2.3 Rohbauland		
3.1.2.4 baureifes Land		
3.1.2.5 Baulückengrundstücke		
3.2 Städtebauliche Bedeutung der Bodenwerte		
3.2.1 Typische Abhängigkeiten zwischen Bodenpreis und Stadtentwicklung		
3.2.2 Zusammenhang zwischen Rohlandpreis und Baugrundstückskosten		