

■ Sandner · Weber (Hrsg.)

Lexikon der Immobilien- wertermittlung

2. Auflage



Bundesanzeiger
Verlag

PDF
Lese-
probe

Vorwort der Herausgeber zur 2. Auflage

Eine Reihe von Rechtsänderungen aus dem nationalen bzw. europäischen Raum (z.B. durch das Europarechtsanpassungsgesetz aus 2004), die Ergänzung der Verkehrswertdefinition und deren Folgewirkungen sowie der Neufassung der Wertermittlungsrichtlinien, etc. haben eine Überarbeitung des Lexikons notwendig gemacht. Für diese Zweite Auflage war daher nicht nur eine Änderung, Ergänzung und Neubearbeitung zahlreicher Stichwörter angezeigt. Darüber hinaus ergab sich die Notwendigkeit der Aufnahme einer Vielzahl – mehr als 100 – neuer Stichwörter, darunter z.B. Market Value, Fair Value.

Wie auch in der Erstaufgabe des Werkes haben die Mitautoren Monika Huber und Andreas Przybyl die Redaktionsarbeit intensiv unterstützt, wofür ihnen an dieser Stelle ein Dankeschön gesagt sei. Wir danken auch den Lektorinnen des Verlags, Andrea Lentz und Dorothea Venator, für die große Unterstützung.

München/Berlin/Külshheim-Baden, im März 2007

Die Herausgeber

Übersicht

Geleitwort zur 2. Auflage (<i>W. Kleiber</i>)	V
Vorwort der Herausgeber zur 2. Auflage	VII
Vorwort der Herausgeber zur 1. Auflage	VIII
Inhalt	XXVII
Die Herausgeber	XXVII
Weitere Bearbeiter	XXIX
Abkürzungen.	39
Lexikon A bis Z	1
Anhang Mustergutachten	
I. Mustergutachten (Doppelhaushälfte)	773
II. Mustergutachten (Eigentumswohnung)	789
III. Mustergutachten (Einkaufszentrum)	807

Inhalt

85-DM-Richtlinie	1	Affektionswert	23
		Agrarland	23
		AGVGA	25
A			
Abbauland	1	Akkreditierung	26
Abbrucharordnung	2	Akkreditierungsstelle	26
Abbruchartrag	2	ALB → Automatisiertes Liegen-	
Abbruchswert	2	schaftsbuch	
Abfindung	3	ALK → Automatisierte Liegen-	
Abfindungsfaktor	5	schaftskarte	
Abgaben	5	ALKIS	27
Abgeschlossenheitsbescheinigung	6	All Risks Yield → Investment Method	
Abgrabung	6	Alleineigentum	27
Ableitung (Indexreihen, Bodenwert, Verkehrswert)	7	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	28
Ablösung	7	Allgemeines Wohngebiet	30
Abmarkung	8	Altenteil	30
Abnahme	8	Altersbegrenzung	31
Abnutzung → Abschreibung, → Restnutzungsdauer		Alterswertfaktor	32
		Alterswertminderung	32
Abrundung	9	Altlasten	33
Abrundungssatzung	9	Altlastenkataster	33
Abschläge	10	Altlastkosten	34
Abschlagsverfahren	11	Amtliches Verzeichnis → Öffentliches	
Abschöpfung	12	Register	
Abschreibung	13	Amtshaftung	34
Abschreibungsdivisor	15	Amtshilfe	34
Abschreibungszinssatz	16	Anfangsvermögen	35
Absehbare Zeit	16	Anfangswert	36
Absehen (von Ausgleichs- betragsserhebung)	17	Angehobener Preis	38
Abstandsfläche	17	Angelsächsische Verfahren	38
Abstandsflächenbaulast → Baulast		Angemessenes Angebot	40
Abstandszahlung	18	Anlagevorschriften („Offene Immobilienfonds“)	41
Abstellplatz → Stellplatz		Anliegerkosten	41
Abteilungen (Grundbuch)	18	Anonymisierung	41
Abtriebswert	19	Anpassungsklausel	42
Abwägungsgebot	19	Anpflanzung	44
Abweichung (Berücksichtigung)	19	Anrechenbare Kosten	46
Abzinsfaktor	19	Anschaffungskosten	46
Abzinsung	20	Anschneidung → Durchschneidung	
Ackerschätzungsrahmen	20	Architektenkammer	47
Ackerzahl	22	Arithmetisches Mittel	47
Additive Methode	23	Arkade	47
AfA → Abschreibung		Arrondierung	48

Art der baulichen Nutzung	50	Baubeschränkung	80
Aufenthaltsräume	50	Baubeschreibung	80
Aufgebotsverfahren	51	Baudenkmal	81
Auflassung	52	Bauerwartung	81
Auflassungsvormerkung	52	Bauerwartungsland	81
Aufschließung	52	Baufenster	82
Aufschließungskosten	53	Bauflächen → Baugebiet, → Art der baulichen Nutzung	
Aufteilungsplan	53	Baugebiet	83
Aufwendungen, laufende	54	Baugebot	84
Aufwuchs	54	Baugenehmigung	84
Aufzinsfaktor	55	Baugesetzbuch	85
Aufzinsung	55	Baugrenze	85
Ausbaumaß → Rohbaumaß		Baugrundkarte	86
Ausbauverhältnis/Nutzungsverhältnis	55	Baugrundverhältnisse	86
Ausgleichsanspruch	56	Bauherrengemeinschaft	87
Ausgleichsbetrag	57	Bauhoffnung → Bauerwartung	
Ausgleichsflächen	58	Bauindex → Baukostenindex, → Indizes, → Preisindex	
Ausgleichsleistungen	59	Baujahr	88
Auskunft	60	Baukosten	90
Auskunftsrecht	60	Baukostenindex → Baupreisindex, → Indizes, → Preisindex	
Ausreichende Zahl	61	Baukostenzuschuss	90
Ausreißer	62	Bauland	91
Ausschreibung	63	Baulandkataster	91
Außenanlagen	63	Baulandumlegung → Bodenordnung	
Außenbereich	64	Baulärm	91
Außenfläche	67	Baulast	92
Außerlandwirtschaftlicher Verkehrswert	68	Baulastenverzeichnis	93
Aussicht	68	Bauleitplanung	93
Ausstattung	69	Bauliche Anlage	94
Automatisierte Liegen- schaftskarte (ALK)	69	Bauliche Nutzung	94
Automatisiertes Liegen- schaftsbuch (ALB)	70	Baulinie	95
B		Baulücke	95
B-Plan → Bebauungsplan		Baumangel	95
Bagatellklausel	71	Baumasse	96
Barrierefreiheit	71	Baumassenermittlung	96
Barwert	72	Baumassenzahl	97
Barwertmethode → Discounted Cashflow-Methode		Baumschutzsatzung	97
Basel II	72	Baumwertrichtlinien	98
Bauantrag	73	Baunebenkosten	98
Bauart	73	Baunutzungskosten	101
Bauaufnahme	79	Baunutzungsverordnung	101
Baubegehung	79	Bauordnungsrecht	101
		Bauparzelle → Grundstück, → Parzelle	

Bauplanungsrecht	103	Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft → Agrarland	
Baupreisindex	103	Besonderes Wohngebiet	139
Baureife → Bauland, → Baureifes Land		Besonnung	140
Baureifes Land	104	Best Price	141
Bauschaden	104	Best Use Value	141
Bauschadensachverständiger	106	Bestandsmiete	141
Bauvoranfrage	106	Bestandsschutz	142
Bauvorbescheid	107	Bestandsverzeichnis	142
Bauvorlagen	107	Bestandteile	143
Bauweise	108	Bestandteile, sonstige → Sonstige Bestandteile	
Bauwich → Abstandsfläche		Bestandteile, wesentliche → Wesentliche Bestandteile	
Bebaubarkeit → Bauland		Bestellung und Vereidigung	144
Bebautes Grundstück	108	Besteuerung des Grundstücks	144
Bebauung	109	Betreiberimmobilien	146
Bebauungsabschlag	109	Betriebseinrichtungen → Besondere Betriebseinrichtungen	
Bebauungsplan	110	Betriebskosten	147
Bebauungstiefe	115	Betriebskosten-Umlageverordnung	148
Bedarfwert → Einheitswert im Erbfall, → Grundbesitzwert		Betriebskostenverordnung	149
Befangenheit	115	Betriebspflicht	149
Begünstigtes Agrarland → Agrarland		Bewertung	150
Beitragsrechtlicher Zustand	115	Bewertungsgesetz	151
Belastung am Grundstück	116	Bewertungsgrundsätze	151
Beleihung	118	Bewertungsprivileg	153
Beleihungsgrenze	119	Bewertungsstichtag → Wertermittlungsstichtag	
Beleihungsraum	119	Bewirtschaftung	153
Beleihungsrichtlinien	120	Bewirtschaftungskosten	153
Beleihungswert	122	BGF → Brutto-Grundfläche	
Beleihungswertermittlung	124	Bieterverfahren	155
Beleihungswertermittlungsverordnung	129	Blue Book	155
Berechnungsverordnung	131	BMZ → Baumassenzahl	
Berechtigtes Interesse	132	Boardinghouse	156
Bergbauschutzgebiet	132	Boden	157
Bergfreie Bodenschätze	133	Bodenbeschaffenheit	157
Bergschaden	133	Bodenbonität	157
Bergschadensgefahr	134	Bodendeponie	157
Bergschadensverzicht	134	Bodenertragswert	158
Berliner Verfahren	134	Bodennutzung → Nutzung, → Nutzungsart, → Art der baulichen Nutzung	
Beschaffenheit	135	Bodenordnung	159
Beschaffungswertprinzip	135	Bodenpreisindex	162
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit	137		
Beschränkung	137		
Beseitigungsanordnung	137		
Besitz	137		
Besitzeinweisung	138		
Besondere Betriebseinrichtungen	138		

Bodenrichtwert	163	D	
Bodenrichtwertatlas	164	Dämpfung	189
Bodenrichtwertkarte	164	Darstellung	189
Bodenrichtwertzone	166	Datenschutz (allgemein)	190
Bodenschätze	166	Datenschutz (in der Verkehrswertermittlung)	190
Bodenschutzrechtlicher Ausgleichsbetrag	167	Dauerwohnrecht	191
Bodenversiegelung	168	Deduktive Bodenwertermittlung	192
Bodenwert	168	Delphi-Verfahren	193
Bodenwert bebauter Grundstücke	170	Denkmal	193
Bodenwert, gedämpfter → Gedämpfter Bodenwert		Denkmalschutz	194
Bodenwertanteil (bei Erbbaurechten)	174	Deponie	194
Bodenwertgefüge	175	Deutscher Immobilien-Aktienindex (DIMAX)	195
Bodenwertverzinsungsbetrag	175	Deutscher Immobilienindex (DIX)	195
Bodenzahl → Ackerschätzungsrahmen		Dienendes Grundstück	196
Bonner Verfahren	176	Dienstbarkeiten	196
BORIS.NRW	176	Differenzmethode	197
Brachland	176	Differenzwertverfahren → Residualwertverfahren	
Branchenanalyse	176	DIMAX → Deutscher Immobilien- Aktienindex	
Brandkassenwert	177	DIN 276	198
BRI → Brutto-Rauminhalt		DIN 277	200
Bruchteilsbewertung	177	DIN 283 – II. BV – Wohnflächen- verordnung	203
Brutto-Grundfläche (BGF)	178	Dingliche Rechte	205
Bruttozins-Maklermethode	180	Discounted Cashflow-Methode	206
Brutto-Rauminhalt	180	Diskontierung → Abzinsung	
Bruttomiete	180	DIX → Deutscher Immobilienindex	
Bruttorohbauland	181	Doppelentschädigung	206
Bruttowarmmiete → Bruttomiete		Doppelhaus → Zweifamilienhaus	
Buchwert	181	Dorfgebiet	208
Büro	181	Durchgangszimmer	208
Bürofläche	183	Durchschneidung	209
Bürogebäude	184	E	
Bundes-Bodenschutzgesetz	184	ebf	212
Bundesumweltschutzgesetz	186	ebp	212
Bundesverband vereidigter Sachverständiger (BVS)	186	Ecklage	212
C		Ehrenamtlich Tätiger	213
Cashflow-Methode	187	Eigenheim	213
Chartered Surveyor	187	Eigennutzung	215
Chemikalien	187	Eigentum	216
Citylage	187	Eigentum, wirtschaftliches	217
Clearinghouse	187		
Core- and Top-Slice	188		
Cost of Replacement Method	188		

Eigentümergeinschaft → Wohnungs- eigentümergeinschaft		Erhaltungssatzung	246
Eigentumswohnung	217	Ersatzbeschaffungsprinzip	248
Einfacher Bebauungsplan → Bebauungsplan		Ersatzwert	248
Einfamilienhaus	218	Erschließung	248
Einheitswert	218	Erschließungsbaulast	250
Einheitswert im Erbfall	220	Erschließungsbeitrag	250
Einkaufszentrum	221	Erschließungsbeitragsfrei → ebf	
Einliegerwohnung → Eigenheim		Erschließungsbeitragspflichtig → ebp	
Einrichtungsgegenstände	222	Erschließungslast → Erschließungs- baulast	
Einsichtsrecht → Berechtigtes Interesse		Erträge	252
Einspänner	223	Ertragsdifferenzialverfahren	252
Einwurfgrundstück	224	Ertragsfaktor	253
Einwurfsmasse	224	Ertragsmesszahl	255
Einwurfswert	224	Ertragsobjekt	255
Einzelhandelsgrundstück	224	Ertragsteuer	255
Elektrosmog	225	Ertragsvielfältiger → Vielfältiger	
Ellwood-Verfahren	225	Ertragswert	256
Endwert	226	Ertragswertverfahren	256
Enteignung	228	Ertragswirtschaftliches Verfahren	260
Entschädigung	230	Ewige Rente	260
Entschädigungsklausel, salvatorische → Salvatorische Entschädigungsklausel		Exekutionsverfahren	260
Entschädigungsrichtlinien		Existing Use Value	261
Landwirtschaft	232	F	
Entwicklung	232	Fachwerkhaus	263
Entwicklungsmaßnahmen	233	Fahrrecht	263
Entwicklungssatzung → Entwicklungsmaßnahme		Fair value	264
Entwicklungsstufen von Grund und Boden	234	Fertighäuser	264
Entwicklungszustand	240	Festsetzungen	266
EOP-Methode → Pachtwertverfahren		Feuerversicherung	267
Erbbaugrundbuch	240	Feuerversicherungswert	268
Erbbaurecht	240	Fiktives Alter	269
Erbbauzins	242	Fiktives Baujahr	270
Erbbauzinsanpassungsfaktor	242	Firmenwert → Geschäftswert	
Erbpacht → Erbbaurecht		Flächen	271
Erbschaft	244	Flächenabzug	272
Erbschaft- und Schenkungsteuer	244	Flächenbeitrag	273
Erfahrungssätze	245	Flächenberechnung	273
Erforderliche Daten	245	Flächennutzungsplan	274
Ergänzungssatzung → Abrundungs- satzung		Flächenproduktivität	276
Erhaltungsaufwand	246	Fluglärm	276
		Flur	277
		Flurbereinigung	277
		Flurbuch	278
		Flurkarte	278

Flurstück	278	Geringstland	295
Fondskonstruktion → Geschlossene Immobilienfonds, → Offene Immobilienfonds		Geruch	295
Formelle Planung → Bauleitplanung		Gesamthandseigentum	296
Forstwirtschaft	279	Gesamtnutzungsdauer → Nutzungsdauer	
Fortschreibung der abgeleiteten Daten	279	Geschäftslage → Lage	
Freifinanzierter Wohnungsbau, Wohnungsbau, der ohne staatliche Zuschüsse erfolgt ist und somit das Gegenteil von → Sozialer Wohnungsbau		Geschäftsverkehr, gewöhnlicher → Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	
Freifläche	280	Geschäftswert	296
Freilegungskosten	280	Geschlossene Bauweise	298
FRICS – Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyers	280	Geschlossene Immobilienfonds	298
Funktionsfläche	281	Geschoss	300
G		Geschossfläche	301
Garage	282	Geschossflächenpreis	302
Gebäude → Gebäudearten		Geschossflächenzahl	302
Gebäudefaktor	282	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung → gif	
Gebäudesystemtechnik	285	Gespaltenes Ertragswertverfahren	303
Gebäudewert	285	Gewann	304
Gebrauchswert	285	Gewerbegebiet	305
Gebühr	286	Gewerbeimmobilie	305
Gedämpfter Bodenwert	286	Gewerbelage → Gewerbeimmobilie, → Lage	
Gefälligkeitsmiete	287	Gewerbemietvertrag → Miet- und Pachtverhältnisse	
Gegenwert, vereinbarter	288	Gewerbsteuer → Ertragsteuer	
Geh- und Fahrtrecht	288	Gewerbliche Baufläche	307
Geheimhaltung	289	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	307
Gehölz	290	GF → Geschossfläche	
Gehölzwertermittlung → Koch'sches Verfahren		GFZ → Geschossflächenzahl	
Gehölzwertverfahren → Koch'sches Verfahren		gif	308
Geländeoberfläche	290	Gleitender Neuwertfaktor → Neuwertfaktor	
Gemarkung	291	Goodwill → Geschäftswert	
Gemeinbedarfsflächen	291	Greifbare Nähe	309
Gemeiner Wert	291	Grenzregelung	310
Gemeinschaftseigentum	293	Grundakte	310
Gemengelage	293	Grundbesitzwert	311
Gemischte Baufläche	294	Grundbuch	311
Gentrifizierung	294	Grundbuchamt	314
Genügende Anzahl	294	Grundbuchauszug	315
Geometrisches Mittel → Mittelwerte		Grundbucheinsicht	315
		Grunddienstbarkeit	315
		Grundeigene Bodenschätze → Bodenschätze	
		Grundeigentum	316
		Grunderwerbsnebenkosten	317

Grunderwerbsteuer	317	Heraufzoning	354
Grundfläche	318	Herrschendes Grundstück	354
Grundflächenzahl	321	Herstellungskosten	354
Grundmiete	321	Herstellungswert	355
Grundpfandrechte	321	Hinreichende Anzahl	355
Grundriss	322	Hinterland → Grundstückstiefe, → Vorderland, → Vorgeschobenes Hinterland	
Grundschuld	324	HOAI	355
Grundsteuer	325	Hobbyraum	356
Grundstück	325	Hochhaus	357
Grundstücksart	326	Höchstbetragsrente	357
Grundstücksaufbereitungskosten	326	Hochwasser	358
Grundstücksgleiche Rechte	327	Honorar	359
Grundstücksgröße	327	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure → HOAI, → Honorar	
Grundstücksmarkt	328	Hypothek	362
Grundstücksmarktbericht	330	Hypotheken-Koeffizienten-Verfahren	363
Grundstücksnebenkosten → Grund- erwerbsnebenkosten		HypZert	364
Grundstücksteil	331		
Grundstückstiefe	331	I	
Grundstücksvereinigung → Arrondierung		IAS – International Accounting Standards	365
Grundwasser	333	IFRS – International Financial Reporting Standards	365
Grundwert	333	IHK	365
Grünflächen	333	Immission	366
Grünlandschätzungsrahmen	334	Immissionsgrenzwerte	366
Grünlandzahl	336	Immissionsschutz	367
GRZ → Grundflächenzahl		Immobilie	367
Gutachten	336	Immobilienfonds → Geschlossene Immobilienfonds, → Offene Immobilienfonds	
Gutachtenerstattungsgrundsätze	341	Immobilienmanagement → Bewirtschaftung	
Gutachter	344	Immobilienmarkt → Grundstücksmarkt	
Gutachterausschuss (für Grund- stückswerte)	345	Immobilienportal	368
Gutachterausschüsse-online	346	Immobilienpreisspiegel	368
		Indexreihen	369
H		Indexverfahren	370
Habenzins	347	Indizes (allgemein)	371
Haftung	347	Indizes (Anwendung)	371
Hammerschlagsrecht	349	Industrie- und Handelskammer → IHK	
Handelsbilanzwert	349	Industriegebiet	372
Handelsimmobilie	349	Inflation	373
Hauptfeststellungszeitpunkt	350	Informelle Planung	373
Hausbock	350		
Hausmaklerformel → Maklermethode			
Hausschwamm	351		
Hebesatz	352		
Heimfall	352		
Herabzoning	353		

Infrastruktur	374	Kaufpreisliste	392
Ingenieurkammer	374	Kaufpreissammlung	392
Innenbereich	375	Kaufwerte für Bauland	394
Innerlandwirtschaftlicher Verkehrswert	376	Kaufwertestatistik	395
Instandhaltung	376	Kautions	396
Instandhaltungskosten → Instandhaltung		Kerngebiet	396
Instandhaltungsstau	378	Kleinreparatur	397
Instandsetzung	378	Kleinsiedlungsgebiet	398
Instandsetzungsgebot		Koch'sches Verfahren	399
→ Modernisierungsgebot		Kombinationswertverfahren	401
Institution of Surveyors → Royal		Komponentenverfahren	401
Institution of Chartered Surveyors		Konkurrenzschutzklausel	401
Internationales Ertragswertverfahren		Konstruktions-Grundfläche	402
→ Investment Method		Kontaminierung	402
Interner Zinssatz → Kapitalwertmethode		Konzentrationsgebot	402
Interqualitativer Preisvergleich	379	Körperschaftsteuer → Ertragsteuer	
Inventar	379	Korrekturfaktor	403
Investitionswertermittlung	381	Kostenmiete	403
Investment Method	381	Kubatur	404
Inzidentkontrolle	383		
IRIS.NRW	383	L	
Irrtumswahrscheinlichkeit	383	Lage	406
IVD-Preisspiegel	384	Lage, Form und Größe	408
		Lagefaktoren	409
J		Lageklassenverfahren	409
Jagdrecht	385	Lageplan	410
Jahresreinertrag	385	Lagewertverfahren	410
Jahresrente → Renten		Land- oder forstwirtschaftliche Fläche	
Jahresrohertrag	385	→ Agrarland	
Jahresrohmieta	386	Land- und forstwirtschaftlicher Betrieb	411
Jahresrohmietenverfahren		Landesentwicklungsprogramm	413
→ Maklermethode		Landesplanung	413
JVEG (früher ZSEG)	386	Landesplanungsgesetz	413
		LandR → Entschädigungsrichtlinien	
K		Landwirtschaft	
Kalkulatorische Bodenwertermittlung	388	Lärm	414
Kaltmiete	389	Lasten und Beschränkungen	414
Kapitalisierung	389	Lästigkeitsfaktoren	414
Kapitalisierungszeitraum	390	Laubengang	415
Kapitalisierungszinssatz		Laubenganghaus	416
→ Kapitalisierung		Laufende Kosten	416
Kapitalwertmethode	390	Lebenserwartung	416
Kappungsgrenze	390	Lebenshaltung	416
Kataster → Liegenschaftskataster		Lebenshaltungskosten	417
Katasterkarte	391	Leerstand	417
Kaufpreis	391	Leibgedinge	418

Leibrente (rechtlich)	418	Miet- und Pachtverhältnisse	443
Leibrente (technisch/mathematisch)	418	Mietabweichung	443
Leibrentenbarwert	420	Mietanpassungsvereinbarung	
Leibrentenbarwertfaktor	420	→ Mietgleitklausel, → Staffelmiete	
Leibzucht → Altenteil		Mietausfallwagnis	444
Leistungsverzeichnis	421	Mietbindung	444
Leistungsrechte	421	Mietdatenbank	445
Leitungswasserversicherung	421	Miete	446
Liebhaber	422	Mieterbonität	447
Liegenschaftsbewertungsgesetz	423	Mieterhöhungen	448
Liegenschaftsbuch	423	Mietermarkt	452
Liegenschaftskataster	423	Mietfläche	452
Liegenschaftszinssatz	424	Mietgleitklausel	453
Liquidationsverfahren	428	Mietindex	453
Loft	429	Mietminderung	453
		Mietnebenkosten	456
M		Mietpreisüberhöhung → Marktmiete	
Maisonette	430	Mietrechtliche Bindung	456
Maklermethode	430	Mietsäulenverfahren	457
Makrolage	431	Mietsicherheit	457
Managementimmobilien		Mietspiegel	457
→ Betreiberimmobilien		Mietwert	458
Mangel	432	Mietwucher → Marktmiete	
Mangelfolgeschaden	432	Mikrolage	459
Market value	433	Milieuschutzsatzung	459
Marktanalysen	434	Mindernutzung, bauliche	460
Marktanpassung	434	Minderzuteilung	460
Marktanpassungsfaktor	435	Mindestalter	460
Markteinflussfaktoren	435	Mindestwert	461
Marktmiete	436	Mischgebiet	461
Markttransparenz (Transparenz der Märkte)	437	Miteigentum	461
Maß der baulichen Nutzung	437	Miteigentumsanteil	462
Massenbewertung	438	Mittelung → Mittelwerte	
Massenermittlung	440	Mittelwerte	463
Median → Mittelwerte		Mittelwertmethode → Berliner Verfahren	
Mehrfamilienhaus	440	Mobilfunk-Sendeanlage	463
Mehrspanner	441	Modernisierung	464
Mehrwertsteuer → Umsatzsteuer, → Besteuerung des Grundstücks		Modernisierungsgebot	465
Mehrzuteilung	441	Modifizierter Verkehrswert	465
Merkantiler Minderwert	441	Modus → Mittelwerte	
MF-B-Richtlinie	442	Monitoring	466
MF-G-Richtlinie	442	Mosaikmethode	466
MF-H-Richtlinie	442	Multiplikatoren	466
		Mutmaßlicher Ertrag	467

N			
Nachbarbebauung	468	Nutzungsbeschränkung	486
Nachbarrechtliche Belange	468	Nutzungsdauer	487
Nachbarschaftslage	468	Nutzungsentgelt	487
Nachhaltigkeit	469	Nutzungsverhältnis	487
Nachlasswert	469	Nutzungswartezeit	487
Naegeli-Verfahren	470	Nutzungswert	487
Nebenanlage	471	O	
Nebenkosten → Baunebenkosten,		Oberer Gutachterausschuss	489
→ Grunderwerbsnebenkosten,		Obergutachten	489
→ Mietnebenkosten		Objekt	489
Nebenräume	472	Objektivitätsgebot	489
Negativer Bodenwert	472	Objektqualität	490
Negativer Reinertrag	473	Objektspezifische Besonderheit	490
Netto-Grundfläche	473	ÖbuvSV → Öffentlich bestellter	
Netto-Rauminhalt	473	und vereidigter Sachverständiger	
Nettokaltmiete	474	ÖbVI → Öffentlich bestellter	
Nettorohbauland	474	Vermessungsingenieur	
Neu für alt	474	Ödland	491
Neubauwert Versicherungswert		Offenbare Unrichtigkeit	491
Neues Kommunales Finanz-		Offenbarungspflicht	491
management	475	Offene Bauweise	492
Neuordnungsumlegung	475	Offene Immobilienfonds	492
Neuordnungswert	475	Offenkundigkeit	497
Neuwertfaktor	476	Öffentlich bestellter und vereidigter	
NGF Netto-Grundfläche		Sachverständiger	497
Niedersachsen-Verfahren	476	Öffentlich bestellter Vermessungs-	
Niederstwertprinzip	476	ingenieur	499
Niederstwertprinzip bei Erb-		Öffentlich geförderter Wohnungsbau	
auseinandersetzung	477	→ Sozialer Wohnungsbau	
Nießbrauch	479	Öffentlich-rechtliche Beschränkung	499
NKF	481	Öffentliche Belange	499
Normalherstellungskosten (NHK 2000)	481	Öffentliche Flächen	499
Normalstufe → HOAI		Öffentliche Lasten	500
Normalverteilung → Verteilungs-		Öffentliche Zweckbindung	501
funktion		Öffentlicher Glaube	501
Normenkontrollverfahren	482	Öffentliches Interesse	501
Normgebäude	482	Öffentliches Register	502
Notverkaufswert	483	Öffentlichkeitsgrundsatz	
Notweg	483	→ Publizitätsprinzip, → Öffentlicher	
Notwegerechte	484	Glaube	
Nutzfläche	484	Online-Auskunft → Immobilienportal	
Nutznießung → Nießbrauch		ÖNORM	502
Nutzung	485	ÖNORM B 1802	503
Nutzungsänderung	485	Open Market Value	505
Nutzungsart	485	Opportunitätskosten	505

Optionsrecht	506	Preisprüfung, sanierungsrechtliche	529
Ordnungsmerkmale	506	Preisspiegel	529
Ortsbesichtigung	506	Preisstopp	529
Ortsgerichte	507	Preisvergleich	531
Ortsgröße	508	Prioritäts-Prinzip	530
Ortslage	508	Private Umlegung	530
Ortsspezifischer Korrekturfaktor	509	Privatgutachten	531
Orstermin	509	Privilegierte Vorhaben	531
Ortsübliche Vergleichsmiete		Proportionalmethode	531
→ Vergleichsmiete		Publizitätsprinzip	532
Ortsüblicher Pachtzins	509	Pufferzone (lärmbezogen)	532
Ortsüblichkeit	510	Pufferzone (umgebungsbezogen)	532
Over-rented	510		
P		Q	
Pacht	512	Qualifizierter Bebauungsplan	533
Pachtforderung	513	Qualifizierter Mietspiegel	
Pachtnebenkosten	514	→ Mietspiegel, → Mieterhöhung	
Pachtpreis	514	Qualitätsstichtag	533
Pachtrecht	514	R	
Pachtvertrag → Pacht,		Rahmenkarte	535
→ Pachtforderung, → Pachtrecht		Rahmenplanung	535
Pachtwertverfahren	516	Rang	536
Pachtzins	518	Raumberechnung	536
Paketabschlag	518	Raumhöhe	536
Parkierung	519	Rauminhalt	536
Parteigutachter	520	Raummeterpreis	537
Partielle Diskontierung		Raumordnungsgesetz	537
→ Kapitalwertmethode,		Raumplanung	538
→ Kapitalisierung		RDM-Immobilienpreisspiegel	539
Parzelle	520	Realfolium	541
Passantenfrequenz	520	Realkredit	541
Personalfolium	521	Reallast	543
Personenbezogene Daten	521	Realwert	543
Persönliche Verhältnisse	522	Realzins	544
Pflanzgebot	524	Rechte am Grundstück	544
Pflichtteil	524	Rechtliche Gegebenheiten	544
Pionierabschlag	525	Rechtsmangel	546
Planfeststellungsverfahren	525	Rechtsverlust	546
Planungsschaden	526	Red Book → White Book	
Planungsvorteil	527	Reduktionsklausel	546
Plausibilitätskontrolle	527	Regionalfaktoren	547
Portfoliobewertung	527	Regionalplanung → Raumplanung	
Praktikermethode	528	Regionalverband	548
Preisindex	528	Regressionsanalyse	548
Preislimitiertes Vorkaufsrecht	528	Regressionsmietspiegel → Mietspiegel	

Reifegrad des Bodens	549	Rückbau	567
Reihenhaus	550	Rückbau- und Entsiegelungsgebot	567
Reine Baukosten	550	Rundstempel	568
Reinertrag	550	Runge-Verfahren	568
Reinertrag, negativer	551		
Reinertragsvielfältiger	551	S	
Reines Bauland → Bauland		Sachaufklärungsgebot	570
Reines Wohngebiet	551	Sachenrechtsbereinigungsgesetz	570
Relative Baulandqualität	552	Sachkunde des Sachverständigen	571
Rendite	552	Sachmangel	572
Renditeobjekt → Ertragsobjekt		Sachversicherung	573
Renten	552	Sachverständigenbeweis	574
Rentenbarwert (einer Zeitrente)	553	Sachverständigeneid	574
Rentenbarwertfaktor (einer Zeitrente)	553	Sachverständigengruppe	575
Rentenendwert (einer Zeitrente)	553	Sachverständigengutachten	575
Rentenendwertfaktor (einer Zeitrente)	554	Sachverständigenhaftung	575
Rentenhaus → Ertragsobjekt		Sachverständigenordnung (SVO)	576
Rentenschuld	554	Sachverständigenverband	577
Reparaturaufwand	554	Sachverständigenverfahren	577
Reparaturkosten	555	Sachverständiger	577
Reparaturstau	555	Sachwert	579
Repartitionsproblem	555	Sachwertobjekt	580
Residualwertverfahren	557	Sachwertverfahren	580
Residuum	559	Salvatorische Entschädigungsklausel	583
Restlebensdauer → Restnutzungsdauer		Sandwichverfahren	584
Restnutzungsdauer	559	Sanierung	585
Restwert	560	Sanierungsaufwand	586
Restwertmethode	561	Sanierungskosten	587
Revitalisierung	561	Sanierungslast	587
Richtlinien (Mietfläche)	561	Sanierungssatzung	590
RICS → Royal Institution of Chartered Surveyors		Sanierungsvermerk	591
Risikoabschlag	562	Säulenverfahren	592
Risikokategorien	562	Satzung	593
RND → Restnutzungsdauer		Schadensbeseitigungskosten	594
Rohbauland	563	Schadensersatz	595
Rohbaumaß	564	Schädlingsbefall	596
Rohertrag	564	Schätzung	596
Rohertragsfaktor	564	Schätzungsamtsgesetz	597
Rohertragsvielfältige → Rohertragsfaktor		Schätzungsausschuss	598
Rohmiete	565	Schätzungskarte	598
Ross'sche Wertminderung	565	Schätzungspause → Schätzungskarte	
Royal Institution of Chartered Surveyors	566	Schätzungsrahmen	599
		Scheinbestandteile	600
		Schematisiertes Verfahren	600
		Schiedsgerichtsvereinbarung → Schiedsvertrag	

Schiedsgutachten	600	Statisches Modell → Abschreibung	
Schiedsvertrag	604	Statistische Methoden	628
Schikanierzwickel	605	Steigerungsrechtsprechung	629
Schönheitsreparaturen	605	Stellplatz	630
Schuldhaftes Mitwirken	606	Stellplatzabgabe	632
Schuldrechtsänderungsgesetz	606	Sterbetafel	633
Schuldrechtsanpassungsgesetz	606	Steuerliche Bewertung (Bedarfs-	
Schutzstreifen	607	bewertung)	633
Schwankende Preise	607	Stichtag → Wertermittlungsstichtag,	
Schwarze Wohnungen	608	→ Qualitätsstichtag	
Schwierigkeitsstufe	608	Stichtagsprinzip	634
Sensitivitätsanalysen	609	Sturmversicherung	634
Servitut → Dienstbarkeit		Stuttgarter Verfahren	635
Shopping-Center → Einkaufszentrum		Substanzerhaltung	636
Sicherheitsabschlag	609	Substanzwert → Sachwert	
Sick-Building-Syndrom	610	Substanzwertverfahren	
Siedlungsstruktur	610	→ Sachwertverfahren	
Signifikanztest	610	Substitutionswert	636
Sollanspruch	611	SVO → Sachverständigenordnung	
Sollmiete	612	Szenario-Technik	636
Sollzins	612		
Sonderbaufläche	612	T	
Sondereigentum	613	Tabellenmietspiegel → Mietspiegel	
Sondergebiet	613	Tatsächliche Bebauung	638
Sondernutzung → Sonderbaufläche		Tatsächliche Eigenschaft	638
Sondernutzungsrecht	614	Tauschwert	638
Sonstige Bestandteile	615	Taxation	639
Sonstige Daten	615	Technische Lebensdauer	639
Sonstige wertbeeinflussende		Technische Wertminderung	639
Umstände	615	TEGoVA	640
Sozialer Wohnungsbau	616	Teilbaugenehmigung	640
Sozialklausel	617	Teileigentum	641
Spekulation	618	Teileigentumsgrundbuch	641
Spezialimmobilie	620	Teilfläche	641
Splittlevel	620	Teilgrundstück	642
Städtebauliche Entwicklungs-		Teilklausivmiete	642
maßnahme	620	Teilungserklärung	642
Städtebauliche Maßnahme	621	Teilwert	643
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	621	Term and Reversion	643
Städtebaulicher Vertrag	625	Tilgungsrechnung	644
Staffelmiete	626	Tragbarer Bodenwert	645
Stammgrundstück	626	Transaktionsvolumen	646
Standardabweichung	627	Transparenz der Märkte	
Standardverfahren	627	→ Markttransparenz	
Standortvorteil	627	Treuhandverfahren	646

U

Überalterung	647
Überausnutzung, bauliche	647
Überbau	648
Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster, Baulinien)	648
Überbaurente	649
Übergewinn	650
Übergewinnmethode, befristete	650
Übergewinnmethode, unbefristete → Stuttgarter Verfahren	
Übergroßer Raum	651
Übergroßes Grundstück	651
Überhöhe	652
Übernahmeanspruch	653
Übersendungspflicht	654
Überspannung	654
Übertiefe → Grundstückstiefe, → Zonung	
Übervermietung	654
Übliche Nutzung	655
Übliches Entgelt	655
Umbau	656
Umbauter Raum	656
Umgebung (§ 34 BauGB)	657
Umgebungsbebauung	658
Umgebungsinfrastruktur	659
Umgriffsfläche	659
Umlage	659
Umlegung	660
Umlegung, vereinfachte	661
Umlegungsvermerk	661
Umnutzung	661
Umrechnungskoeffizienten	661
Umsatzsteuer	664
Umwandlung	665
Umwidmung	665
Unbebautes Grundstück	666
Unbeplanter Innenbereich	666
Ungeordnetes Rohbauland → Bruttonrohbauland	
Ungespaltene Ertragswertverfahren	667
Ungewöhnliche Verhältnisse	667
Unland	668
Unterausnutzung, bauliche → Mindernutzung, bauliche	

Unterhaltungszustand	669
Unternehmensbewertung	669
Untervermietung (auch Gefällig- keitsmiete)	671

V

Varianz	672
VEP	672
Veralterung	672
Veränderungssperre	672
Verbindlicher Bauleitplan → Bebauungsplan	
Verbindungsrente	673
Verbundene Rente → Verbindungsrente (Verbundene) Wohngebäude- versicherung	673
Vereinfachte Umlegung	674
Vereinfachtes Ertragswertverfahren → Ungespaltene Ertragswertverfahren	
Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke	675
Vergleichsfaktorverfahren	675
Vergleichsgrundstücke	676
Vergleichsmiete	677
Vergleichsobjekt	678
Vergleichspreise	680
Vergleichspreisverfahren → Vergleichswertverfahren	
Vergleichswert	680
Vergleichswertverfahren	681
Verhältniskennzahl	686
Verhältnisse, persönliche → Persönliche Verhältnisse	
Verhältnisse, ungewöhnliche → Ungewöhnliche Verhältnisse	
Verhältniszahl → Verhältniskennzahl	
Verjährung	687
Verkaufswert	688
Verkehrsfläche	688
Verkehrslage	689
Verkehrswert (Marktwert)	689
Verkehrswertermittlung	692
Verkehrswertmethode	693
Verkehrswertprinzip	693
Verlorener Bauaufwand	694
Vermarktung	694

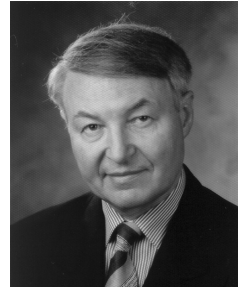
Vermarktungskosten	694	W	
Vermarktungsrisiko	695	Wagnis	713
Verminderte Rente	695	Wahrer Wert	713
Vermögenswerte Rechte	695	Wahrscheinlichster Wert	714
Veröffentlichung	695	Waldbodenpreise	714
Verrentung	696	Waldbodenwert	714
Verschiebetheorie	696	Waldflächen → Forstwirtschaft	
Verschmelzung → Zerlegungsverfahren		WaldR → Waldwertermittlungsrichtlinien	
Versicherungswert	697	Waldwertermittlung	715
Versorgungsflächen → Öffentliche Flächen		Waldwertermittlungsrichtlinien	716
Versorgungsrente	699	Warmmiete	717
Verteilungsfunktion	699	Wartezeiten (bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung)	717
Verteilungsmasse	700	Wasserflächen	718
Vertrag, städtebaulicher → Städtebaulicher Vertrag		Wasserrecht	718
Vertragliches Wohnungsrecht	700	WE → Wohneinheit	
Vertrauensbereich	700	WEG → Wohnungseigentumsgesetz	
Vertrauensschaden	701	Wegerecht → Geh- und Fahrrecht, → Notweg	
Verursacherprinzip	701	Weil'sches Verfahren	719
Vervielfältiger	702	Werbebeschränkung	719
Vervielfältigerdifferenzenverfahren	703	Werkvertrag	720
Vervielfältigerquotientenverfahren	704	Werkwohnung	720
Verwaltungskosten	704	Wert	721
Verwertungskosten → Vermarktungskosten		Wert für jedermann	721
Vogels-Verfahren	705	Wertabschöpfung	722
Vollgeschoss	706	Wertbeeinflussende Umstände	722
Vorbehaltsnießbrauch	707	Wertbegriffe	723
Vorderland	707	Werterhöhung	723
Vorgarten	707	Wertermittlungsrichtlinien	724
Vorgeschobenes Hinterland	707	Wertermittlungssachverständiger	725
Vorhaben- und Erschließungsplan	708	Wertermittlungsstichtag	726
Vorhaltekosten	708	Wertermittlungsverfahren	726
Vorkaufsrecht	709	Wertermittlungsverordnung	726
Vorläufiger Sachwert → Sachwert		Wertfaktor	727
Vormerkung	710	Wertminderung	728
Vorrang-Prinzip	710	Wertminderung wegen Alters → Alterswertminderung	
Vorteilsausgleichung	711	Wertminderungsmethoden	728
Vorwirkung	711	Wertmittlungsverfahren	728
Vorzeitige Besitzeinweisung	712	WertR → Wertermittlungsrichtlinien	
		Wertsicherungsklausel	729
		WertV → Wertermittlungsverordnung	

Wertverhältnisse	730	Z	
Wertzahl	730	Zahlungsweise → Zinsrechnung	
Wesentliche Bestandteile	731	Zeiten schwankender Preise	752
Wesentlichkeitsgrenze	731	Zeitmietvertrag	752
WF → Wohnfläche		Zeitrenten	752
White Book	732	Zeitwert	754
Wiederbeschaffungswert	732	Zerlegung → Zerlegungsverfahren	
Wiederherstellungswert	732	Zerlegungsverfahren	754
Wirtschaftliche Einheit	733	Zerschneidung → Durchschneidung	
Wirtschaftliche Lebensdauer	734	Zertifizierung	755
Wirtschaftliche Überalterung	735	Zielbaummethode	756
Wirtschaftliche Wertminderung	735	Ziergehölz	757
Wirtschaftlicher Eigentümer	736	Zinsdivisor → Zinsrechnung	
→ Eigentum, wirtschaftliches		Zinsen	757
→ Besitz		Zinsfußmethode	757
Wirtschaftlichkeitsberechnung	736	Zinshaus → Ertragsobjekt	
Wirtschaftswert	737	Zinsrechnung	759
Wohnbauflächen	738	Zinssätze	761
Wohneigentum	738	Zinstage	761
→ Wohnungseigentum		Zivilprozessordnung	761
Wohneinheit	739	Zonenbewertung → Grundstückstiefe, → Zonung	
Wohnfläche – Wohnflächen- verordnung (WoFlV)	739	Zoning-Methode	762
Wohngebäude	741	Zonung	762
Wohngebiet, besonderes → Besonderes Wohngebiet		ZSEG	763
Wohngebiet, allgemeines → Allgemeines Wohngebiet		Zubehör	763
Wohngebiet, reines → Reines Wohngebiet		Zugang	763
Wohnlage → Lage		Zugewinnausgleich	763
Wohnrecht	742	Zumutbarkeit	764
Wohnung → Wohneinheit		Zumutbarkeitsschwelle	764
Wohnungsausstattung	742	Zuschläge	764
Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)	742	Zuschnitt	765
Wohnungseigentum	742	Zuschreibung	765
Wohnungseigentümer	743	Zustand	765
Wohnungseigentümergeinschaft	743	Zustandsmerkmale	766
Wohnungseigentumsgesetz	744	Zustandsstörer	766
Wohnungseigentumsgrundbuch	745	Zustandsstufen	766
Wohnungserbbaurecht	745	Zuteilung	767
Wohnungsmietvertrag	746	Zwangsversteigerung	767
Wohnungsrecht	746	Zweckbindung, öffentliche	768
Wohnwert	748	Zweckentfremdungsverordnung	768
Wohnwertabhängige Wohn- flächenberechnung	749	Zweifamilienhaus	769
Wucher	750	Zweisäulenprinzip	769
		Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) → Berechnungsverordnung	
		Zweite Miete	769

Die Herausgeber

Prof. Dr. Siegfried Sandner

Studium Landbau (1963) und Betriebswirtschaft (1975) – Dipl.-Ing., Dipl.-Kfm.; berufliche Tätigkeiten im Flurbereinigungswesen, Bauträger-, Rückversicherungs- (Grundbesitzabteilung), und Hypothekenbankbereich; seit 1981 Gesellschafter der Firma Schneck & Sandner GmbH, Baubetreuung, Hausverwaltung; seit 1989 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (Immobilienwirtschaftliche Leistungen, Immobilienbewertung); seit 1995 Honorarprofessor (LG Immobilienwirtschaft) an der Hochschule Anhalt (FH) in Bernburg; Mitglied des Gutachterausschusses Landkreis München.



Prof. Dr.-Ing. Ulrich Weber

Hauptamtlicher Professor und Leiter des Masterstudienganges Real Estate Valuation, Hochschule Anhalt, Bernburg und Dessau; Sachverständiger, freier Architekt.

Architekturstudium mit den Schwerpunkten Raumplanung und Gebäudelehre; Studium der Bau-, Kunstgeschichte und Soziologie (Aachen, Berlin, Stuttgart); Hochschulassistent 1980–1981; seit 1981 Tätigkeit als Ingenieur, später auch als Architekt und Sachverständiger; 1985–1998 Lehrbeauftragter im Bereich der Immobilienwirtschaft, während dieser Zeit auch Lehrtätigkeit in der Erwachsenenbildung; seit 1999 Professor für Immobilienwirtschaft, insbesondere Immobilienbewertung; Mitglied in Gremien der akademischen Selbstverwaltung; Existenzgründungsbeauftragter der Hochschule Anhalt; Gutachter des Gutachterausschusses der Stadt Kilsheim; Mitglied des Regionalverbandes Heilbronn-Franken (→ Regionalverband); Mitglied der Architektenkammer Baden-Württemberg; erster Vorsitzender des Vereins „Immobilienbewertung-Förderverein HochschuleAnhalt e.V.“ (www.ib-foerderverein.de).



Kontakt: E-Mail: weber@wi.hs-anhalt.de



85-DM-Richtlinie

Nach der Arbeitsorientierung des Wirtschaftsministeriums der DDR vom 18.7.1990 zur vorläufigen Bewertung von Grund und Boden von Unternehmen der ehemaligen DDR in der DM-Eröffnungsbilanz zum 1.7.1990 wurde wegen fehlender → Verkehrswerte der Durchschnittswert der BRD (1985 bis 1989) als Ausgangswert in Höhe von 85 DM/m² angesetzt. Die Berechnung der Werte von Grund und Boden erfolgte – entsprechend dem → Vergleichswertverfah-

ren – ausgehend vom durchschnittlichen Verkehrswert durch Multiplikation mit Koeffizienten um die Territorialstruktur nach Ländern (0,6 bis 1,5), Baulandarten (0,4 bis 1,5), Gemeindegrößenklasse (0,4 bis 3,5), Geschäfts- bzw. Industrieanlage (0,5 bis 2,5), → Erschließung und → Infrastruktur (0,5 bis 1,25) sowie spezielle Wertmerkmale zur Ab- bzw. Aufwertung (0,3 bis 1,5) für die spezifischen Standortbedingungen.

Klaus Pohl



Abbauland

Abbauland sind nach § 43 Bewertungsgesetz (BewG) Betriebsflächen, die durch Abbau von Bodensubstanz nutzbar gemacht werden. Zu dem Begriff Abbauland zählt man die Flächen, die dem Abbau von Bodensubstanzen, also nicht der Erzielung eines land- oder forstwirtschaftlichen Ertrages durch den Anbau von Pflanzen im eigentlichen Sinne, dienen. Zum Abbauland als Nutzungsartenuntergruppe von Betriebsflächen gehören Flächen für → Abgrabungen wie Steinbrüche, Sand-, Lehm- oder Kiesgruben, Torfstiche, Tagebauflächen und dergleichen.

In der Wertermittlung ist Abbauland in zwei **Kategorien** zu unterteilen:

- Abbauland als Teil eines bestehenden oder auch nicht mehr genutzten Abbaubetriebes,
- Abbauland mit lediglich abbauwürdigen Vorkommen.

Voraussetzung ist in beiden Fällen die rechtliche Zulässigkeit für eine Nutzung als Ab-

bauland. Wird ein Bodenvorkommen noch nicht abgebaut, besitzt es nur dann einen nennenswerten Einfluss auf den Grundstückswert, wenn Aussicht auf einen in absehbarer Zeit beginnenden Abbau besteht.

Grundlage der Bewertung sollte das → Vergleichswertverfahren sein. Ausgangsbasis sind → Kaufpreise oder Pachtvereinbarungen (→ Pacht) ähnlicher Betriebe.

Möglich wäre auch die Verkehrswertermittlung auf Basis des → Ertragswertverfahrens. Ausgangspunkt kann der tatsächlich erzielte oder ein geschätzter, fiktiver Ertrag sein. Bei laufendem oder ruhendem Betrieb eines Gewerbes, dessen Ertrag sich ausschließlich, wie bei Abbauland, aus der Ausbeutung oder Verarbeitung des im Boden vorhandenen Rohmaterials ergibt, ist die Ermittlung des fiktiv erzielbaren Ertrages jedoch mit erheblichen Risiken behaftet, u.a. durch die Lage der Abbaufächen zum Betrieb und zum Absatzmarkt, die Mächtigkeit der Rohstoffvorkommen, die Qualität der Abbaumaterialien, die zu berücksichtigenden Renaturierungsmaßnahmen, die → Betriebskosten, den Ka-

pitaleinsatz, die Nachhaltigkeit des Ertrages und die voraussichtliche Nutzungsdauer.

H. J. und M. Ackermann

Abbrucharordnung

Die Abbrucharordnung ist eine schriftliche Anordnung der unteren Bauaufsichtsbehörde, die auf die teilweise oder vollständige Beseitigung eines Gebäudes oder einer anderen baulichen Anlage gerichtet ist. Sie wird auch als Beseitigungsanordnung bezeichnet.

Ist ein Gebäude über längere Zeit ungenutzt und im Verfall begriffen, können Bauordnungsämter den Abbruch verlangen. Dies kann zum Beispiel bei Wohnhäusern der Fall sein, die seit längerem unbewohnt und bei denen aufgrund des schlechten baulichen Zustands akute Einsturzgefahr und die Gefährdung für Menschen besteht.

Jörg Reinsberger

Abbruchartrag

Der Abbruch von Gebäuden und Teilen von Gebäuden ist in der Regel genehmigungspflichtig. Ohne Genehmigung abgebrochen werden können Gebäude und Gebäudeteile bis zu 300 Kubikmeter Rauminhalt (kann länderspezifisch unterschiedlich sein), Mauern und Einfriedungen, Schwimmbecken, Stellplätze und ähnliche untergeordnete bauliche Anlagen oder Gebäude.

Bei allen übrigen Gebäuden ist ein **förmlicher Abbruchartrag** bei den zuständigen Bauaufsichtsbehörden einzureichen, der das Vorhaben des Abbruchs und die hierfür geplanten Techniken erläutert. Außerdem ist der für den Abbruch zuständige Abbruchunternehmer zu benennen, der die notwendige Sachkunde und Erfahrung auf den Gebieten Standsicherheit, Immissionsschutz, Arbeitsschutz und Unfallverhütung für diese oft schwierigen und gefährlichen Arbeiten

nachweisen kann. Die verschiedenen Abbruchmaterialien müssen voneinander getrennt entsorgt oder wieder verwendet werden.

Näheres zum Abbruchartrag und den jeweiligen Anforderungen regeln die Landesbauordnungen (→ Bauordnungsrecht).

Jörg Reinsberger

Abbruchswert

Unter Abbruchswert versteht man gemeinhin den Wert eines Grundstücks mit Gebäuden, für die der Abbruch vorgesehen und möglich ist oder aus rechtlichen oder sonstigen Gründen nicht möglich ist. § 20 Wertermittlungsverordnung (WertV) unterscheidet drei Fälle:

1. → Freilegung sofort möglich

Unter der Voraussetzung, dass im → Ertragswertverfahren nach Abzug der → Bodenwertverzinsung vom → Reinertrag kein positiver Betrag verbleibt und die vorhandene Bausubstanz sofort abgerissen werden kann, geht man zur → Verkehrswertermittlung nach dem → Ertragswertverfahren allein vom → Bodenwert aus. Dieser ist um die gewöhnlichen → Freilegungskosten (Abbruchkosten u.A.) zu vermindern, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht. Die Abbruchkosten werden nach tatsächlichen Kosten oder Erfahrungssätzen angesetzt.

Bei der Freilegung von kontaminierten Gebäuden (z.B. Asbest) oder Böden können die Kosten um ein Vielfaches höher liegen, wenn z.B. Sondermüll anfällt. Ggf. müssen Sondergutachten eingeholt werden. Abzuschätzen bleibt allerdings, ob eine → Instandsetzung, → Modernisierung oder Umbaumaßnahme, soweit sie rechtlich zulässig wäre, nicht die wirtschaftlich sinnvollere Lösung gegenüber dem Abriss darstellen würde.

2. Freilegung alsbald möglich

Bei diesem Sachverhalt liegen die Voraussetzungen des ersten Falles vor, mit dem Unterschied, dass das Grundstück nicht sofort freigelegt und seiner vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, der Zeitpunkt der Freilegung aber absehbar ist. Ursache dafür können bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse oder sonstige Gründe (Vertragsbindungen, Arbeitsplatzsicherung) sein.

Das in § 20 Abs. 2 WertV beschriebene Verfahren, auch als → Liquidationsverfahren bezeichnet, entspricht dem allgemeinen Ertragswertansatz, wobei als → Restnutzungsdauer die Dauer der Nutzungsbeschränkung eingesetzt werden muss und der → Bodenwert um die Freilegungskosten zu vermindern ist.

3. Freilegung längerfristig nicht möglich

Stehen dem Abriss der Gebäude längerfristig rechtliche oder andere Gründe entgegen, z.B. Denkmalschutzbestimmungen, soll nach § 20 Abs. 3 WertV die Wertermittlung unter der Zugrundelegung eines abweichenden Bodenwertes erfolgen. Ein solcher Ansatz ist nach sachverständiger Einschätzung fragwürdig, da sich die Erhaltungspflicht für eine wirtschaftlich verbrauchte Bausubstanz nur wertmindernd auf den Gebäudewertanteil auswirkt.

Literatur

Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Köln 2007

H.J. und M. Ackermann

Abfindung

Die höchstrichterliche Rechtsprechung hat mehrfach den **Grundsatz der wertgleichen Abfindung** aller Beteiligten in Land als charakteristisch für die → Umlegung herausgearbeitet. Jeder Umlegungsbeteiligte muss nach Abschluss des Verfahrens ein

Grundstück haben, das mindestens den gleichen → Verkehrswert hat wie sein Grundstück vor der Umlegung. Für alte örtliche → Verkehrsflächen, für Straßen und Wege, auch Parkplätze, Grünanlagen u.Ä., die von der Gemeinde in das Verfahren eingeworfen werden, wird die Gemeinde oder der sonstige Erschließungsträger durch die neuen, vorweg aus der Umlegungsmasse auszuscheidenden, örtlichen Erschließungsflächen (Verkehrs-, Immissionsschutz- und → Ausgleichsflächen) abgefunden.

Der Grundsatz der wertgleichen Abfindung in Land kann in seltenen Fällen ohne, häufiger mit Zustimmung der betroffenen Eigentümer durchbrochen werden. Kann einem Eigentümer unter Berücksichtigung der Festsetzungen des → Bebauungsplans keine seinem → Sollanspruch entsprechende Fläche zugeteilt werden, die so groß ist, dass sie nach den baurechtlichen Bestimmungen wirtschaftlich bebaut werden könnte, so kann er in Geld (oder mit außerhalb des Umlegungsgebiets gelegenen Grundstücken) abgefunden werden. Wer ein sogenanntes ‚Kleinstück‘ von z.B. nur 97 m² Fläche in ein Umlegungsverfahren einwirft, kann in einem Neuerschließungsgebiet nicht damit rechnen, ein bebauungsfähiges Grundstück zu erhalten.

Abweichungen von der Regelzuteilung in Land sind im Einverständnis mit den Eigentümern auch dann möglich, wenn der Bebauungsplan und der Wert des → Einwurfsgrundstücks eine Regelzuteilung zulassen würden. Als Abfindung kann in diesen Fällen vorgesehen werden:

- Geld,
 - Grundeigentum außerhalb des Umlegungsgebiets,
- und, sei es innerhalb, sei es außerhalb des Umlegungsgebiets,
- die Begründung von → Miteigentum,

- die Gewährung von → grundstücksgleichen Rechten,
- die Gewährung von Rechten nach dem → Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und
- die Gewährung sonstiger → dinglicher Rechte.

Diese anderen Abfindungsformen dienen dazu, der Umlegungsstelle flexible Lösungen zu ermöglichen. Sie sind vor allem von Bedeutung, wenn kompliziertere Bebauungspläne zu realisieren sind. Die Umlegungsstelle soll von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen, wenn Beteiligte dies wünschen und die tatsächlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind.

Die Abfindung in Geld wird von den Beteiligten keineswegs immer als Nachteil oder gar Enteignung empfunden und abgelehnt. Immer wieder wollen Beteiligte ihr Grundeigentum aufgeben. Auch die Aussiedlung, die Abfindung mit Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebietes, wird häufig als zweckmäßige Möglichkeit genutzt, um im Umlegungsgebiet gelegene Flächen verfügbar zu machen, gleichzeitig aber Wünschen beteiligter Grundeigentümer entgegenzukommen. Die Zuteilung von Miteigentum an einem Grundstück kommt vor allem in Frage, wenn für mehrere Kleinstücksbesitzer dadurch Grundeigentum real erhalten werden kann.

Die Abfindung mit → Erbbaurechten ist selten und nur von geringer Bedeutung. Wichtiger sind → Wohnungseigentum und → Teileigentum bei Sanierungsumlegungen, wenn außerhalb des Umlegungsgebiets solche Rechte zur Abfindung begründet werden oder – sehr viel schwieriger – Rechte nach dem WEG an einem noch nicht bebauten Grundstück begründet werden.

Sonstige Abfindungsformen können von Eigentümern, die im Umlegungsgebiet eigen-

genutzten Wohn- oder Geschäftsraum aufgeben müssen, ohne ein Grundstück zu erhalten, beantragt werden. Eigentümer, die die Abfindung mit Grundeigentum außerhalb des Umlegungsgebiets oder mit Miteigentum an einem Grundstück oder durch grundstücksgleiche Rechte ablehnen, können in Geld abgefunden werden. Insofern kann von einem gewissen Zwang zur Freiwilligkeit gesprochen werden. Bei Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber können im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Flurbereinigungsbehörde und Umlegungsstelle im Flurbereinigungsgebiet begüterte Eigentümer in einem Umlegungsgebiet abgefunden werden (und umgekehrt). Die Bestimmung dient der Erleichterung des Strukturwandels im ländlichen Bereich.

Abfindungen in Geld sieht das Gesetz im Umlegungsverfahren für → bauliche Anlagen, → Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen nur vor, wenn sie den → Verkehrswert eines Grundstücks erhöhen. Entstehen durch die Aufhebung, Änderung oder Begründung von → Rechten oder → Baulasten Vermögensnachteile oder -vorteile im Umlegungsgebiet, so findet auch insofern ein Ausgleich in Geld statt. Das → Baugesetzbuch verwendet in den Umlegungsvorschriften nirgends den Ausdruck → Entschädigung. Gesprochen wird nur von → Ausgleichsleistungen oder Geldabfindungen. Damit wird der Unterschied zwischen Umlegung und → Enteignung betont und werden die Geldleistungen im Umlegungsverfahren von der Entschädigung im Enteignungsverfahren abgehoben – auch für die Fälle, für die die Geltung der Enteignungsbestimmungen über die Entschädigung ausdrücklich angeordnet wird. Geldabfindungen stellen bei der Umlegung eine unumgängliche Ergänzung zur Zuteilung von Land dar. Könnte nicht auch auf Geldleistungen zurückgegriffen werden, so ließe sich der Grundsatz, dass kein Umle-

gungsbeteiligter Vor- und Nachteile haben soll, nicht verwirklichen.

Hartmut Dieterich

Abfindungsfaktor

Bei der Wertumlegung wird für die Errechnung der den beteiligten Grundeigentümern an der → Verteilungsmasse rechnerisch zustehenden Anteile (Sollanspruch) vom Verhältnis der Werte ausgegangen, in dem die früheren Grundstücke vor der → Umlegung zueinander gestanden haben. Der Wert des Zuteilungsgrundstücks verhält sich, dem Sollanspruch entsprechend, zum Wert des Einwurfsgrundstücks eines Eigentümers wie der Wert der gesamten Verteilungsmasse zum Wert der gesamten → Einwurfsmasse. Das Wertverhältnis von Verteilungsmasse zur Einwurfsmasse ergibt einen Quotienten, der als Abfindungsfaktor (Verteilungsfaktor) auf alle Einwurfsgrundstücke gleichmäßig angewendet werden kann.

Beispiel

Wert der Einwurfsmasse: 1 Mio. €

Wert der Verteilungsmasse: 1,2 Mio. €

Abfindungsfaktor:

$$q = \frac{1,2 \text{ Mio. €}}{1 \text{ Mio. €}} = 1,2$$

Hartmut Dieterich

Abgaben

Abgaben sind Geldbeträge, die als anteilige Kosten von den Kommunen (Gemeinden) für Grundstückerschließungen (z.B. Erschließungsanlagen) erhoben werden. Beitragspflichtige sind entweder der Eigentümer des Grundstücks, ein Erbbauberechtigter oder Inhaber eines dinglichen Nutzungsrechts, § 134 Baugesetzbuch (BauGB). § 127 Abs. 2 BauGB enthält eine umfassende Aufzählung von Erschließungsanlagen (z.B. die öffentlichen zum Anbau bestimm-

ten Straßen, Wege und Plätze, Parkflächen und Grünanlagen, Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Fußwege, Wohnwege, innerhalb von Baugebieten). Auch Ver- und Entsorgungsanlagen gemäß den Ortssatzungen gehören zu den Erschließungsanlagen.

Von den Gemeinden kann nur ein beitragsfähiger Erschließungsaufwand nach § 129 BauGB erhoben werden. Dessen Höhe resultiert aus einer Ermittlung der tatsächlich entstandenen Kosten oder Einheitssätzen (Durchschnittliche Kosten vergleichbarer Erschließungsanlagen, § 130 Abs. 1 BauGB).

Der Umfang des Erschließungsaufwands richtet sich nach § 128 Abs. 1 und 2 BauGB (Kosten für Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen, Herstellungskosten für Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen, Übernahmekosten von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen). Weitere Regelungen zum Verteilungsmaßstab, der Beitragspflicht und Fähigkeiten enthalten die §§ 131 ff. BauGB. Abgaben können auch nach den Kommunalgesetzen der Länder und Ortssatzungen erhoben werden. Im Einzelfall kann die Gemeinde von einer Erhebung eines → Erschließungsbeitrages absehen, wenn das im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung von unbilligen Härten geboten ist (§ 135 Abs. 5 BauGB). Ggf. sind → Ausgleichsbeträge (§§ 153 ff. BauGB) in Sanierungsgebieten und in Entwicklungsbereichen (§§ 165 ff. BauGB) zu entrichten. Der Erschließungszustand, beitrags- und abgabenrechtliche Zustand gehört nach § 5 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung (WertV) zu den weiteren Zustandsmerkmalen des Grundstücks. Sie sind bei der → Verkehrswertermittlung, sofern für das Bewertungsobjekt zutreffend, zu berücksichtigen.

Literatur

Kleiber, WertR 06, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 9. Auflage 2006, S. 95

Hans-Jürgen Lorenz

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Begriff: Die Abgeschlossenheitsbescheinigung setzt die Abgeschlossenheit von Wohnungen und sonstigen Räumen voraus. **Abgeschlossenheit** bedeutet im weitesten Sinne die Abgrenzung zwischen → Gemeinschaftseigentum und → Sondereigentum innerhalb der Wohnanlage und des Grundstücks. Sondereigentum ist nur dann zu begründen, wenn die Wohnung oder sonstige Räume den Status der Abgeschlossenheit verzeichnen. Sondereigentum kann damit auch für außerhalb der Wohnung liegende Räume begründet werden, wenn diese verschließbar sind. Die Wohnungseigentumsbereiche müssen gegenüber dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie anderen Sonder- und Teileigentumseinheiten mit Wänden, Decken und Böden abgetrennt sein. Außerdem ist ein separater, abschließbarer Zugang über das gemeinschaftliche Eigentum notwendig. Voraussetzung für die Abgeschlossenheit einer → Eigentumswohnung ist, dass mindestens eine Küche bzw. Kochnische, ein Bad oder eine Dusche und ein WC vorhanden sind und damit eine Haushaltsführung möglich ist.

Abgeschlossenheitsbescheinigung: Voraussetzung für die Eintragung in das → Grundbuch ist der Nachweis der Abgeschlossenheit über die Abgeschlossenheitsbescheinigung. Abgeschlossenheitsbescheinigungen werden in der Regel durch die Baubehörden erteilt. Der Inhalt dieser wird durch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestimmt. In der Abgeschlossen-

heitsbescheinigung werden keine Aussagen über die baurechtlich zulässige Nutzung vorgenommen. Dazu dienen ausschließlich baurechtliche Genehmigungsverfahren. Der Nachweis der Abgeschlossenheit erfolgt dabei durch das Anheften des → Aufteilungsplanes an die → Teilungserklärung.

Für **Altbauten**, die in Wohnungseigentum umgewandelt werden sollen, kann die Abgeschlossenheitsbescheinigung auch dann erteilt werden, wenn Wände und Decken heutigen Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz nicht entsprechen.

Ulrike Hausmann

Abgrabung

Flächen für Abgrabungen sind Flächen, deren Nutzung in der künstlichen Vertiefung eines bestehenden natürlichen Zustandes der Erdoberfläche besteht und i.d.R. mit der Gewinnung von → Bodenschätzen verbunden ist wie z.B. bei Sand-, Kies-, Lehmgruben oder Steinbrüchen im Tagebau. Eine Darstellung im → Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist möglich, sinnvoll aber meist nur, wenn es sich um Abgrabungen größeren Umfangs handelt und der Abbau bereits begonnen hat oder nahe bevorsteht. Durch einen → Bauplan kann die Gemeinde durch Festsetzungen nach § 9 Nr. 17 BauGB die Zulässigkeit von Abgrabungen sicherstellen.

Im Gegensatz zur oberirdischen Abgrabung steht die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen im Untertagebau, da hier die Erdoberfläche, außer an Stellen mit Förderrichtungen, unangetastet bleibt und eine anderweitige oberirdische Bodennutzung möglich ist.

Rechtliche Regelungen über Abgrabungen finden sich in den Abtragungsgesetzen der Länder.

H. J. und M. Ackermann

Ableitung (Indexreihen, Bodenwert, Verkehrswert)

Nach § 8 Satz 1 Wertermittlungsverordnung (WertV) sind die → erforderlichen Daten der Wertermittlung unter der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten, d.h. die Daten sind marktkonform aus der bei den → Gutachterausschüssen geführten → Kaufpreissammlung für einzelne Teilmärkte zu ermitteln. Bei Änderung der Marktlage wird eine → Fortschreibung der abgeleiteten Daten erforderlich.

Betroffen sind die → Indexreihen, die → Umrechnungskoeffizienten, die Liegenschaftszinssätze und die → Vergleichsfaktoren.

Gernot Egdorf

Ablösung

Nach § 154 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist der → Ausgleichsbetrag nach Abschluss der → Sanierung zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen. Damit hat der Gesetzgeber nicht nur den **Erhebungszeitpunkt** für den Ausgleichsbetrag festgelegt, sondern zugleich auch die finanziellen Unsicherheiten über die Höhe des zukünftigen Ausgleichsbetrages reduziert, indem er den eigentümer- und investorenfreundlichen Gemeinden die Möglichkeit gegeben hat, den Ausgleichsbetrag auch vor Sanierungsabschluss zuzulassen.

Mit dieser Erleichterung einher geht aber der Anspruch, dass die **Ablösung nur im Ganzen** zulässig ist. Damit sind alle wertbeeinflussenden Faktoren, die Gegenstand der Ablösevereinbarung sind, zu erfassen und ganzheitlich zu regeln. Diese Bestimmung betrifft insbesondere die endgültige Festlegung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung, obgleich der Endwert zu diesem Zeitpunkt noch nicht endgültig durch die noch weiterlaufende Sanierungsmaßnahme fixiert ist.

Die Ablösung wird in Form eines öffentlich-rechtlichen **Vertrages** zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer abgeschlossen. Mit Rechtswirksamkeit des Vertrages gelten die Vereinbarungen als endgültig geregelt. Eine Rück- bzw. Nachforderung ist nicht mehr möglich, d.h. für beide Parteien kann kein Ausgleichsbetrag mehr entstehen.

Die Verhandlungen über die Ablösung sind aufgrund des Wortes „kann“ für die beteiligten Parteien nur freiwillig und in gegenseitigem Einvernehmen zu lösen. Der Eigentümer muss bereit sein, den von der Gemeinde festgesetzten Unterschied zwischen → Anfangs- und → Endwert zu akzeptieren, und die Gemeinde muss diese Vorablösung (vorgezogener Ausgleichsbetrag), z.B. im Interesse von wichtigen Investitionsentscheidungen, zulassen. **Vorzeitige Ablösungen** sind jedoch auch dann möglich, wenn man sich uneins ist.

Die Gemeinde kann nach § 154 Abs. 6 BauGB Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist. Im Gegenzug kann sich der Grundstückseigentümer der Ausgleichspflicht entziehen, wenn er nach § 154 Abs. 3 Satz 3 BauGB einen Antrag auf vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrages stellt, wobei er den Nachweis eines → berechtigten Interesses zu bringen hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann. In diesem Zusammenhang ist insbesondere noch darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde das Recht hat, zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch einen höheren Betrag als den Ausgleichsbetrag zu vereinbaren. Damit hat die Gemeinde ein weiteres Gestaltungselement an die Hand bekommen, über dessen Einsatz sie nicht immer glücklich ist. Auf der einen Seite kann sie damit Unsicherheiten in der Wert-

abschöpfung durch „Sicherheitszuschläge“ korrigieren, andererseits kann sie dem investitionsfreudigen und baukostengeplagten Eigentümer nicht zu tief in die Tasche greifen. Hier gilt es wiederum, beiderseitig die sanierungsbedingten **angemessenen** Mehrkosten einvernehmlich abzuwägen, denn auch hier gilt, dass diese Vereinbarung eine abschließende Regelung darstellt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich in der Praxis die Ablösung vor Abschluss der Sanierung bewährt hat, da beiden Vertragspartnern Rechtssicherheit und wirtschaftlicher Spielraum eingeräumt ist.

Eike Brand

Abmarkung

1.) Abmarkung im katasterrechtlichen und katasterrechtlichen Sinne ist die örtliche Sichtbarmachung und Sicherung der Grenzen – meist der Knickpunkte von Grenzlinien (Grenzbruchpunkte) von Grund- und Flurstücken – durch feste und dauerhafte Grenzzeichen (Marksteine, Grenzsteine, Grenzmarken, Grenzmaße) aus Anlass der Grenzfeststellung, der Bildung neuer Grundstücksgrenzen, auch im Zuge von Bodenordnungsverfahren, der Katasterneuerung in Übereinstimmung mit dem → Liegenschaftskataster (BayObLG, RdL 1962, 243).

Das Abmarkungsrecht ist teils Gegenstand des öffentlichen Rechts und fällt in die Gesetzgebungskompetenz der Länder (Kataster-, Abmarkungs- und Vermessungsgesetze der Länder). Die Abmarkung stellt ein amtliches Zeugnis über den rechtmäßigen Grenzverlauf dar, dem zumeist die Vermutung der Richtigkeit bis zum Beweis des Gegenteils zugesprochen wird (Beweisfunktion), ohne jedoch eine rechtmäßige Grenze materiell zu erzeugen.

2.) Abmarkung im weiteren Sinne ist die topografische Kennzeichnung auch anderer

Grenzen und Punkte (z.B. Vermessungspunkte, -marken) in der Öffentlichkeit.

Wolfgang Kleiber

Abnahme

Die Abnahme ist eine der Hauptpflichten des Bestellers einer Sache. Sie ist die einseitige Willenserklärung des Auftraggebers, das bestellte Werk zu übernehmen. Der Abnahme kommt besondere Bedeutung zu, weil damit eine Reihe von Rechtsfolgen verbunden ist. Deshalb sollte die Abnahme immer schriftlich dokumentiert werden. Mit der Abnahme gehen i.d.R. → Besitz, Nutzen und → Lasten sowie die Gefahr der Verschlechterung und des zufälligen Untergangs vom Ersteller des Werkes auf den Besteller über. Mit der Abnahme ist die Beweislastumkehr bei Mangelbehauptungen verbunden. Ansprüche auf Vertragsstrafen sind verwirkt, sofern sie nicht ausdrücklich bei der Abnahme vorbehalten werden. Gleiches gilt für Mängel, die dem Besteller zum Zeitpunkt der Abnahme bekannt sind. Mit der Abnahme beginnt die Gewährleistungsphase. Der Abnahmeakt begründet auch die Fälligkeit der vereinbarten Vergütung.

Für → **Werkverträge** ist die Abnahme in §§ 640 ff. BGB geregelt. Diese Bestimmungen treffen auch für Bauverträge zu, sofern das Werkvertragsrecht nach §§ 631 ff. BGB vereinbart ist. Die Abnahme kann demnach wegen unwesentlicher Mängel nicht verweigert werden. Der Abnahme steht es gleich, wenn der Besteller das Werk nicht innerhalb einer vom Unternehmer bestimmten angemessenen Frist annimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist. Durch § 641a BGB wird die Fertigstellungsbescheinigung als Ersatz der Abnahme eingeführt. Entsprechend dieser neuen gesetzlichen Regelung steht es einer Abnahme gleich, wenn dem Unternehmer von einem von ihm zu beauftragenden → Gutachter (i.d.R. ein → öffentlich be-

steller und vereidigter Sachverständiger) bescheinigt wird, dass das versprochene Werk bzw. ein Teil davon hergestellt und frei von Mängeln ist, die der Besteller gegenüber dem Gutachter behauptet hat oder die vom Gutachter bei einer Besichtigung feststellbar sind.

Für die Abnahme von Leistungen, ausgenommen Bauleistungen, gilt bei öffentlichen Auftraggebern § 13 VOL. Für **Bauleistungen** ist die Abnahme, sofern nicht das Werkvertragsrecht nach §§ 631 ff. BGB vereinbart ist, in § 12 VOB/B geregelt. Sie hat nach Fertigstellung der Leistung auf Verlangen des Auftragnehmers binnen 12 Werktagen zu erfolgen, ggf. auch vor Ablauf der vereinbarten Ausführungsfrist. Besonders abzunehmen sind in sich abgeschlossene Teile der Leistung sowie andere Teile der Leistung, wenn sie durch die weitere Ausführung der Prüfung und Feststellung entzogen werden (Teilabnahme).

Die VOB/B unterscheidet verschiedene Formen der Abnahme: Die **förmliche Abnahme** gem. § 12 Nr. 4 wird durch eine Niederschrift dokumentiert, in die auch etwaige Vorbehalte wegen bekannter Mängel und wegen Vertragsstrafen aufzunehmen sind. Wird keine förmliche Abnahme verlangt, so gilt gem. § 12 Nr. 5 Abs. 1 VOB/B die Leistung mit Ablauf von 12 Werktagen nach schriftlicher Mitteilung über die Fertigstellung als abgenommen (**fiktive Abnahme**). Wird die Leistung oder Teile der Leistung durch den Auftraggeber in Benutzung genommen, gilt sie innerhalb von 6 Werktagen nach Beginn der Benutzung als abgenommen, wenn nichts anderes vereinbart ist. Die Benutzung zum Zwecke der Weiterführung der Bauarbeiten gilt nicht als Abnahme.

Hartmut Danz

Abnutzung

→ Abschreibung, → Restnutzungsdauer

Abrundung

Die Rechenverfahren zur → Verkehrswertermittlung nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) stellen keine exakt ermittelten Größen im mathematischen Sinne dar, sondern bleiben letztlich Schätzungen. Aus rechtspolitischen Gründen ist jedoch ein fester Wert, keine Verkehrswertspanne, erforderlich. Wertdifferenzen von $\pm 20\%$ bis $\pm 30\%$ im Ergebnis mehrerer → Gutachten – für ein und dasselbe Grundstück – werden von der Rechtsprechung in Kauf genommen.

Da die rechnerischen Ergebnisse jedoch eine Genauigkeit suggerieren, die keinesfalls gegeben ist, ist die folgende Abrundung des Ergebnisses auf volle Stellen üblich (nach *W. Kleiber*):

Verkehrswert bis ... [€] Abrundung auf ...

10.000	volle Hunderter
10.000 bis 500.000	volle Tausender
500.000 bis 1.000.000	volle Zehntausender
über 1.000.000	volle Hunderttausender

Andreas Marchtaler

Abrundungssatzung

Mit einer Abrundungssatzung können einzelne Flächen des → Außenbereichs in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Die neuere Terminologie spricht von einer Ergänzungssatzung. Voraussetzung dafür ist, dass diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt werden, z.B. → Baulücken oder einzelne benachbarte Grundstücke. Zweck ist i.d.R. die Begradigung der Grenzen zwischen → Innen- und → Außenbereich. Damit können für bisher nicht bebaubare → Grundstücke Vorhaben zulässig werden. Eine Abrundungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein, sie darf nicht dazu dienen, im Zusammenhang bebaute Ortsteile in den Außenbereich zu erweitern. Die → Sat-

zung bedarf der Genehmigung durch die übergeordnete Behörde.

Otto Gaßner

Abschläge

Aus sanierungsrechtlicher Sicht sind nicht alle Bodenwerterhöhungen in Sanierungsgebieten abschöpfbar. Es gibt ausdrücklich Regelungen, wonach Werterhöhungen dem Eigentümer angerechnet werden. Darüber hinaus gibt es auch Ausnahmen von der Erhebung der → Ausgleichsbeträge.

Unter bestimmten Voraussetzungen können Gemeinden auch **Abschläge** vom Ausgleichsbetrag gewähren. Solche Abschläge liegen im Ermessen der Gemeinde. Die folgenden Abschläge sind bei Sanierungsmaßnahmen gebräuchlich:

- Wertermittlungsabschlag
- Verfahrensabschlag
- → Risikoabschlag
- → Pionierabschlag
- Abschlag auf nicht geförderte Modernisierungsmaßnahmen
- Unterhaltungsabschlag

Grundlage eines **Abschlages wegen Wertermittlung** bildet ein Urteil des Verwaltungsgerichtes Münster (Urteil vom 18.2.1988, 3K 2268/86 EZ GUG 15.60). In diesem Urteil wurde entschieden, dass sich die Unsicherheiten in der Ermittlung des Ausgleichsbetrages nicht zu Lasten der Sanierungsbeteiligten auswirken dürfen. Ein diesbezüglicher Sicherheitsabschlag ist insbesondere deshalb berechtigt, weil der → Verkehrswert aufgrund seines Ermittlungsverfahrens mit einer mehr oder weniger großen Unsicherheit behaftet ist. Grund für diese Unsicherheit bildet die marktübliche Streuung der Kaufpreise, die für die gleiche Stichprobe, z.B. → Einfamilienhäuser, bei 10% bis 15% liegen kann. Dieser Abschlag kann dann gewährt werden, wenn

im konkreten Fall lediglich die umstrittenen Unsicherheiten bei der Wertermittlung durch eine entsprechende Höhe des Abschlages berücksichtigt wird.

Einen **Verfahrensabschlag** gewähren Gemeinden dann, wenn sich ein Grundstückseigentümer verpflichtet, durch Ablösung frühzeitig den Ausgleichsbetrag zu entrichten. Das hat für die Gemeinde den Vorteil des geringeren Finanzierungsbedarfs, der sich durch ersparten Abruf von Fördergeldern auswirkt.

Risikoabschläge haben dann ihre Berechtigung, wenn nachweisbar Prozessrisiken eingegrenzt werden, z.B. dann, wenn fachkundige Anwälte ihren Klienten die Risiken eines Prozesses mit unsicherem Ausgang überzeugend vortragen.

Pionierabschläge werden für Erstverkäufe mit der Begründung gewährt, dass diejenigen, die als Erstkäufer in Sanierungsgebieten auftreten, besondere Nachteile hinsichtlich einer langjährigen Baustelle und anfänglich fehlender Infrastrukturen hinnehmen haben.

Ist zum Zeitpunkt der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages die Gesamt-sanierungsmaßnahme noch nicht abgeschlossen, muss nach § 27 Abs. 2 WertV die Wartezeit bis zum Abschluss der Sanierung berücksichtigt werden. Neben dieser Wartezeit sollte auch das Risiko, ob und inwieweit die Maßnahme zum geplanten Erfolg führt, durch eine → Abzinsung (→ Diskontierung) berücksichtigt werden. Die Gemeinden könnten einen zusätzlichen Anreiz für eine vorzeitige Ablösung auch damit begründen, dass sie gestaffelte Wertermittlungsabschläge gewähren. Diese Abschläge könnten je nach Länge der Wartezeit und Umfang der Risiken gestaffelt sein.

Modernisierungsabschläge sollen die Eigentümer entlasten, die Modernisierungen auf eigene Kosten durchgeführt haben. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass

ISBN 978-3-89817-573-9



www.bundesanzeiger-verlag.de