

1	Gesetzesmotivation (§§ 192 – 199 BauGB).....	9
1.1	Ausgleich städtebaulicher Eingriffe in das Eigentum.....	9
1.2	Bereitstellung von Immobilien-Marktinformationen.....	10
1.3	Geplante Baulandsteuer C.....	11
1.4	Zur Gesetzgebungskompetenz des Bundes	12
1.5	Abgrenzung BauGB – WertV	13
1.6	Zum Zustand des Gutachterausschusswesens – Entwicklungsbedarf.....	14
2	Gutachterausschuss (§ 192 BauGB)	17
2.1	Einrichtung der Gutachterausschüsse	18
2.2	Gutachterausschüsse als Behörde	18
2.3	Unabhängigkeit, Sachkunde, Befangenheit, Geheimhaltung	20
2.4	Zusammensetzung und Arbeitsweise der Gutachterausschüsse.....	22
2.5	Bestellung der Gutachterausschüsse.....	23
2.6	Geschäftsstellen.....	27
2.7	Die Haftung des Gutachterausschusses und seiner Mitglieder.....	28
2.8	Gebühren der Gutachterausschüsse, Umsatzsteuer	29
2.9	Entschädigung der Mitglieder der Gutachterausschüsse	31
3	Aufgaben des Gutachterausschusses (§ 193 BauGB).....	33
3.1	Aufgabenübersicht	35
3.2	Gutachtenerstattung.....	35
3.2.1	Gutachtenarten	35
3.2.2	Gutachten über Verkehrswerte	36
3.2.3	Gutachten über sonstige Vermögensnachteile	37
3.2.4	Antragsberechtigte	37
3.2.4.1	Übersicht der Antragsberechtigten.....	37
3.2.4.2	Antragsrecht der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörden (§ 193 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)	37
3.2.4.3	Antragsrecht sonstiger Behörden (§ 193 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB).....	38
3.2.4.4	Antragsrecht Privater (§ 193 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB).....	39

3.2.4.5	Antragsrecht von Gerichten und Justizbehörden (§ 193 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB).....	40
3.2.4.6	Antragsrecht nach anderen Rechtsvorschriften (§ 193 Abs. 1 Satz 2 BauGB).....	40
3.2.5	Rechtsnatur der Gutachten	42
3.3	Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung	43
3.3.1	Aufgabenübersicht.....	43
3.3.2	Ableitung und Veröffentlichung erforderlicher Daten	44
3.4	Weitere Aufgaben.....	49
4	Verkehrswert (§ 194 BauGB)	50
4.1	Weshalb Wertdefinition im BauGB?	51
4.2	Zum Begriff Verkehrswert.....	51
4.2.1	Normative Regelung.....	51
4.2.2	Wertermittlungsstichtag.....	52
4.2.3	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	55
4.2.4	Wertbestimmende Merkmale.....	59
4.2.5	Die Verkehrswertdefinition im Überblick	63
4.3	Wertermittlungsverfahren	64
4.4	Genauigkeit der Verkehrswertermittlung	65
4.5	Anwendungsbereiche des Verkehrswerts	69
4.5.1	Innerhalb des Städtebaurechts (BauGB).....	69
4.5.2	Außerhalb des Städtebaurechts	70
4.5.2.1	Steuerrecht.....	70
4.5.2.2	Haushaltsrecht	71
4.5.2.3	Zwangsversteigerungsrecht	71
4.5.2.4	Realkreditrecht	71
4.5.2.5	Flurbereinigungsrecht.....	72
4.5.2.6	Investmentgesetz	72
4.5.2.7	Bilanzrecht.....	73
4.5.2.8	BGB.....	75
4.5.2.9	Erbbaurechtsgesetz.....	75
4.5.2.10	Landesgesetze/Fachplanungsgesetze	75

4.6	Abweichende deutsche Wertbegriffe.....	76
4.7	Vergleich mit ausländischen Wertdefinitionen.....	77
5	Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB)	84
5.1	Bedeutung der Kaufpreissammlung	85
5.2	Übersendungspflicht	85
5.3	Bestandteile der Kaufpreissammlung.....	86
5.3.1	Allgemeines	86
5.3.2	Kaufpreiskarte	87
5.3.3	Kaufpreisdatei	88
5.4	Anforderungen an die Kaufpreissammlung	90
5.5	Auswertung der Kaufverträge	90
5.6	Auswertung der Kaufpreissammlung	91
5.7	Zugang zu den Inhalten der Kaufpreissammlung	92
5.7.1	Datenschutz.....	92
5.7.2	Informationen an das Finanzamt.....	92
5.7.3	Einsicht in die Kaufpreissammlung	93
5.7.4	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	94
5.7.5	Vorlage von Urkunden und Akten	100
5.8	Private Kaufpreissammlungen	100
6	Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB)	103
6.1	Definition und Arten der Bodenrichtwerte.....	104
6.2	Bedeutung und Anforderungen an die Bodenrichtwerte.....	106
6.3	Ermittlung der Bodenrichtwerte	107
6.4	Darstellung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten.....	108
6.4.1	Arten der Kundmachung	108
6.4.2	Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	108
6.4.3	Mitteilung an die Finanzämter u.a.	110
6.4.4	Auskünfte über Bodenrichtwerte	110
6.4.5	Erwerb über Datenbroker	111
6.5	Bodenrichtwertübersichten.....	112

7	Befugnisse des Gutachterausschusses (§ 197 BauGB)	114
7.1	Allgemeines	115
7.2	Auskunftspflicht	115
7.3	Vorlagepflicht.....	120
7.4	Betretungsrecht	120
7.5	Rechts- und Amtshilfe	121
7.6	Durchsetzung, Rechtsmittel.....	121
8	Oberer Gutachterausschuss (§ 198 BauGB).....	123
8.1	Pflicht zur Einrichtung.....	123
8.2	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	124
9	Ermächtigungen (§ 199 BauGB).....	127
9.1	Allgemeines	128
9.2	Ermächtigungen für die Bundesregierung	128
9.2.1	Entwicklungsgeschichte der Ermächtigungsregelung.....	128
9.2.2	Derzeitige Ermächtigungsregelung.....	128
9.3	Ermächtigungen für die Landesregierungen.....	131
9.3.1	Rechtsgrundlage und Aufgabenübersicht.....	131
9.3.2	Bildung und Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse.....	131
9.3.3	Die Aufgaben des Vorsitzenden	133
9.3.4	Die Einrichtung und die Aufgaben der Geschäftsstelle.....	133
9.3.5	Veröffentlichung der Daten und Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung.....	134
9.3.6	Übermittlung von Daten der Flurbereinigungsbehörde	135
9.3.7	Übertragung weiterer Aufgaben	136
9.3.8	Entschädigung der Mitglieder der Gutachterausschüsse	137
10	Schlussbetrachtung (§§ 192 – 199 BauGB).....	138
11	Verwendete Literatur u.a.....	141

Vorwort

In diesem Kommentar werden

- die Anlässe,
- die Ziele und
- die Anwendungsbereiche

des grundlegenden Rechts der deutschen städtebaulichen Wertermittlung (BauGB) zusammenhängend kommentiert und auch Vorschläge zur Weiterentwicklung unterbreitet.

Jeder der in Praxis, Theorie und Recht mit der Immobilienbewertung befasst ist, muss die (auch für alle sonstigen Wertermittlungsregelungen wie z.B. WertV, WertR, Bel-WertV) grundlegenden Regelungen der §§ 192 – 199 BauGB kennen. Darauf aufbauend erschließen sich auch die sonstigen bewertungstheoretischen Abhandlungen finaler.

Erläutert werden u.a. die Motivation des Gesetzgebers für den Erlass dieser Vorschriften, ihr Anwendungsbereich, das behördliche Gutachterausschusswesen und dessen Aufgaben sowie die gesetzliche Verkehrswert-/Marktwertdefinition und anderer nationaler wie internationaler Wertbegriffe.

Vertiefende wertermittlungstheoretische Erläuterungen enthält dieser Kommentar nicht. Diesbezüglich wird auf die umfassenden und tiefen Abhandlungen des Lehrbuchs¹⁾ und bezüglich der Gerichtsentscheidungen auf die in *WF-Bibliothek*²⁾ enthaltenen Kompletttexte erwiesen.

Diese streng inhaltliche Trennung (Gesetzeskommentar ↔ Bewertungstheorie und -praxis) dient insbesondere dazu, die Gesetzesvorschriften in ihrem Zusammenhang kürzer und damit verständlicher erläutern zu können.

1) Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar. Loseblattsammlung. ca. 5.400 Seiten

2) *WF-Bibliothek*: Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adressdatenbank einschließlich Fachwörterbuch und Beispielgutachten auf CD-Rom.
Weitere Informationen unter www.sprengnetter.de.