

Ralf Kröll

### ***Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken***

Luchterhand, 1. Auflage, 2001, 224 Seiten,  
34,- •, ISBN 3-472-04571-X



Rechte und Belastungen sind wesentliche wertbeeinflussende Zustandsmerkmale eines Grundstücks. Deren Verkehrswert oder deren Auswirkung auf den Verkehrswert eines belasteten oder begünstigten Grundstücks zu

ermitteln, stellt hohe Anforderungen an die Gutachterausschüsse und die Sachverständigen.

In seinem Buch stellt Kröll die häufigsten Rechte und Belastungen von Grundstücken (Erbbaurecht, Wohnungs- und Teilerbbaurecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch, Wegerecht, Notweg, Leitungsrecht, Überbau, Reallast, Baulast, Denkmalschutz) und deren Bewertung vor. Jedem Recht wird ein in sich geschlossenes, klar gegliedertes Kapitel zugeordnet, was dem Leser eine gezielte und schnelle Antwort auf seine Fragen ermöglicht. Eingebunden und ergänzt werden diese Kapitel durch eine Einleitung zu Grundsätzen bei Rechten und Belastungen in der Verkehrswertermittlung und Kapitel zur Ermittlung von angemessenen Renten für Grundstücksbelastungen, über angemessene Kapitalisierungszinssätze, Leibrentenbarwertfaktoren und weitere finanzmathema-

tische Grundlagen.

Die Bewertung jedes Rechts wird theoretisch fundiert erläutert, anhand von Beispielen verdeutlicht und teilweise durch ein Gutachten aus der Praxis ergänzt. Dabei legt der Autor Wert darauf, dass seine vorgestellten Lösungen keinen Anspruch auf Allgemeingültigkeit haben, sondern dazu anregen sollen, in Einzelfällen eigene sinnvolle Lösungsansätze zu finden. So verweist er auf gegenteilige Meinungen zu den von ihm vorgestellten Wertermittlungsverfahren oder problematisiert einzelne Ansätze in diesen Verfahren.

Das Buch ist aus Krölls Erfahrungen in Seminaren über Rechte und Belastungen in der Verkehrswertermittlung entstanden. Dem Leser kommt das sehr zugute: durch eine klare Gliederung, Zusammenfassungen am Anfang und Ende eines Kapitels, eine unkomplizierte Darstellung und viele erläuternde Beispiele.

Besondere Rechte und Belastungen von Grundstücken, die sich aus dem Grundstücksrecht für die neuen Bundesländer ergeben, sucht der Leser vergeblich. Trotzdem kann Krölls Praxis-Buch uneingeschränkt empfohlen werden: Als Hilfe zur Bewertung der gängigen Rechte und Belastungen und deren Auswirkungen auf den Verkehrswert von Grundstücken und als Anregung zur Entwicklung von eigenen Lösungsansätzen für Spezialfälle oder für Rechte und Belastungen aufgrund des Grundstücksrechts für die neuen Bundesländer.

(Beate Ehlers, MI, Potsdam)