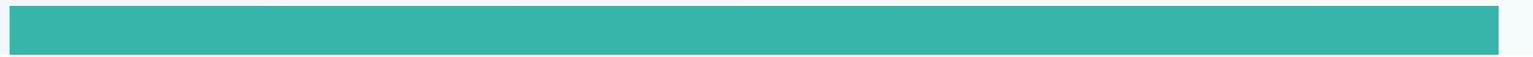


Basiswissen Verkehrswertermittlung

Dozent: Hans-Wolfgang Schaar

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

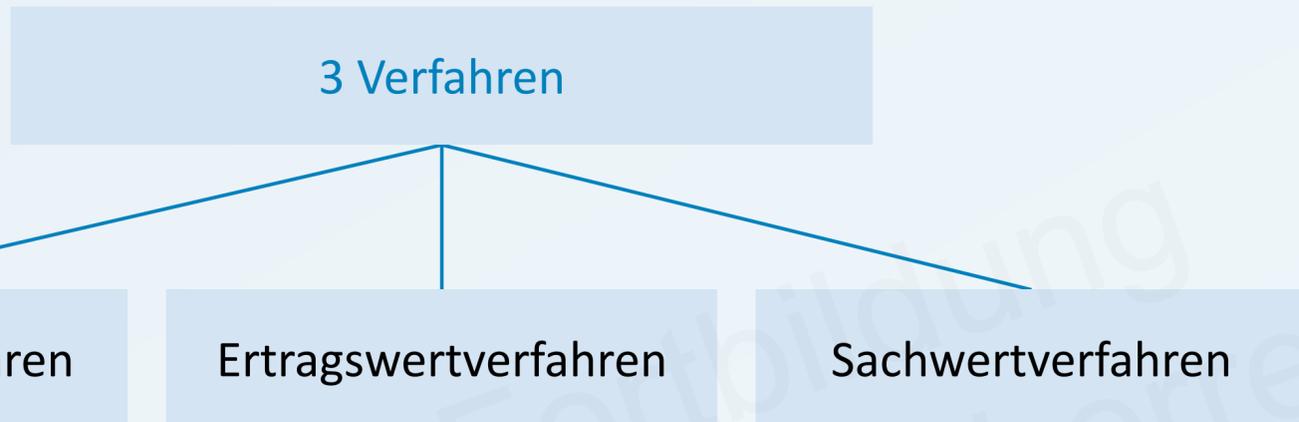


Einheit 2.1:

Wertermittlungsverfahren und die besonderen
objektspezifischen Grundstücksmerkmale
(boG)

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Begriff „normiert“



§

**Immobilienwertermittlungs-
verordnung (ImmoWertV)**

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Vergleichswertverfahren

- **Ausgangspunkt:** Wir haben eine Immobilie zu bewerten
- Preisvergleichsrechnung
- **zu stellende Frage:** Was kosten vergleichbare Immobilien?
→ Das Ergebnis ist der **Vergleichswert.**

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Ertragswertverfahren

- **Ausgangspunkt:** Wir haben eine Immobilie zu bewerten
- Renditeberechnung
- **zu stellende Frage:** Welcher Barwert ergibt sich aufgrund von Miete, Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz?

↓
Zeitraum, in dem bauliche Anlagen noch wirtschaftlich genutzt werden können

↓
Kapitalisierungszinssatz zur Ermittlung eines Barwerts

↓
Ermittlung und Veröffentlichung durch Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

→ Das Ergebnis ist der **Ertragswert**.

Sachwertverfahren

- **Ausgangspunkt:** Wir haben eine Immobilie zu bewerten
- Substanzwertberechnung
- **zu stellende Frage:** Welchen Wert haben das Grundstück und die Gebäubesubstanz?
 - Das Ergebnis ist der **Sachwert**.

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Überblick

Objektart	Vergleichswertverfahren	Ertragswertverfahren	Sachwertverfahren
Unbebaut, Bodenwert bebauter Grundstücke	X		
Einfamilienhaus	X	X	X
Mehrfamilienhaus		X	
Wohnungseigentum	X	X	
Wohn-/Geschäftshaus		X	
Gewerbeobjekt		X	X

→ Gutachten müssen begründet werden.

§ 6 Abs. 1 ImmoWertV

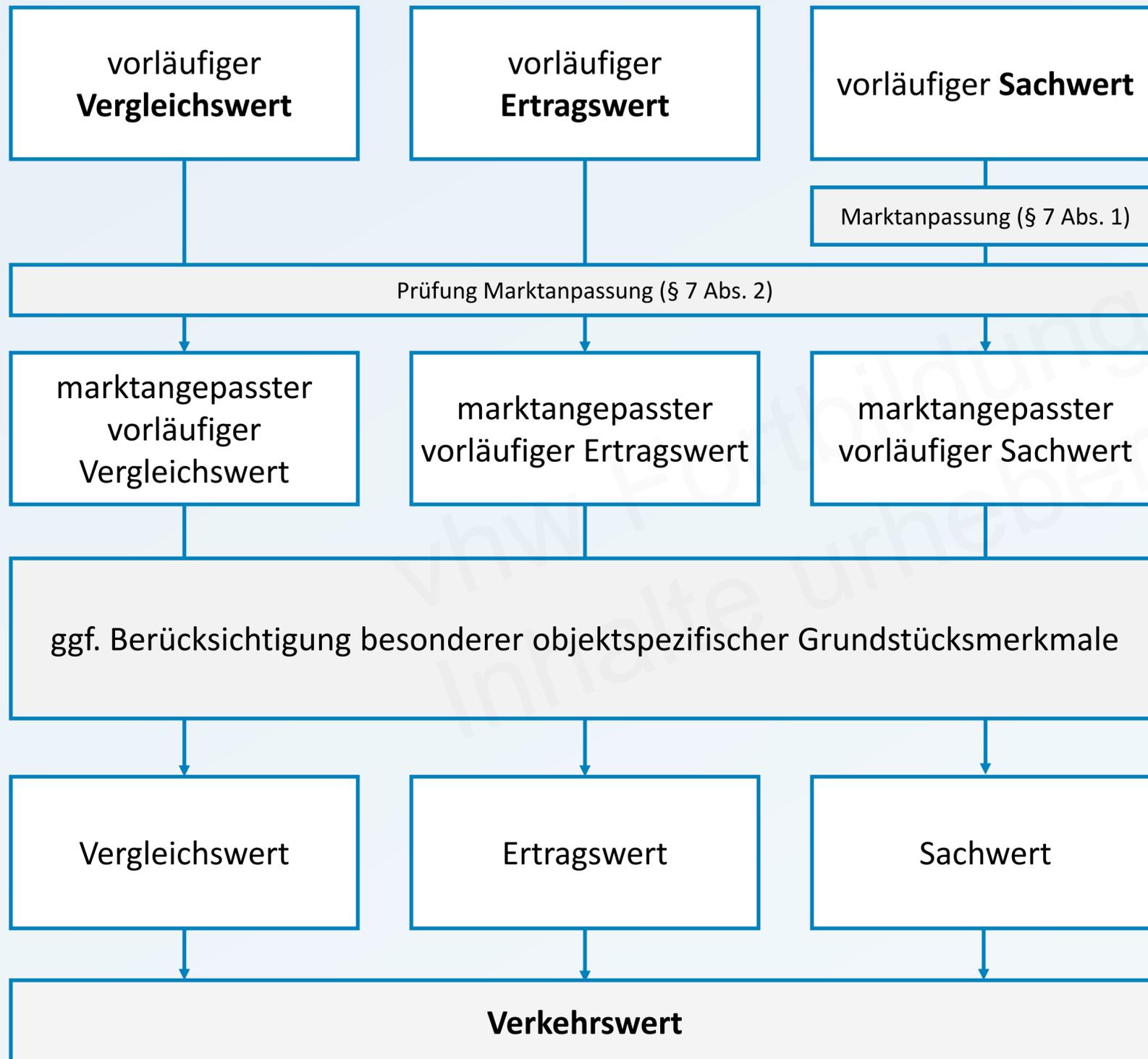


Zur **Wertermittlung** ist eines **oder** mehrere der verfügbaren Verfahren heranzuziehen.

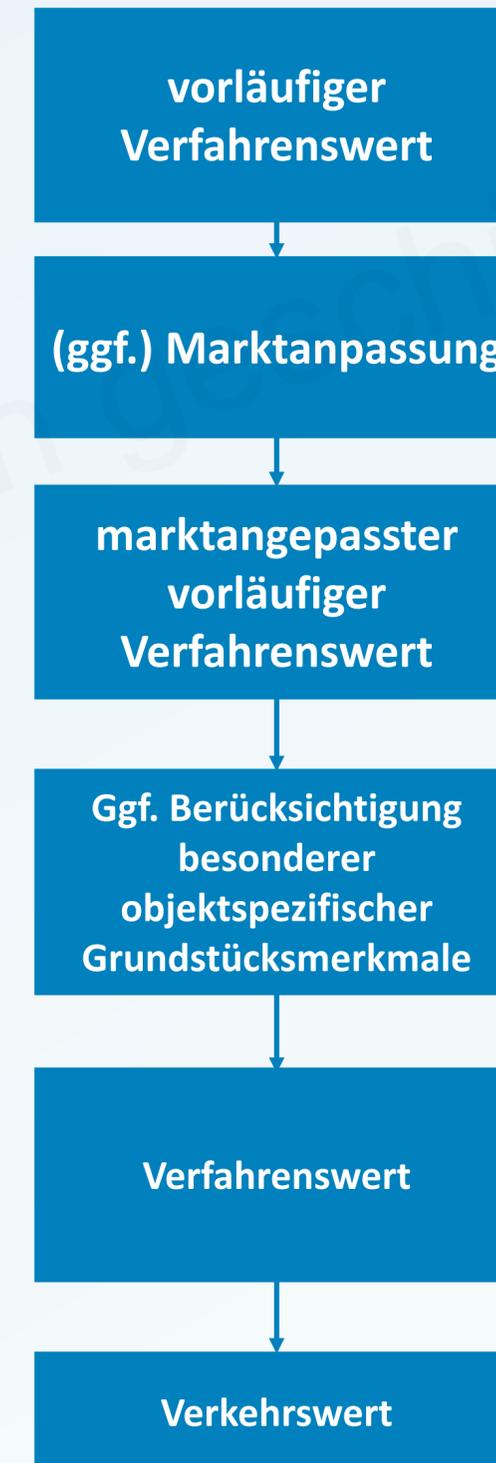


Keine Verpflichtung, stets zwei dieser Verfahren anzuwenden. Dies ist aufgrund der Datenlage häufig gar nicht möglich.

Nach Nr. 6.(3).2 ImmoWertA



verallgemeinernde Bezeichnung



Plausibilität

- Jedes Verfahrensergebnis **muss** auf Plausibilität geprüft werden.
- Nur die **vorläufigen Verfahrenswerte** dürfen auf Plausibilität geprüft werden!
- **eher selten:** Verwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens
- **häufig:** andere Daten aus dem Immobilienmarkt, zum Beispiel Vergleichspreise

Nach der Prüfung

- direkter Übergang des ermittelten Werts auf den Verkehrswert
- **mögliche Begründung:** Der Wert der Immobilie wurde im Ertragswertfahren zu X Euro ermittelt. Er wurde durch Ertragsfaktoren hinreichend plausibilisiert. Somit wird der Ertragswert als Verkehrswert festgesetzt.
- Ergebnisse aus 2 Verfahren dürfen nicht gemittelt werden
 - Entscheidung, welches Verfahren die höhere Aussagekraft besitzt
 - Ergebnis ist dann der Verkehrswert

§ 7 ImmoWertV

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Vergleichswertverfahren

insbesondere durch den Ansatz von

Eingangsparametern

- Vergleichspreise
- Vergleichsfaktoren
- Preisindexreihen

i.d.R. keine
Marktanpassung

Ertragswertverfahren

insbesondere durch den Ansatz von

- marktüblichen Erträgen
- Liegenschaftszinssätzen

i.d.R. keine
Marktanpassung

Sachwertverfahren

insbesondere durch den Ansatz von

- Sachwertfaktoren
(= Marktanpassung)

zwingend
Marktanpassung

Grundstücksmerkmale...

... sind in § 8 ImmoWertV geregelt.

allgemeine

- treten regelmäßig auf dem Grundstücksmarkt auf
- Werteinfluss wird i.d.R. berücksichtigt

besondere objektspezifische

- Werteinfluss i.d.R. nicht berücksichtigt
- Merkmale, die nicht allgemein marktüblich sind
- müssen in allen Verfahren beleuchtet werden

Beispiel

- **gefangener Raum:** Zimmer, das ausschließlich durch ein anderes Zimmer betretbar ist
- **Ertragswertverfahren:** ↓ Reduzierung der Miete wegen dieser Eigenschaft
- **Sachwertverfahren:** keine Verwendung von Mieten, deshalb andere Kriterien



Ganz generell gilt, dass **nur solche Merkmale zu berücksichtigen** sind, denen der Immobilienmarkt einen **Werteinfluss** beimisst.

Beispiel

- **Ausgangslage:** Einfamilienhaus mit ein paar Mängeln in einer gefragten, guten Wohnlage
 - Kaufinteressent moniert die Mängel und fordert Kaufpreinsnachlass
 - Kaufinteressenten (= Immobilienmarkt) ist die Wohnlage wichtiger als die Mängel
- **Gegenbeispiel:** Einfamilienhaus mit ein paar Mängeln in einfacher Wohnlage
 - Kaufinteressent hat gute Chancen, den Kaufpreis wegen den Mängeln herunterzuladen



Die **Reaktionen** des Immobilienmarktes sind trotz nahezu gleicher Sachverhalte **unterschiedlich**, und dies gilt es bei der **Wertermittlung zu berücksichtigen**.

Aufzählung in § 8 ImmoWertV

1. Besondere Ertragsverhältnisse
2. Baumängel und Bauschäden
3. Zur Freilegung anstehende bauliche Anlagen
4. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
5. Bodenschätze
6. Denkmalschutz
7. Verunreinigungen im Boden oder/und am Gebäude

Woher können Daten kommen? Sind sie geeignet?

§

§ 9 ImmoWertV

Ausführungen gelten für Kaufpreise und weitere erforderliche Daten, insbesondere auch für die Bodenrichtwerte.

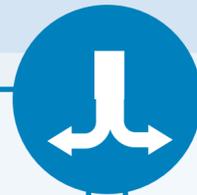
vhw
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Herkunft der Daten

- möglichst aus der Kaufpreissammlung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses
- Falls dort keine geeigneten Daten vorliegen:
 - Daten von Gutachterausschüssen aus vergleichbaren Gebieten

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Eignung und Anpassung der Daten



Sind Daten bezogen auf den maßgeblichen Wertermittlungstichtag aktuell?

- ältere Daten auf neuere Stichtage umrechnen mit entsprechenden Preisindexreihen (§ 9 ImmoWertV)
- gilt auch für wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale
- nicht alle abweichenden Merkmale können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten umgerechnet werden (z.B. Lage)

Bilden sie den jeweiligen Grundstücksmarkt repräsentativ ab?

- Der Grundstücksteilmarkt "Wohnungseigentum" kann im geschilderten Beispiel nicht repräsentativ abgebildet werden.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

- komplizierte Beurteilung
- Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nach § 194 BauGB auszuschließen.
- **Indiz:** erhebliches Abweichen von Daten in vergleichbaren Fällen
 - Beispiel: Abweichung vom Mittelwert aus 10 Kauffällen von Eigentumswohnungen um 30%.

Definition

§

§ 10 Abs. 1 ImmoWertV:

„Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.“



Sonstige für die Wertermittlung **erforderliche Daten**:
z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Preisindexreihen
und im weitesten Sinne Bodenrichtwerte

Was bedeutet das für Sachverständige?

- **Anwendung** der vom Gutachterausschuss bei der Ermittlung verwendeten Modelle **ohne Modifikation**
 - wenn nicht: erforderliche Daten oder Bodenrichtwerte können **nicht** für die Wertermittlung verwendet werden
- **Beispiel Ausgangslage:** Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für Wohngebäude
- **Gesamtnutzungsdauer:** 80 Jahre (festgelegt vom Gutachterausschuss)



Anwender der Liegenschaftszinssätze müssen die 80 Jahre beibehalten, da dies sonst zu einer unzutreffenden Wertermittlung führen würde.

Genauigkeit

- Verkehrswertermittlung ist keine exakte mathematische Wissenschaft
- In der Rechtsprechung wird eine **Genauigkeit von 15 bis 20 %** angegeben.
- üblicherweise wird der Rechenweg ohne Nachkommastelle geführt und Zahlenwerte mit einer Genauigkeit von einem Euro angegeben

Nachkommastellen und Rundung

7,65 €/m ² (Miete)	o.k.
3,1 % (Liegenschaftszinssatz)	o.k.
340,00 €/m ² (Bodenrichtwert)	oder 340 €/m ² , je nach Angabe des Gutachterausschusses
235,00 m ² (Grundstücksfläche)	235 m ²
36.345.123,57 € (Verkehrswert)	36.300.000 €

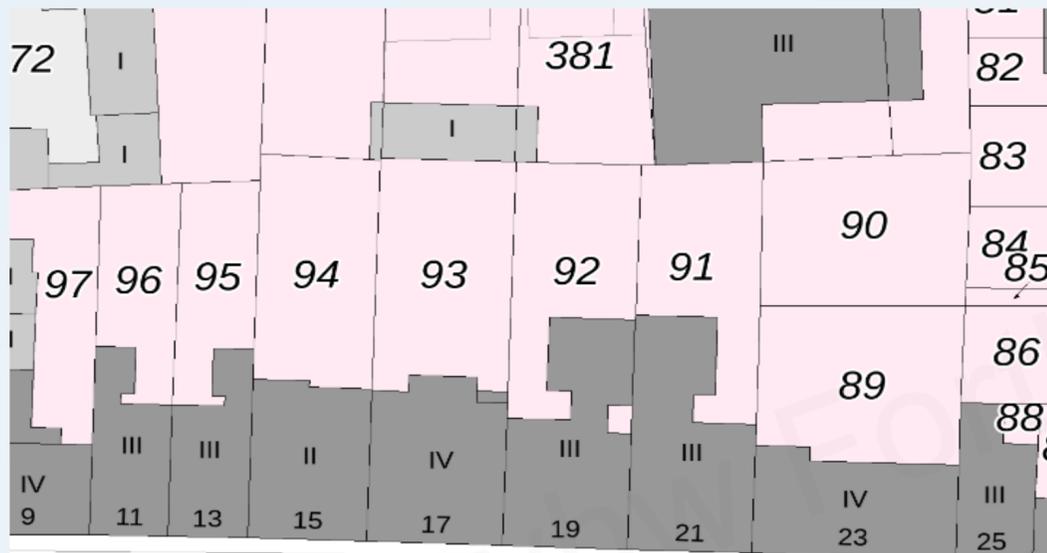
Wertdimension	Rundung auf
≤ 10.000 €	100 €
≤ 500.000 €	1.000 €
≤ 1.000.000 €	10.000 €
> 1.000.000 €	100.000 €

Einheit 2.2:

Flächen in der Verkehrswertermittlung

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Auszug aus der Flurkarte



Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuch von Blatt 04711

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1 gelöscht

lfd. Nr. 2 Gemarkung Flur 45 Flurstück 93, 17
 Hof- und Gebäudefläche
 5 a 43 m²

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Bestandsübersicht

Vermessungs- und Katasteramt [REDACTED]
 Gemarkung [REDACTED]
 Gemeinde [REDACTED]

Gemarkung	Flur	Flurstück
D [REDACTED]	45	93

Lage 04711 K [REDACTED] Straße 17

Tatsächliche Nutzung: 534 m²
 Gebäude- und Freifläche
 Wohnen

Fläche: 534 m²
 Eigentümer Dr. Karl [REDACTED]

Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuch von [REDACTED] Blatt 04711

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1 gelöscht
 lfd. Nr. 2 Gemarkung [REDACTED] Flur 45 Flurstück 93, [REDACTED] 17
 Hof- und Gebäudefläche
 5 a 43 m²

Welches Register ist maßgeblich?

- Beschreibende Angaben (z.B. Lagebezeichnung, Flächengröße oder Bauungs- und Nutzungsart) des Grundbuchs genießen **keinen öffentlichen Glauben**.
- Maßgeblich für die Flächengröße ist allein das **Liegenschaftskataster**.
- Bei **Angaben zum Eigentümer** kommt es jedoch ausschließlich auf Angaben **im Grundbuch** an.

Liegenschaftskataster

- Angaben in vielen Bundesländern **im Internet verfügbar und kostenfrei**

TIM-online.nrw.de

a) Flurkarte

b) Sachdatenabfrage

Bezirksregierung Köln 

WMS NW ALKIS - Flurstück

Das 'Flurstück' ist ein Teil der Erdoberfläche, der von einer im Liegenschaftskataster festgelegten Grenzlinie umschlossen und mit einer Nummer bezeichnet ist. Es ist die Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters.

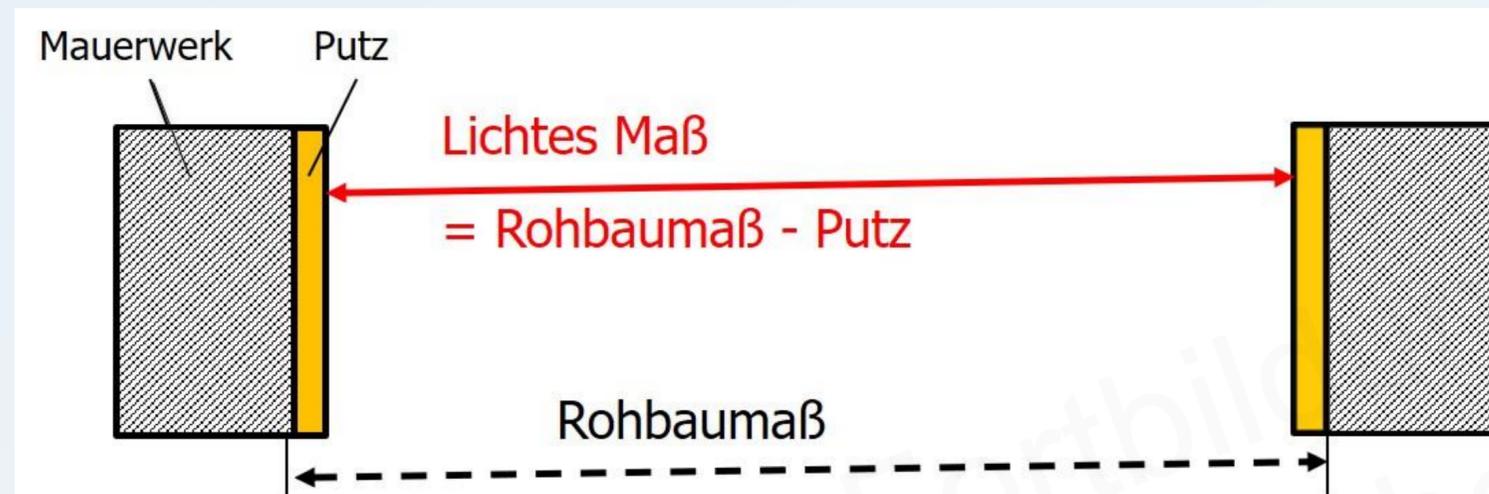
Information zum Flurstück

Flurstückskennzeichen:	05300000000000000000
Gemarkung:	05000000000000000000
Gemarkungskennzeichen:	05000000000000000000
Flur:	045
Gemeinde:	Duisburg
Gemeindekennzeichen:	05112000
Amtliche Fläche in m ² :	534
Lagebezeichnung (verschlüsselt):	K...n-Str. 17 (05000000000000000000)
Tatsächliche Nutzung/m ² :	Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen / 534
Aktualität des Flurstückes:	2014-02-14

Wohnfläche

- z.B. im **Ertragswertverfahren**, da Mieten sich i.d.R. auf **m² Wohn- oder Nutzfläche** beziehen
- **Problem:** nur im geförderten Wohnungsbau gibt es eine verbindliche Vorschrift zur Berechnung
- Die Vorschriften werden dennoch für alle Wohnflächen genutzt.
- unterschiedliche Regelungen in den Vorschriften, wie z.B. Messmethodik

Wohnfläche



- **WoFIV:** Lichte Maße (aktuell)
- **II. BV:** Fertigmaße oder Rohbaumaße minus 3 %
- **Unterschiede:** Flächenansätze für Balkone, Loggien, Dachgärten, Terrassen (häufig Unstimmigkeiten)
- **Vorsicht** bei Bau- oder Hausakten; mögliche Umstellung der Berechnungsweise der Fläche

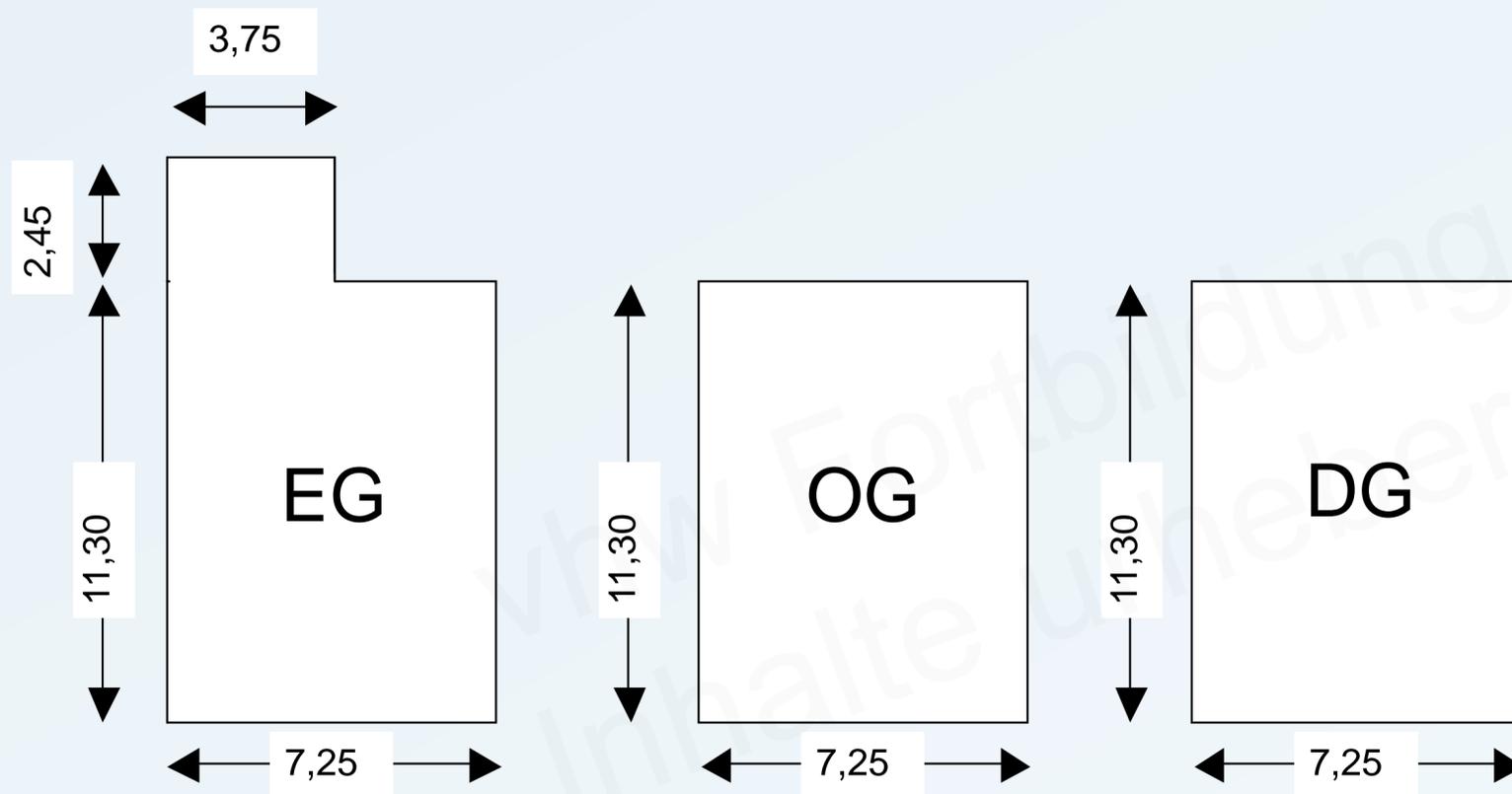
Brutto-Grundfläche

- Brutto-Geschossfläche gibt es **nicht**.
- definiert in der DIN 277
- **Nutzen in der Verkehrswertermittlung:** Berechnungen, um im Sachwertverfahren Herstellungskosten zu ermitteln
- DIN 277 **nicht uneingeschränkt** in der Verkehrswertermittlung anzuwenden

Geschossfläche

- **Nutzen:** Ermittlung des Bodenwerts von Immobilien
- Geschossfläche = Summe aller Flächen in Vollgeschossen (§ 20 BauNVO)
 - Was Vollgeschosse sind, regeln die Bauordnungen der Bundesländer.
 - **Nicht dazu gehören:** Keller- und Dachgeschosse
- **Besonderheiten** in der wertrelevanten Geschossflächenzahl (= WGFZ), bei Marküblichkeit Geschossflächen in ausgebauten Dachgeschossen zu 75 % mitrechnen (§ 5 ImmoWertV)

Beispiel



EG $11,30 \text{ m} \times 7,25 \text{ m} + 2,45 \text{ m} \times 3,75 \text{ m} = 91,11 \text{ m}^2$

OG $11,30 \text{ m} \times 7,25 \text{ m} = 81,93 \text{ m}^2$

DG bleibt nach § 20 BauNVO unberücksichtigt

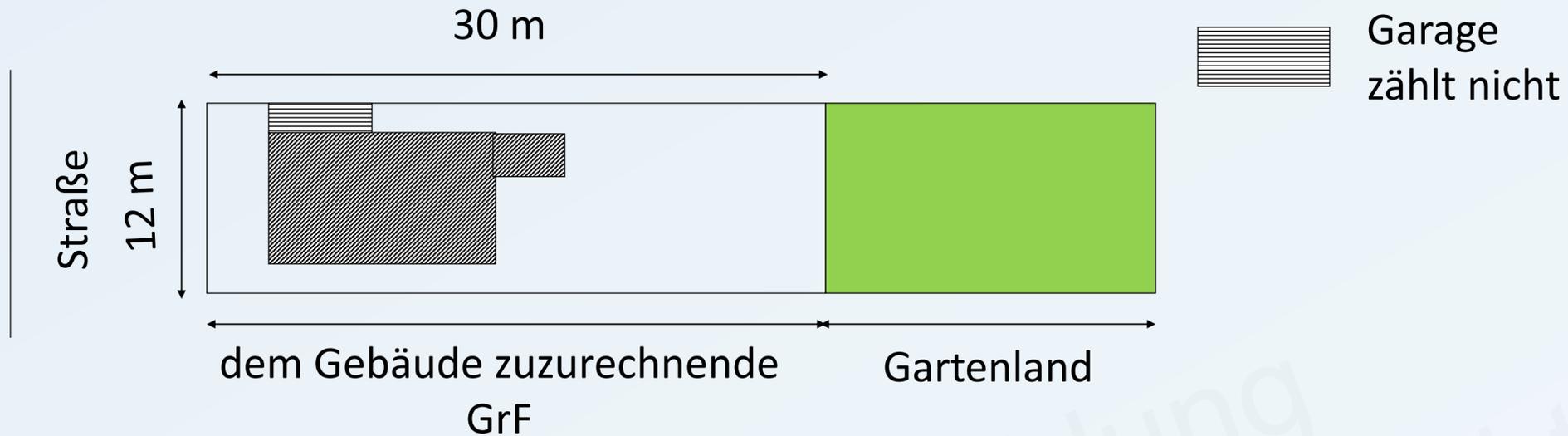
rd. **173 m²**

Formel

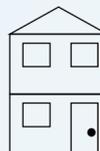
$$(W)GFZ = \frac{(W)GF}{GrF} = \frac{\text{(wertrelevante) Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Beispiel

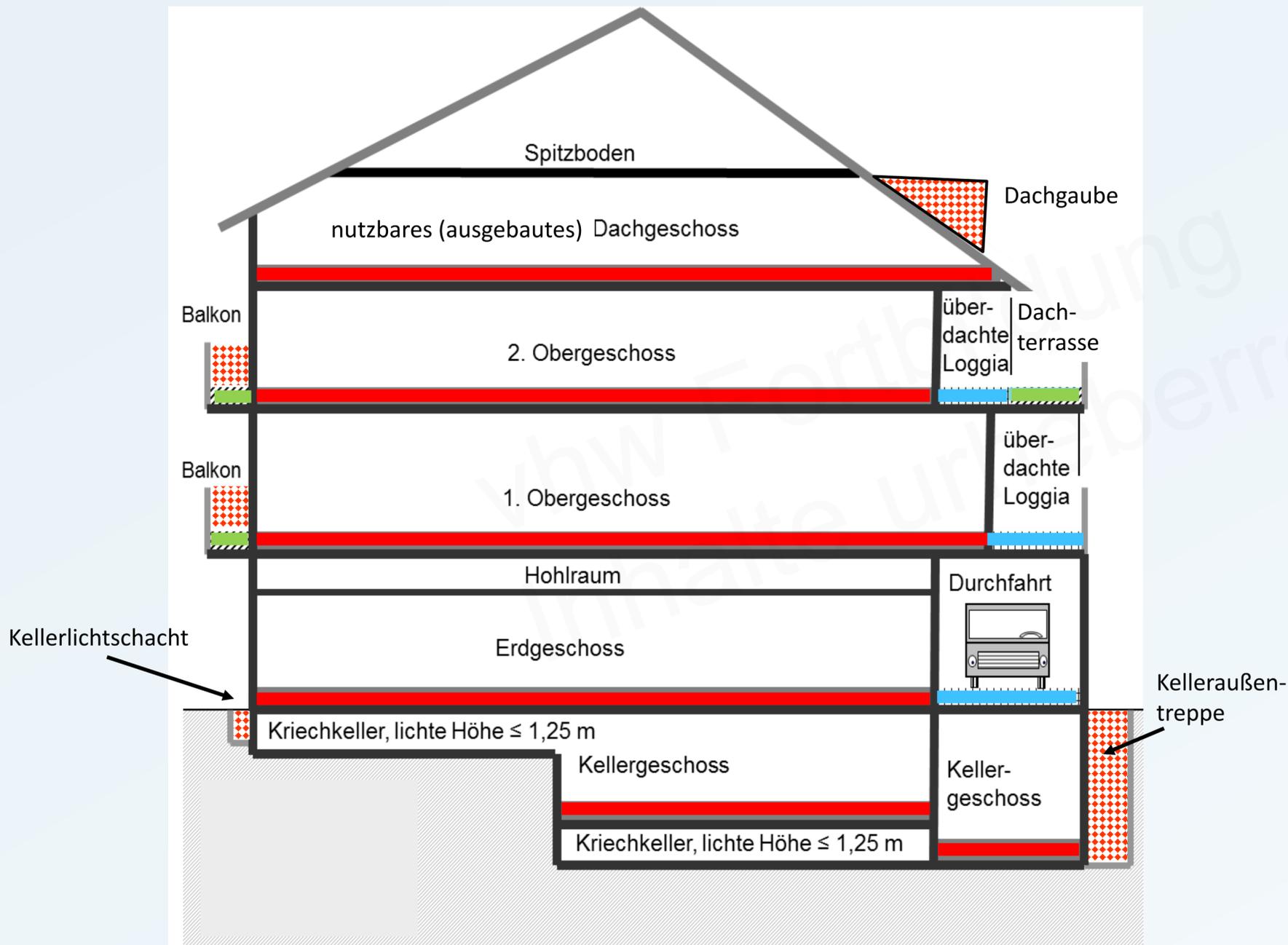


- Grundstücksfläche GrF gesamt: **615 m²**
- dem Gebäude zuzurechnen: **360 m²**

Geschoss	(W)GF [m ²] gerundet	(W)GFZ
 EG	91,11 = 91	0,25 (GFZ)
 EG + DG *)	91,11 + 81,93 x 75 % = 153	0,40 (WGFZ)
 EG + OG + DG *)	91,11 + 81,93 + 81,93 x 75 % = 234	0,65 (WGFZ)

*) 75 % der Geschossfläche

Das „BGF-Haus“



Bildquelle: Nr. IV.(I).3 ImmoWertA. Frühere Bezeichnungen in (); eigene Ergänzungen

Bereich a: —

überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich b: —

überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

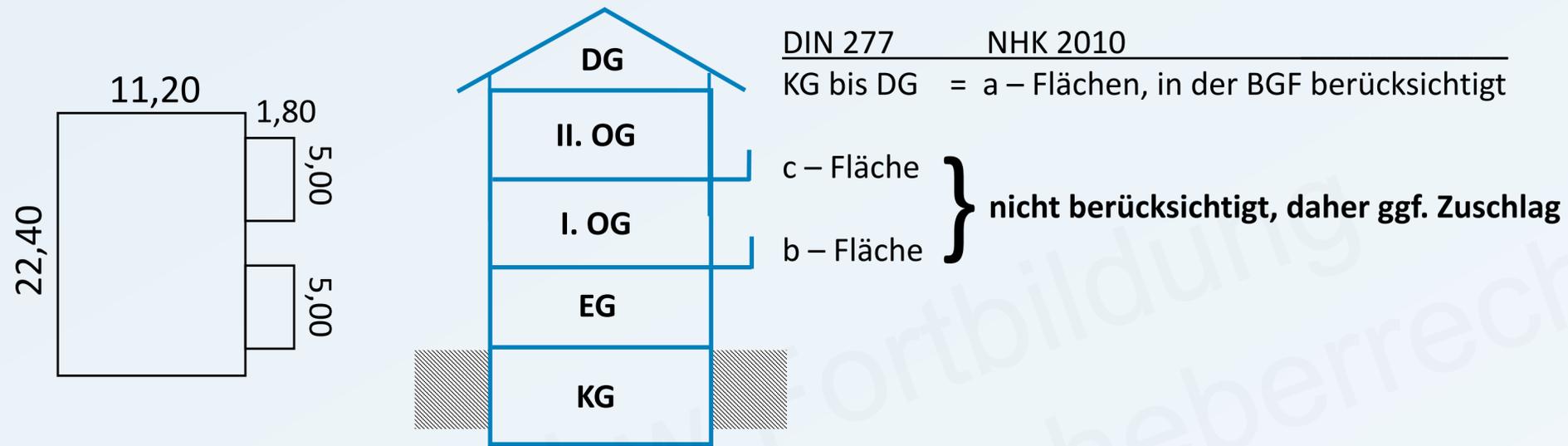
Bereich c: —

nicht überdeckte, allseitig umschlossene Bereiche

Bereich c bei der Ermittlung der BGF für die NHK **nicht** zu berücksichtigen.

ggf. zusätzlich ansetzen, soweit  werthaltig: in den NHK nicht erfasste einzelne Bauteile (Modell des Gutachterausschusses beachten)

Beispiel



DIN 277 NHK 2010
 KG bis DG = a – Flächen, in der BGF berücksichtigt

c – Fläche }
 b – Fläche } nicht berücksichtigt, daher ggf. Zuschlag

Fläche nach Hausakte
 ggf. modifizieren!

	NHK 2010	DIN 277
22,40 x 11,20 x 5	1.254,4 m ²	1.254,4 m ²
1,80 x 5,00 (4 Stück)	(0) 0,0 m ²	36,0 m ²
	rd. 1.254 m²	1.290 m²
	= 100 %	103 %

dieses prozentuale Verhältnis
 gilt ausschließlich für dieses Beispiel!

Einheit 2.3: Nutzungsdauern baulicher Anlagen

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Fertigstellung

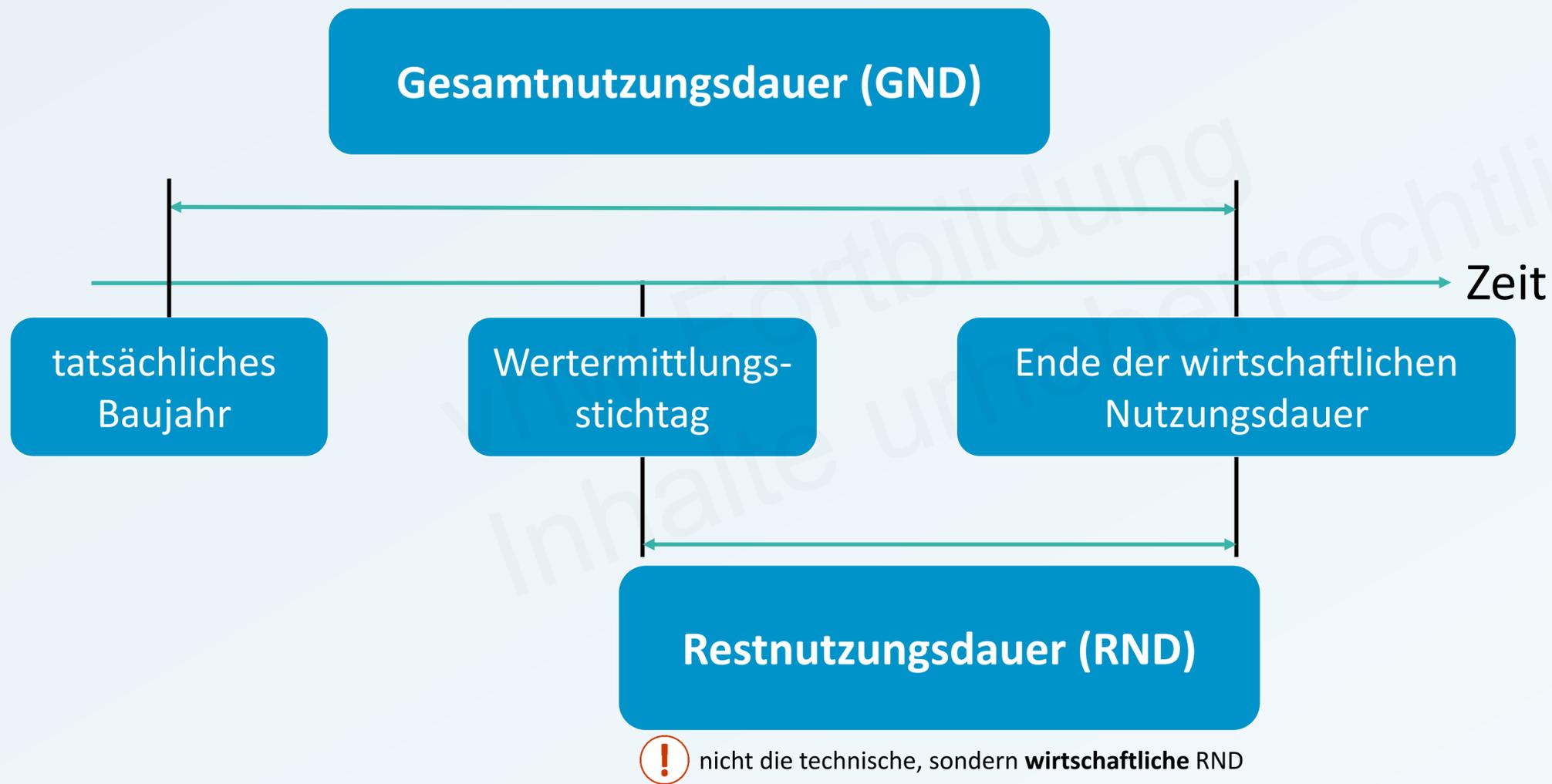


Modernisierung o. Niederlegung



vhw
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Baujahr und Nutzungsdauern



Auszug Anl. 1 ImmoWertV

Art der baulichen Anlage	ImmoWertV 2021
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre

- aktuelle Modellansätze **nicht immer** zur Ermittlung von Verkehrswerten vor dem 01.01.2022 geeignet (Inkrafttreten der ImmoWertV)
- anzusetzende Gesamtnutzungsdauer im Einzelfall recherchieren

Nicht modernisierte Gebäude

- Ermittlung der Restnutzungsdauer trivial
- **Formel:** Restnutzungsdauer =
Baujahr plus GND minus Jahr des Wertermittlungstichtags

Beispiel:

Baujahr des Gebäudes: 1980

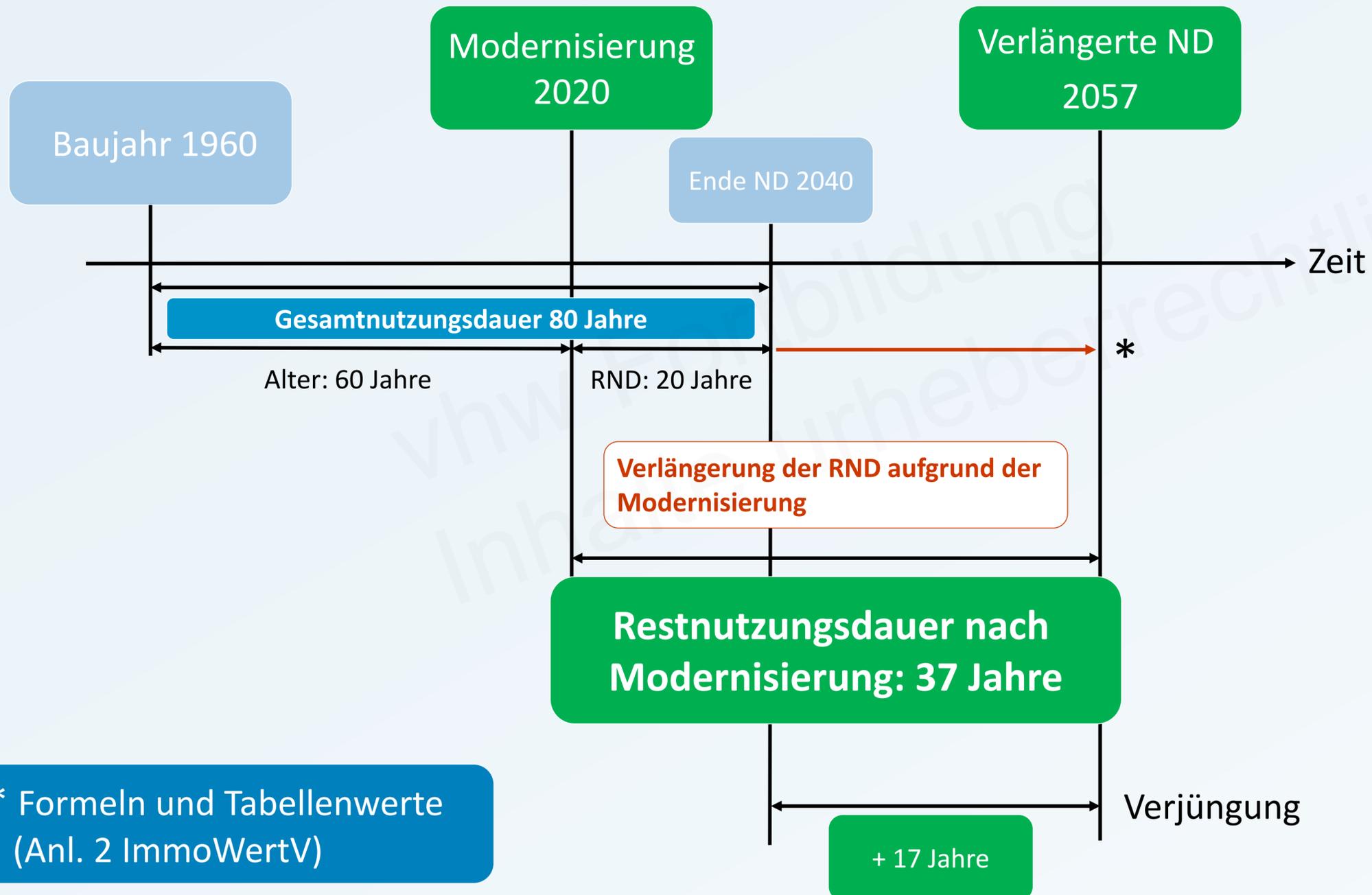
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Wertermittlungstichtag: 2023

Berechnung:

Restnutzungsdauer = 1980 + 80 – 2023 = **37 Jahre**

Restnutzungsdauer nach Modernisierung



* Formeln und Tabellenwerte (Anl. 2 ImmoWertV)

Modernisierungstabelle (Anl. 2 ImmoWertV, Tabelle 1)

Modernisierungselemente	max. Punkte	angesetzte Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summa	20	8

Punkte entsprechend den Gegebenheiten am Wertermittlungsobjekt vergeben

Restnutzungsdauer nach Modernisierung

- Anwendung der Punktetabelle = **Regelfall bei modernisierten Wohngebäuden**

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2 Anl. 2 ImmoWertV



Wenn keine detaillierten Informationen zu Modernisierungen vorliegen, kann der **Modernisierungsgrad geschätzt** werden.

Verlängerte Restnutzungsdauer

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude- alter	verlängerte Restnutzungsdauer																				
0	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
1	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
2	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
3	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
4	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
5	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
6	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
7	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
8	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
9	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
10	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	71	71	71
11	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	70	69	70	71	71	71

Tabelle a zu Anlage 2 ImmoWertV Quelle: ImmoWertA

Beispiel

GND: 80 Jahre

Alter: **60 Jahre**

8 Modernisierungspunkte

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude- alter	verlängerte Restnutzungsdauer																				
0	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
1	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
2	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
3	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
4	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
5	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
6	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
7	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
8	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
9	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
10	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	71	71
11	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	70	69	70	71	71

Tabellen in den ImmoWertA

54	26	26	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
55	25	25	27	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	55	57	59	59	59
56	24	24	26	28	29	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	59	59	59
57	23	23	25	27	29	31	33	35	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	58	58
58	22	22	24	26	28	31	33	35	37	39	41	43	45	47	50	52	54	56	58	58	58
59	22	22	24	26	28	30	32	35	37	39	41	43	45	47	49	52	54	56	58	58	58
60	21	21	23	25	27	30	32	34	37	39	41	43	45	47	49	51	54	56	58	58	58

Tabellen in den ImmoWertA

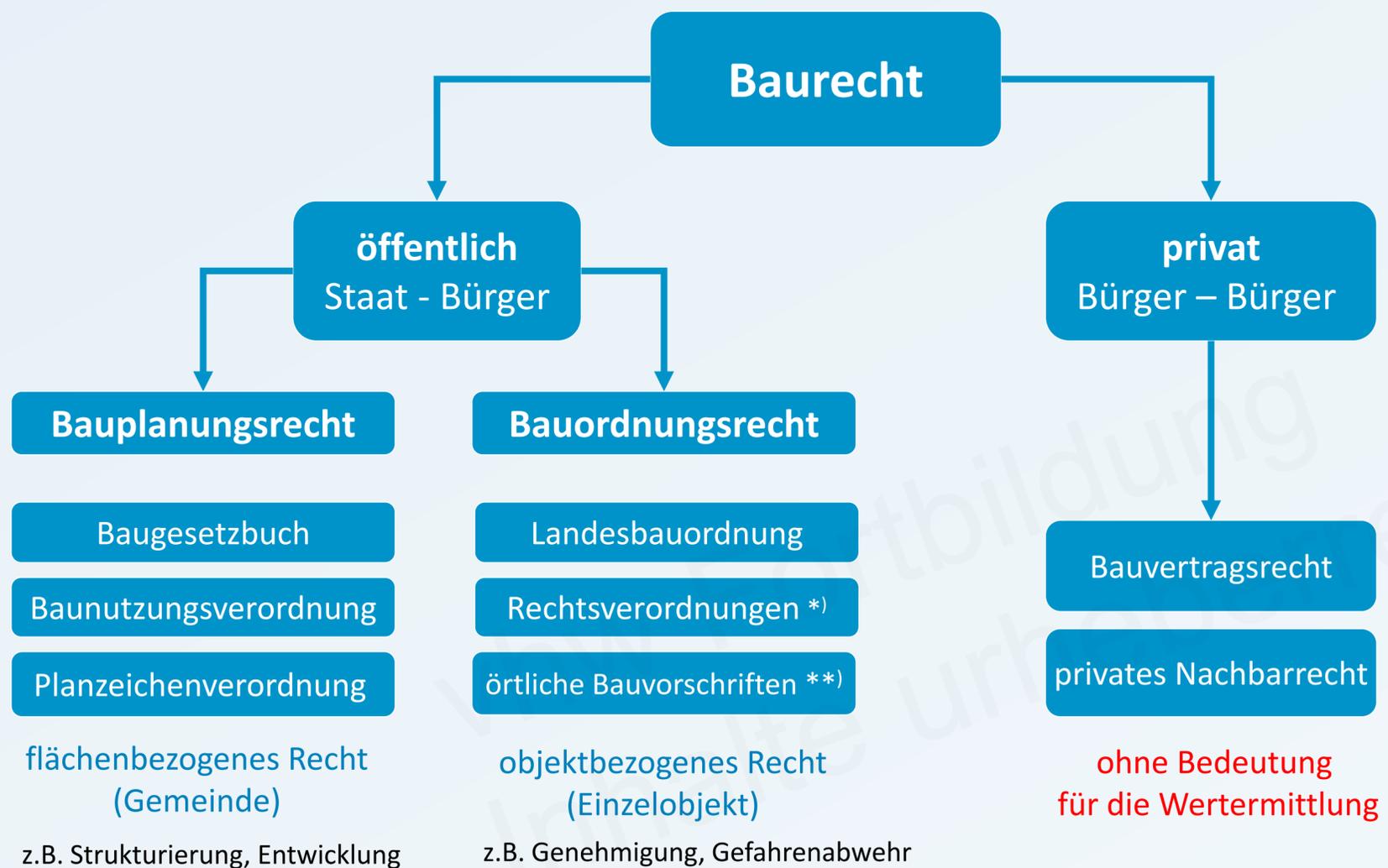
Restnutzungsdauer: **37 Jahre**

ohne Modernisierung: $80 - 60 = 20$ Jahre RND

Einheit 2.4:

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlagen

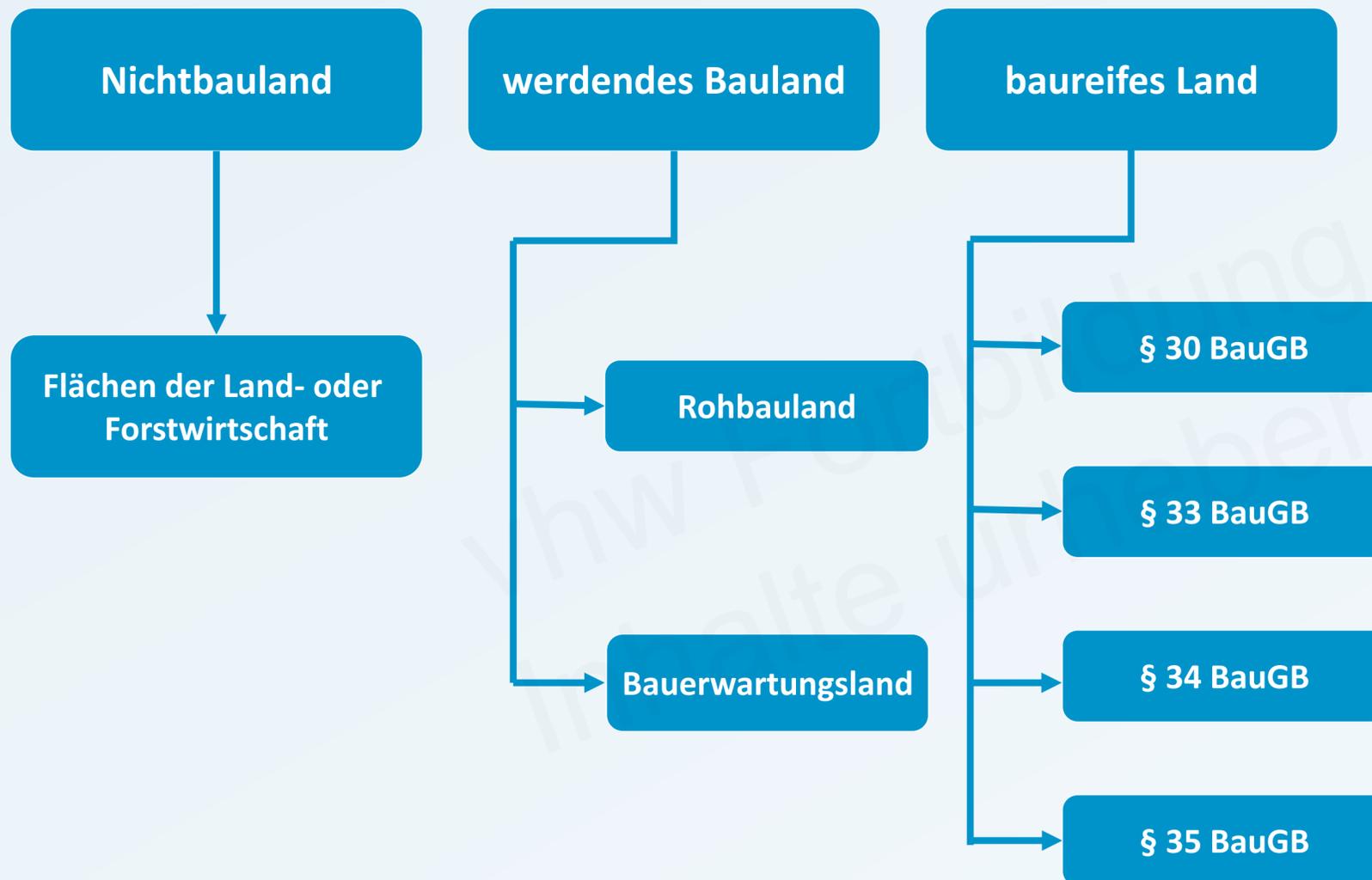
vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt



*) z.B. V V zur BauO; FeuVO; FlBau

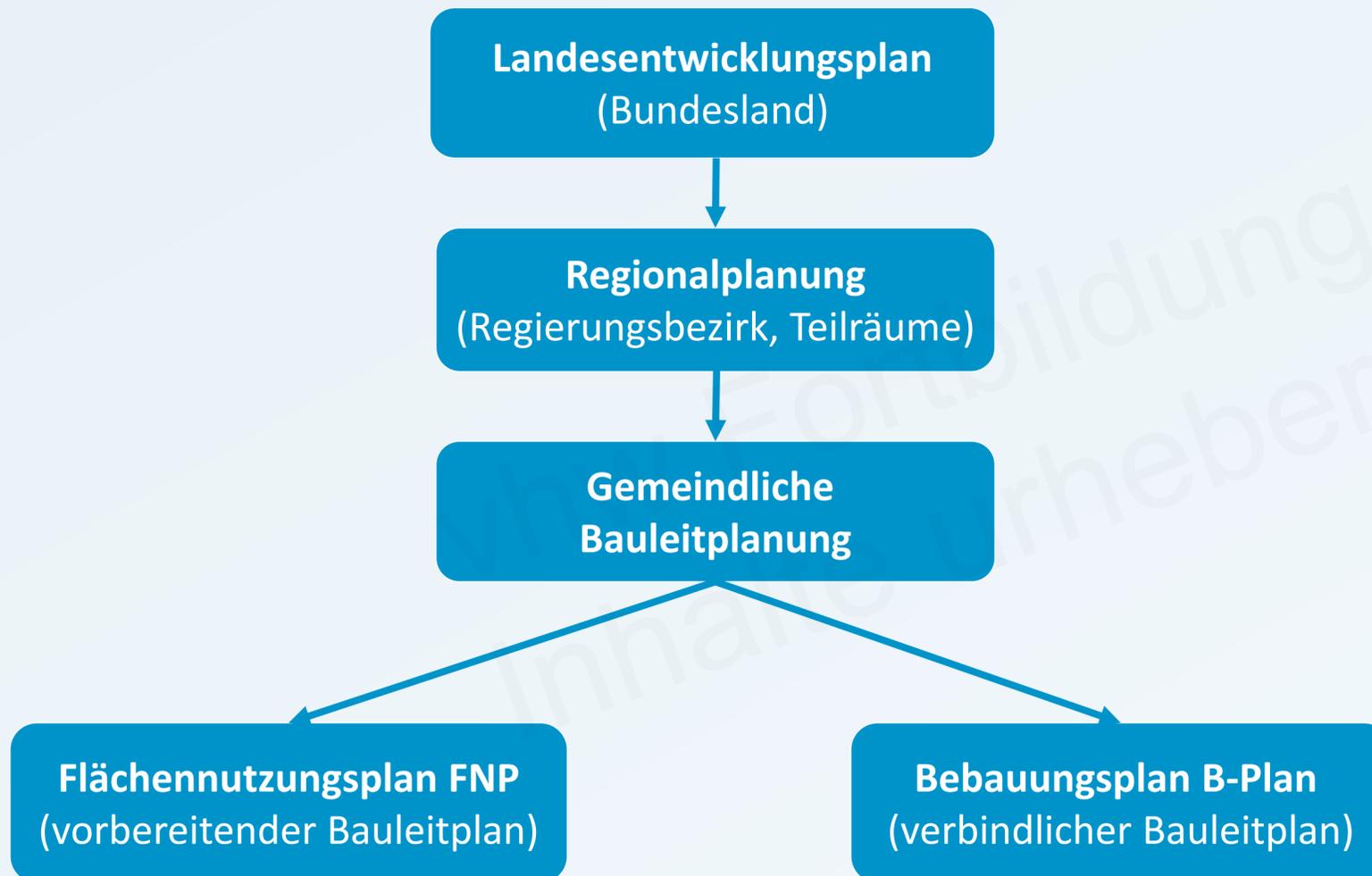
**) z.B. Höhe, Dacheindeckung

Entwicklungszustand von Grundstücken (§ 3 ImmoWertV)



vhw
Immobilienbewertung
Immateriell rechtlich geschützt

Bauplanungsrecht



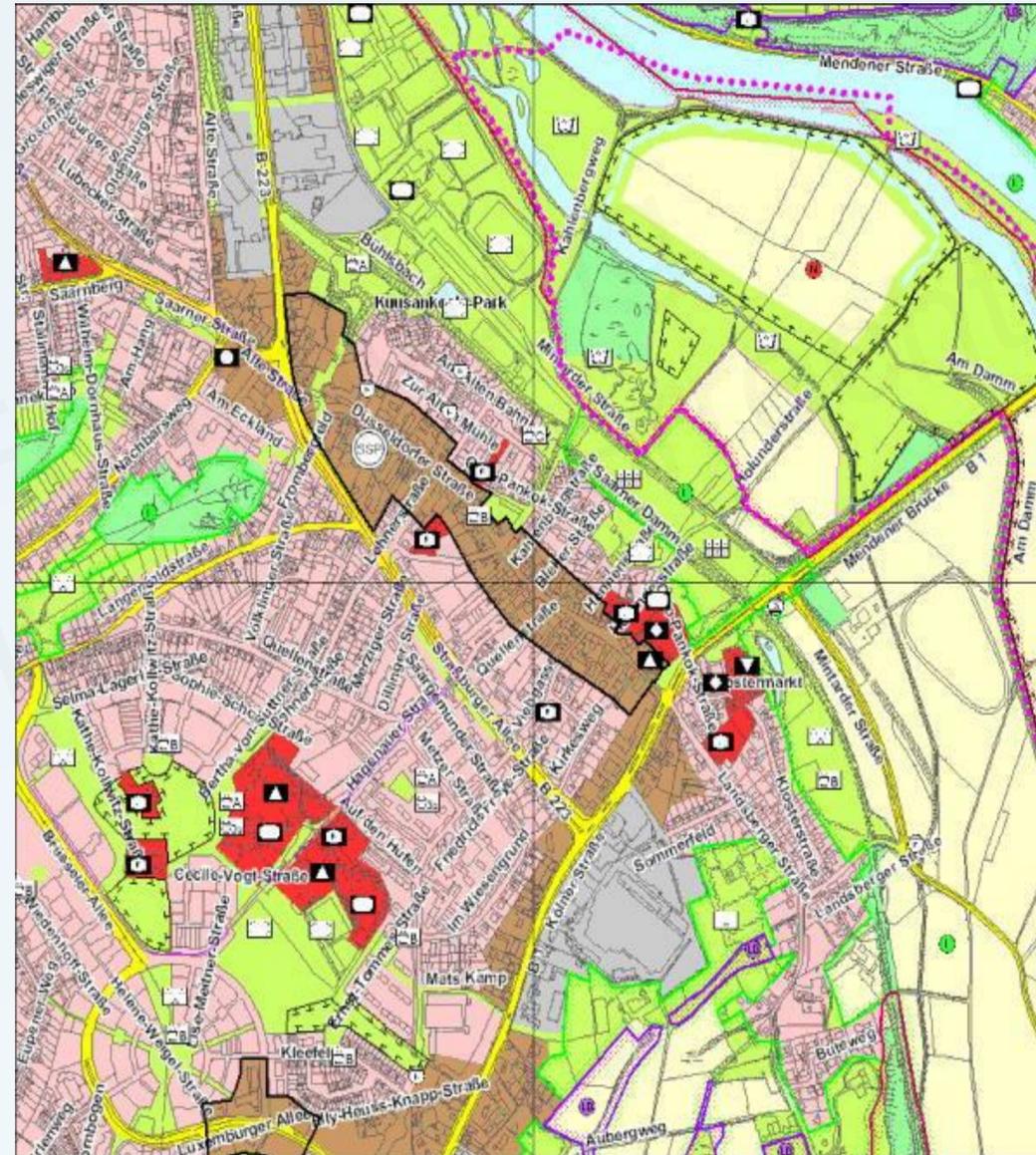
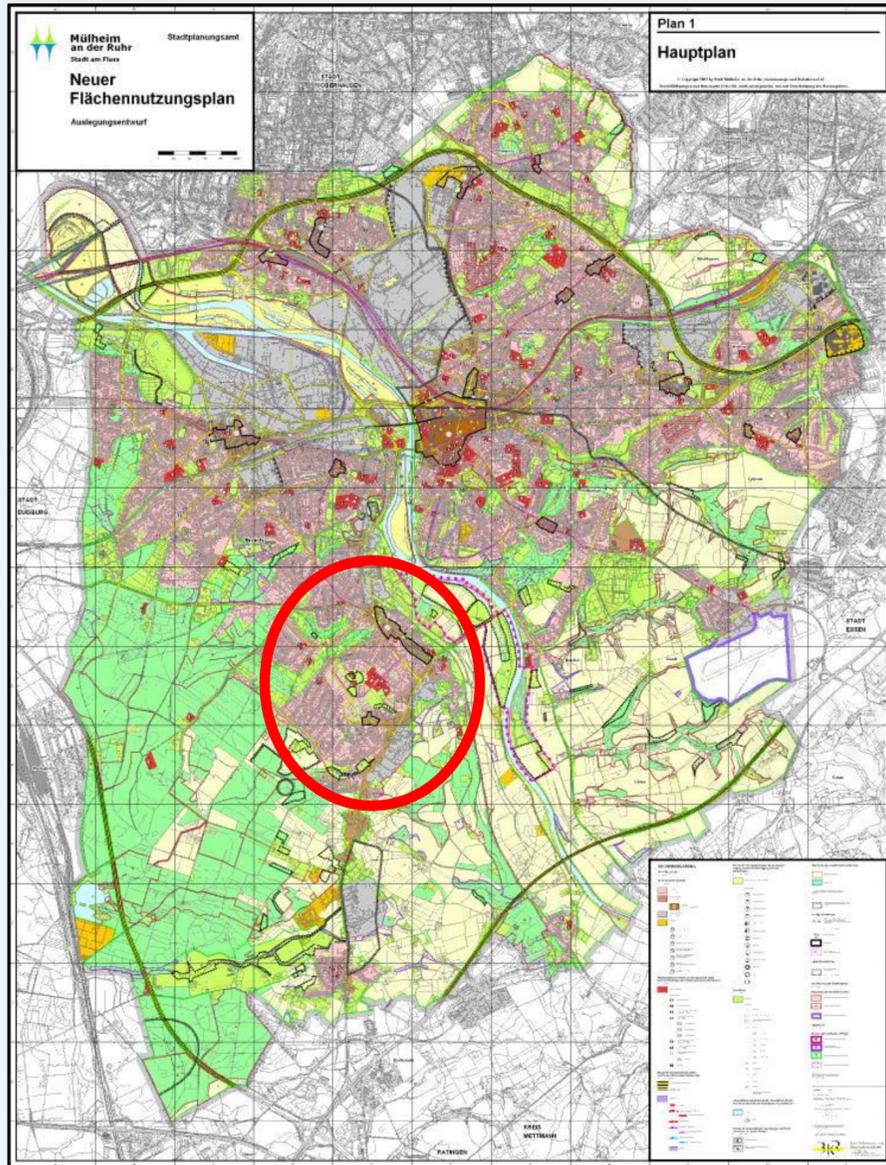
von der Gemeinde in eigener Zuständigkeit und Hoheit aufgestellt

Auch FNPs, die von mehreren
Gemeinden aufgestellt werden

Flächennutzungsplan

- **Raumdeckung:** gesamtes Gemeindegebiet
- **Inhalt:** geplante Nutzung und Entwicklung des Gemeindegebiets (Zeithorizont: 10 bis 15 Jahre)
- flächenhafte Darstellung
- **keine unmittelbare Rechtswirkung** gegenüber dem Bürger
 - Behörden **müssen** die Darstellungen bei ihren Planungen berücksichtigen

Beispiel Flächennutzungsplan



ich geschützt

Bebauungsplan

- **nur für Teile** des Gemeindegebiets
- regelt, ob und was gebaut werden darf
- zu entwickeln aus dem Flächennutzungsplan
- **rechtsverbindlich** (kommunale Satzung = Ortsrecht)
- möglicher Inhalt vgl. § 9 BauGB
- Art und Maß der Bodennutzung für jedes Grundstück
- **Festsetzungen** bestimmen Inhalt und Schranken des Grundeigentums
- vielfach online verfügbar

Qualifizierter Bebauungsplan

- definiert in **§ 30 Abs. 1 BauGB**
- enthält **mindestens** Festsetzungen zu:
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - überbaubaren Grundstücksflächen
 - örtlichen Verkehrsflächen

Einfacher Bebauungsplan

- Beschreibung in **§ 30 Abs. 3 BauGB**
- **mindestens eine** der Festsetzungen des qualifizierten B-Plans **fehlt**
- zusätzlich gelten **§ 34 BauGB** oder **§ 35 BauGB**

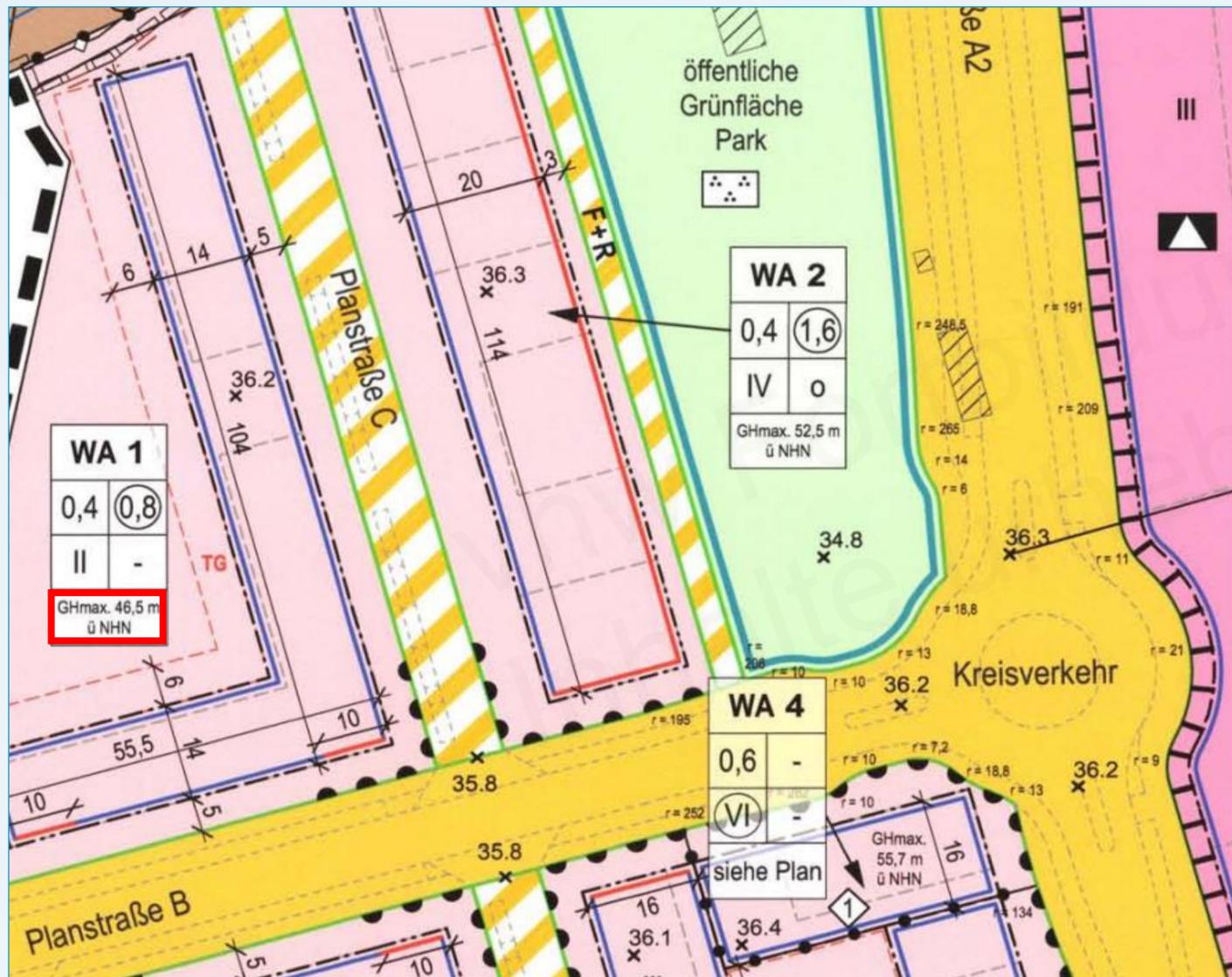
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Wird von einem Investor in Abstimmung mit der Gemeinde für ein **konkretes Vorhaben/Bauprojekt** aufgestellt.
- i.d.R. als qualifizierter B-Plan

In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan

- Vorhaben unter den in **§ 33 BauGB** genannten Voraussetzungen zulässig

Qualifizierter Bebauungsplan (Duisburg)



Auszug aus dem qualifizierten Bebauungsplan 1061 II Wedau, Stadt Duisburg (2020), Bl. 1
https://geoportal2.duisburg.de/scripts/pbv/bpl_details_cms_iframe.php?id=1419

§ 34 BauGB

Ein Vorhaben ist zulässig, **wenn**

- es sich in die Umgebung **einfügt**.
- die Erschließung gesichert ist.
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben.
- das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

„**Einfügen**“ gilt hinsichtlich:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- überbaubarer Grundstücksfläche

Einfügen?

1.



2.



3.



§ 35 BauGB – Bauen im Außenbereich

- **Außenbereich:** kein (qualifizierter) B-Plan, kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil
- Splittersiedlungen ≠ Bebauungszusammenhang
- Außenbereich im Innenbereich (große freie Flächen innerhalb vorhandener Bebauung)
- Bauvorhaben grundsätzlich nicht zulässig.
Ausnahmen:
 - privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1), z.B. landwirtschaftliche Betriebe, erneuerbare Energien
 - sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2), wenn
 - eine ausreichende Erschließung vorhanden ist
 - öffentliche Belange nicht entgegenstehen
- bauliche Anlagen mit Bestandsschutz (diffiziles Thema)

Bauordnungsrecht

- Anders als im Bauplanungsrecht gibt es im Bauordnungsrecht objektbezogene Vorschriften.
- Länder haben es in ihren Bauordnungen geregelt



Brandschutz von großer Bedeutung

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Bauordnungsrecht

- weitere Regelungen zu Stellplätzen, die im Rahmen eines Bauvorhabens errichtet werden müssen
- Für die Wertermittlung sind **Baulasten** relevant.



Baulast =

Eine Baulast ist eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet, das sich nicht bereits aus dem öffentlichen Baurecht ergibt.

Beispiel Abstandsflächenbaulast

Bild 1: Regelfall

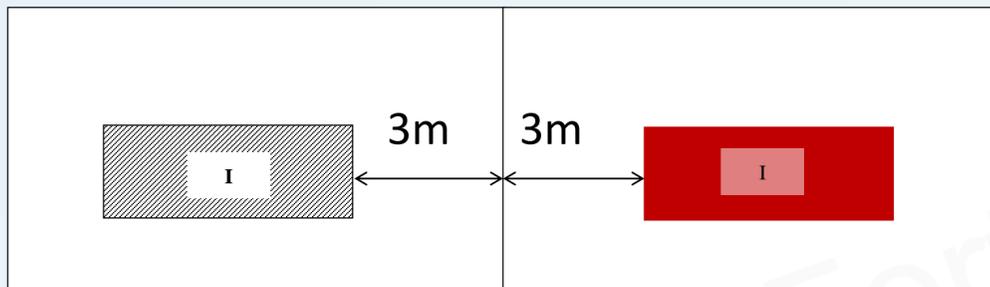
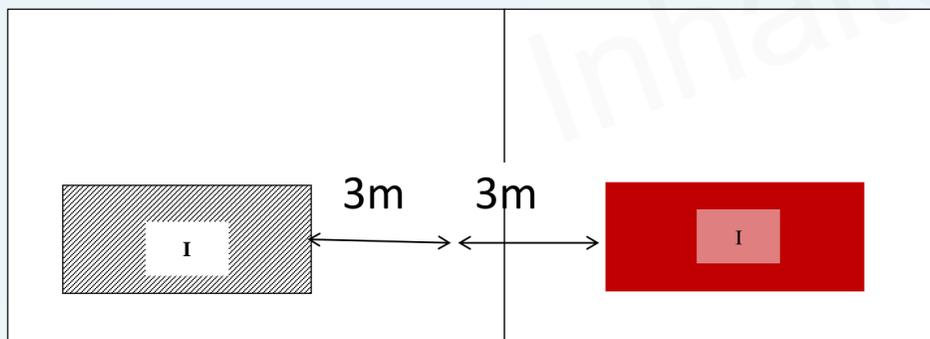


Bild 2: Übernahme der Abstandsfläche



- Nur bauliche Anlagen zulässig, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.
- Übernahme bedeutet Wertminderung des Grundstücks