

Studienbrief

Sondereinflüsse auf die Immobilien und ihre Auswirkungen auf die Wertermittlung

Dr. Hans-Georg Tillmann

5., aktualisierte Auflage

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der vdpPfandbriefAkademie unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Stand Februar 2020

Die Überarbeitung des Textes erfolgte in der vorliegenden 5. Auflage 2020 durch **Dipl.-Ing. Christine Helbach** (Kapitel 1 bis 5 und 7) sowie durch **Gerhard Ramisch** (Kapitel 6).

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	7
Einleitung und Zielsetzung des Studienbriefs	9
1 Bodenordnungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	10
1.1 Rechtsgrundlagen	10
1.1.1 Träger der Maßnahmen	10
1.1.2 Wertermittlungsanlässe	11
1.2 Baulandentwicklungsstufen	11
1.3 Bodenordnungsmaßnahmen	13
1.3.1 Umlegung	13
1.3.2 Vereinfachte Umlegung	22
1.3.3 Werteinfluss der Maßnahmen	23
1.4 Sanierungsmaßnahmen	24
1.4.1 Sanierungszweck und -verfahren	25
1.4.2 Wertermittlung im Rahmen der Sanierung	28
1.4.3 Besonderheiten bei der Marktwertermittlung	35
1.5 Entwicklungsmaßnahmen	37
1.5.1 Rechtliche Entwicklung	38
1.5.2 Entwicklungszweck und -verfahren	38
1.5.3 Wertermittlung im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen	40
1.5.4 Besonderheiten des Entwicklungsverfahrens	40
1.5.5 Anpassungsgebiete gemäß § 170 BauGB	42
1.5.6 Besonderheiten bei der Marktwertermittlung	43
1.6 Stadtumbau, Soziale Stadt	43
1.6.1 Stadtumbaumaßnahmen	43
1.6.1.1 Formelle Anforderungen	44
1.6.1.2 Inhaltliche Anforderungen	45
1.6.1.3 Auswirkungen	45
1.6.2 Stadtumbauvertrag	45
1.6.3 Maßnahmen der „Sozialen Stadt“	46
1.7 Planungswertausgleich	46
1.7.1 Sozial gerechte Bodennutzung (München)	47
1.7.2 Wertausgleich bei gewerblichen Objekten (Frankfurt am Main)	48
1.7.3 Baulandbeschlüsse	49
1.8 Aufgaben	50

2	Verträge zu städtebaulichen Maßnahmen	52
2.1	Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB)	52
2.2	Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)	55
2.3	Erschließungsvertrag (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 124 BauGB alte Fassung)	56
2.4	Werteinflüsse	57
2.5	Aufgaben	58
3	Enteignungs-/Entschädigungsrecht	59
3.1	Rechtsgrundlagen und Begriffe	59
3.1.1	Enteignungsrecht	59
3.1.2	Enteignung	59
3.1.3	Enteignungsgleicher Eingriff	61
3.1.4	Enteignender Eingriff	61
3.1.5	Gemeinbedarfsflächen	62
3.2	Entschädigung	63
3.2.1	Entschädigungsgrundsätze	63
3.2.2	Entschädigung für Rechtsverlust	64
3.2.3	Entschädigung für Vermögensnachteile	64
3.2.4	Anrechnung von Vermögensvorteilen	65
3.2.5	Abgrenzung Entschädigung/Schadensersatz	66
3.2.6	Ermittlung der Entschädigungshöhe	66
3.3	Beispielhafte Entschädigungsanlässe	69
3.3.1	Veränderungssperre	69
3.3.2	Ausübung des Vorkaufsrechts	69
3.3.3	Planungsschäden	70
3.4	Bewertungsprinzipien und -methoden	70
3.4.1	Teilflächenentzug	70
3.4.2	Differenzwertmethode	70
3.4.3	Verschiebemethode	71
3.4.4	Pauschalierte Anteilsbewertung	72
3.4.5	Nutzwertanalytische Ansätze	73
3.4.6	Auswirkung von Entschädigungsvorgängen	75
3.5	Aufgaben	76
4	Planungsschäden	77
4.1	Ursachen für Planungsschäden	77
4.2	Planungsschäden	78
4.2.1	Die Sieben-Jahres-Frist	81
4.3	Gegenstand der Entschädigung	83
4.4	Entstehung und Grenzen des Entschädigungsanspruches	84
4.4.1	Entschädigung bei „eigentumsverdrängender“ Planung	84
4.5	Hinweise zur Wertsituation bei Planungsschäden	86
4.6	Aufgaben	87

5	Denkmalschutz	89
5.1	Unterschutzstellung	89
5.2	Bewertungseinflüsse	92
5.2.1	Grundsätzliches	92
5.2.2	(Wert-)Vorteile aus Denkmalschutz	93
5.2.3	(Wert-)Nachteile aus Denkmalschutz	94
5.2.4	Bewertung von denkmalgeschützten Objekten	96
5.2.4.1	Grundsätzliches	96
5.2.4.2	Wertbeeinflussende Parameter	98
5.2.5	Bewertungsmethodik bei denkmalgeschützten bebauten Grundstücken	103
5.3	Aufgaben	105
6	Immobilienbezogene Abschreibungsvorschriften und -sätze	106
6.1	Einführung	106
6.2	Steuerliche Abschreibungssätze	107
6.2.1	Allgemeines zur Absetzung für Abnutzung (AfA)	107
6.2.2	Absetzungen für Abnutzung (AfA – § 7 EStG)	109
6.2.3	Sonderabschreibung (§ 7 b EStG)	112
6.2.4	Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen (§ 7 h EStG)	114
6.2.5	Absetzung bei Baudenkmalen (§ 7 i EStG)	115
6.2.6	Außenanlagen	116
6.2.7	Betriebsvorrichtungen	117
6.2.8	Absetzung von Erhaltungsaufwand	118
6.2.9	Nachträgliche Herstellungskosten	118
6.2.10	Anschaffungsnahe Herstellungskosten	120
6.2.11	Absetzungen für außergewöhnliche Abnutzungen	120
6.2.12	Teilwertabschreibung	121
6.2.13	Sonderausgabenabzug bei Gebäuden, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden	121
6.2.14	Bewertungsaspekte	122
6.3	Aufgaben	122
7	Einflüsse besonderer Wohnformen auf den Immobilienwert	123
7.1	Geförderter Wohnungsbau	123
7.1.1	Rechtsgrundlagen der Wohnungsbauförderung	124
7.1.1.1	Ziele und Zwecke der sozialen Wohnraumförderung	125
7.1.1.2	Fördergegenstände	125
7.1.1.3	Förderwege	126
7.1.1.4	Wohnungsgrößen	127
7.1.2	Begründung und Sicherung von Miet- und Belegungsbindungen	128
7.1.3	Verkürzung von Belegungs- und Mietbindungen	129
7.1.4	Miethöhe bei Miet- und Belegungsbindungen	130
7.1.5	Regionale Abweichungen – Dritter Förderweg	130

7.1.6	Einflüsse auf die Immobilienbewertung	131
7.1.6.1	Angemessener Kaufpreis eines Grundstückes für ein Gebäude mit gefördertem Wohnungsbau	132
7.1.6.2	Marktwert eines Gebäudes mit mietpreisgebundenen Wohnungen (Förderdarlehen sind vollständig zurückgezahlt) – Nachwirkung der Belegungsbindung	134
7.1.6.3	Marktwert eines Gebäudes mit mietpreisgebundenen Wohnungen (Förderdarlehen sind noch nicht vollständig zurückgezahlt) – Weiterbestehende Belegungsbindung	139
7.1.6.4	Weitere Bewertungshinweise	139
7.1.7	Festsetzungen in Bebauungsplänen	140
7.2	Negativer Gebäudewertanteil	141
7.3	Genossenschaftliches Wohnen	145
7.3.1	Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnens	145
7.3.2	Besonderheiten bei der Bewertung	146
7.4	Flüchtlingsunterkünfte	147
7.4.1	Auswirkungen auf die Bewertung	147
7.4.1.1	Bei Nutzungsbefristung ohne Nachnutzungsmöglichkeit	147
7.4.1.2	Bei Nutzungsbefristung mit Nachnutzungsmöglichkeit	151
7.4.1.3	Unterkunft mit Nachnutzungsmöglichkeit	153
7.5	Aufgaben	153
8	Lösungen der Aufgaben	154
	Literaturverzeichnis	168
	Gesetze, Verordnungen, Richtlinien	170
	Stichwortverzeichnis	172
	Abbildungsverzeichnis	178