

## Studienbrief

# Sondereinflüsse auf die Immobilien und ihre Auswirkungen auf die Wertermittlung

Dr. Hans-Georg Tillmann

4., 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 Juli 2015

Die Überarbeitung des Textes erfolgte in der vorliegenden 4. Auflage 2015 durch **Dipl.-Ing. Michael Debus** und **Dipl.-Ing. Christine Helbach** (Kap. 1 bis 5) sowie durch **Gerhard Ramisch** (Kap. 6).

# Inhaltsverzeichnis

<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>6</b>
<b>Einleitung und Zielsetzung des Studienbriefes</b>	<b>7</b>
<b>1 Bodenordnungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen</b>	<b>8</b>
1.1 Rechtsgrundlagen	8
1.1.1 Träger der Maßnahmen	8
1.1.2 Wertermittlungsanlässe	9
1.2 Baulandentwicklungsstufen	9
1.3 Bodenordnungsmaßnahmen	11
1.3.1 Umlegung	11
1.3.2 Vereinfachte Umlegung	20
1.3.3 Werteeinfluss der Maßnahmen	21
1.4 Sanierungsmaßnahmen	22
1.4.1 Sanierungszweck und -verfahren	22
1.4.2 Wertermittlung im Rahmen der Sanierung	25
1.4.3 Besonderheiten bei der Marktwertermittlung	32
1.5 Entwicklungsmaßnahmen	34
1.5.1 Rechtliche Entwicklung	35
1.5.2 Entwicklungszweck und -verfahren	35
1.5.3 Wertermittlung im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen	37
1.5.4 Besonderheiten des Entwicklungsverfahrens	38
1.5.5 Anpassungsgebiete gemäß § 170 BauGB	40
1.5.6 Besonderheiten bei der Marktwertermittlung	40
1.6 Stadtumbau, Soziale Stadt	41
1.6.1 Stadtumbaumaßnahmen	41
1.6.1.1 Formelle Anforderungen	42
1.6.1.2 Inhaltliche Anforderungen	42
1.6.1.3 Auswirkungen	42
1.6.2 Stadtumbauvertrag	43
1.6.3 Maßnahmen der „Sozialen Stadt“	43
1.7 Planungswertausgleich	44
1.7.1 Sozial gerechte Bodennutzung (München)	44
1.7.2 Wertausgleich bei gewerblichen Objekten (Frankfurt a. Main)	45
1.8 Aufgaben	46

<b>2</b>	<b>Verträge zu städtebaulichen Maßnahmen</b>	<b>48</b>
2.1	Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB)	48
2.2	Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)	50
2.3	Erschließungsvertrag (§ 124 BauGB)	51
2.4	Werteinflüsse	52
2.5	Aufgaben	53
<b>3</b>	<b>Enteignungs-/Entschädigungsrecht</b>	<b>54</b>
3.1	Rechtsgrundlagen und Begriffe	54
3.1.1	Enteignungsrecht	54
3.1.2	Enteignung	54
3.1.3	Enteignungsgleicher Eingriff	56
3.1.4	Enteignender Eingriff	56
3.1.5	Gemeinbedarfsflächen	57
3.2	Entschädigung	58
3.2.1	Entschädigungsgrundsätze	58
3.2.2	Entschädigung für Rechtsverlust	58
3.2.3	Entschädigung für Vermögensnachteile	59
3.2.4	Anrechnung von Vermögensvorteilen	59
3.2.5	Abgrenzung Entschädigung/Schadensersatz	60
3.2.6	Ermittlung der Entschädigungshöhe	61
3.3	Beispielhafte Entschädigungsanlässe	63
3.3.1	Veränderungssperre	63
3.3.2	Ausübung des Vorkaufsrechts	64
3.3.3	Planungsschäden	64
3.4	Bewertungsprinzipien und -methoden	64
3.4.1	Teilflächenentzug	64
3.4.2	Differenzwertmethode	64
3.4.3	Verschiebemethode	65
3.4.4	Pauschalierte Anteilsbewertung	66
3.4.5	Nutzwertanalytische Ansätze	66
3.4.6	Auswirkung von Entschädigungsvorgängen	68
3.5	Aufgaben	69
<b>4</b>	<b>Planungsschäden</b>	<b>70</b>
4.1	Ursachen für Planungsschäden	70
4.2	Planungsschäden	71
4.2.1	Die Sieben-Jahres-Frist	74
4.3	Gegenstand der Entschädigung	76
4.4	Entstehung und Grenzen des Entschädigungsanspruches	77
4.5	Hinweise zur Wertsituation bei Planungsschäden	78
4.6	Aufgaben	78

<b>5</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>80</b>
5.1	Unterschutzstellung	80
5.2	Bewertungseinflüsse	83
5.2.1	Grundsätzliches	83
5.2.2	(Wert-)Vorteile aus Denkmalschutz	84
5.2.3	(Wert-)Nachteile aus Denkmalschutz	85
5.2.4	Bewertung von denkmalgeschützten Objekten	87
5.2.4.1	Grundsätzliches	87
5.2.4.2	Wertbeeinflussende Parameter	88
5.2.5	Bewertungsmethodik bei denkmalgeschützten bebauten Grundstücken	94
5.3	Aufgaben	96
<b>6</b>	<b>Immobilienbezogene Abschreibungsvorschriften und -sätze</b>	<b>97</b>
6.1	Einführung	97
6.2	Steuerliche Abschreibungssätze	98
6.2.1	Allgemeines zur Absetzung für Abnutzung (AfA)	98
6.2.2	Absetzungen für Abnutzung (AfA) § 7 EStG	100
6.2.3	Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen (§ 7h EStG)	103
6.2.4	Absetzung bei Baudenkmalen (§ 7i EStG)	103
6.2.5	Absetzung von Erhaltungsaufwand	104
6.2.6	Nachträgliche Herstellungskosten	105
6.2.7	Anschaffungsnahe Herstellungskosten	107
6.2.8	Absetzungen für außergewöhnliche Abnutzungen (AfaA)	107
6.2.9	Teilwertabschreibung	107
6.2.10	Sonderausgabenabzug bei selbstgenutzten Wohngebäuden	107
6.2.11	Bewertungsaspekte	108
6.3	Aufgaben	108
<b>7</b>	<b>Lösungen der Aufgaben</b>	<b>109</b>
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>121</b>
	<b>Gesetze, Richtlinien, Verordnungen</b>	<b>123</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>124</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>127</b>

## Abkürzungsverzeichnis

AfA	Absetzung für Abnutzung
AO	Abgabenordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BEW	Bauerwartungsland
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BL	Bauland
boG	Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal
BRI	Brutto-Rauminhalt
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DSchG	Denkmalschutzgesetz
ebf	erschließungsbeitragsfrei
eflbfrei	erschließungsflächenbeitragsfrei
ebpfl	erschließungsbeitragspflichtig
EStDV	Einkommensteuer-Durchführungsverordnung
EStG	Einkommensteuergesetz
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GFZ	Geschoßflächenzahl
GG	Grundgesetz
GND	Gesamtnutzungsdauer
GruBo	Grund und Boden
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
HGB	Handelsgesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
RND	Restnutzungsdauer
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
VF	Verkehrsfläche
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WF	Wohnfläche