

## **18.2. Bodenordnung**

### **18.2.1. Grundlagen und Bodenordnung für Bauzwecke**

Unter *Bodenordnung* versteht man:

- a) Maßnahmen, mit denen der Boden eigentumsrechtlich oder strukturell so vorbereitet wird, dass für den jeweiligen Zweck geeignete Grundstücke entstehen, oder
- b) dass Missständen abgeholfen wird.

Einfach ausgedrückt, werden geeignetere Bedingungen für das Bauen, Wohnen und Arbeiten geschaffen. In Städten ist das Thema Bodenordnung untergeordnet, da man mit den meisten Varianten davon so gut wie nie, und mit den wenigen anderen davon nur hin und wieder zu tun haben wird.

### **18.2.2. Landwirtschaftliche Bodenordnung: Flurbereinigung**

Flurbereinigung ist der gesetzliche Begriff für die Bodenordnung im *landwirtschaftlichen* Bereich. Es gibt dafür ein spezielles Gesetz, das *Flurbereinigungsgesetz*.

§ 1 Begriff und Zweck der Flurbereinigung: „Zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung kann ländlicher Grundbesitz durch Maßnahmen nach diesem Gesetz neu geordnet werden (Flurbereinigung).“

Im Wesentlichen geht es dabei um die Situation, dass landwirtschaftliche Flächen oftmals so kleinteilig und so verstreut liegen, dass sich die Bewirtschaftung für einen Landwirt nicht lohnt. Muss man nämlich für ein kleines Stück Acker 10 km weit mit dem Traktor fahren, dann hat man für die Hin- und Rückfahrt zu viel Zeit verbraucht im Verhältnis zum denkbaren Ertrag dieses Ackers. Deshalb sollen landwirtschaftliche Flächen neu geordnet werden, so dass jeder Landwirt möglichst zusammenhängende Flächen besitzt.

Einfach ausgedrückt wirft dabei jeder Beteiligte seinen Grundbesitz in einen Topf und erhält nachher eine möglichst zusammenhängende Fläche der gleichen Größe. Unvermeidliche Unterschiede „sind in Geld auszugleichen“ (§ 44).

Wertermittlungen dieser Art werden von speziellen landwirtschaftlichen Sachverständigen durchgeführt, die die Qualität von Äckern usw. kompetent einschätzen können.

### **18.2.3. Städtebauliche Bodenordnung**

(nach dem Besonderen Städtebaurecht §§ 136 ff. BauGB)

Eine ganz andere Art von Bodenordnungsmaßnahmen stellen die Maßnahmen gemäß dem *Besonderen Städtebaurecht* des Baugesetzbuches dar.

Diese beschäftigen sich vornehmlich mit *bereits bestehenden* Baugebieten und versuchen, diese zu verbessern.

### 18.2.3.1. Sanierungsmaßnahme

Eine Sanierungsmaßnahme wird dort durchgeführt, wo ein bestimmtes Gebiet in seiner städtebaulichen Struktur den heutigen Wohn- und Arbeitsanforderungen nicht mehr genügt und daher *als Ganzes* anders gestaltet werden muss: „§ 142 Sanierungssatzung (1) Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet).“ Diese Festlegung findet in Form einer Ortssatzung statt. Man spricht dann auch von einer „Sanierungssatzung“.

Dazu muss man sich alte Zentrumsgebieten vorstellen, wo es verschiedene *städttebauliche Missstände* gibt (so der Fachbegriff im Gesetz), weil diese Bezirke bereits *vor* Einführung jeglicher Städtebauplanung entstanden sind und sich dadurch natürlich nicht anhand deren Maßgaben entwickeln konnten. Städtebauliche Missstände sind beispielsweise Mängel in der Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Gewerben, aber auch die kulturelle Versorgung und die Ausstattung mit Spielplätzen und Grünanlagen sowie die Umstände des Straßenverkehrs.

Eine Sanierungsmaßnahme betrifft dabei nicht in erster Linie das *einzelne* Grundstück, sondern das Wohn- und Arbeitsgebiet *als Ganzes*, obwohl die bauliche Beschaffenheit der Wohn- und Arbeitsstätten ein weiteres Kriterium für städtebauliche Missstände ist.

Die Gemeinde legt also ein *förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet* fest. Alle Grundstücke in diesem Sanierungsgebiet erhalten einen entsprechenden Eintrag ins Grundbuch in Abteilung II. Allerdings muss man berücksichtigen, dass die Satzung zwar gleich nach ihrer Bekanntgabe rechtlich wirksam wird, die Grundbücher allerdings nicht zeitgleich geändert werden. Man kann sich daher nicht darauf verlassen, dass *keine* Maßnahme vorliegt, nur weil kein Eintrag im Grundbuch zu finden ist! ES MUSS DAHER AN DAS STADTPLANUNGSAMT DIE FRAGE GESTELLT WERDEN, OB EINE SANIERUNGSSATZUNG FÜR DAS ZU BEWERTENDE OBJEKT BESTEHT.

Dann beginnt die Gemeinde mit ihren Maßnahmen. Sie entkernt zum Beispiel bestimmte Bereiche, indem ein Grundstück von einem Eigentümer erworben und das Gebäude abgerissen wird, um dort beispielsweise einen Kinderspielplatz oder einen Park anzulegen. Möglicherweise werden Gehwege oder Abwasserkanäle angelegt, wo vorher keine existierten oder Gebäude für den Gemeindebedarf errichtet (z.B. Schulen oder Kindergärten).

Für die Wertermittlung hat die Sanierungsmaßnahme folgende Bedeutung: Durch die städtebaulichen Maßnahmen steigt der Wert des Bodens der betroffenen

Grundstücke, da die Gegend für die Bevölkerung jetzt *mehr* Wohn- und Arbeitsqualität bietet als zuvor. Diesen Anstieg holt sich die Gemeinde als Ausgleichszahlung von den jeweiligen Eigentümern zurück.<sup>86</sup> Schließlich hat sie Geld investiert und eine Verbesserung geschaffen.

Es muss daher einmal der sog. „sanierungsunbeeinflusste Bodenwert“ (herkömmlich auch als „unbeeinflusster Anfangswert“ bezeichnet) ermittelt werden, also *der vor* Beginn und selbst *vor Kenntnis* der geplanten Maßnahmen (dies bedeutet, Stichtag ist der Tag *vor* der öffentlichen Bekanntgabe der Sanierungsmaßnahme), so dass nicht einmal die Information über die *geplante* Maßnahme eine Auswirkung auf die Preise hat. Und dann *nach* Abschluss der Maßnahmen der „sanierungsbeeinflusste Bodenwert“ (landläufig auch als „Endwert“ bezeichnet).

Der Wert der *Gebäude* spielt hierbei keine Rolle, da die Maßnahmen der Gemeinde ja nicht an diesen durchgeführt wurden, sondern nur die *Umgebung* und damit die *Lage* der Grundstücke beeinflusst.

Führen die Eigentümer *während* der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen eigene bauliche Veränderungen am Gebäude durch, dann beeinflussen sich diese Maßnahmen gegenseitig und führen für den Wertermittler zu der möglicherweise nicht mehr lösbaren Frage, in welchem Maße die Werterhöhung durch die eine oder durch die andere Ursache zustande kam.

Aber auch zu anderen Zwecken müssen Wertermittlungen durchgeführt werden, beispielsweise für den Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde oder die Entschädigung für eingetragene Rechte auf Grundstücke (z.B. Grunddienstbarkeiten oder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten).

### 18.2.3.2. Entwicklungsmaßnahme

Entwicklungsmaßnahmen kommen im Gegensatz zu Sanierungsmaßnahmen weitaus seltener vor. In ganz Berlin gibt es gegenwärtig nur ein oder zwei, während wir eine ganze Reihe von Sanierungsgebieten vorzuweisen haben.

Eine Entwicklungsmaßnahme ist dann angebracht, wenn aus städtebaulichen Gründen ein komplettes Gebiet erstmalig entwickelt oder ein bestehendes völlig neu strukturiert werden soll. Es muss dabei ein klares allgemeines öffentliches Interesse geben, das höher wiegt als die betroffenen privaten Interessen.

Der erste Fall könnte ein Neubaugebiet auf ehemaligen Landwirtschaftsflächen sein, der zweite Fall könnte die Umnutzung eines leerstehenden Industriegebietes sein, das jetzt z.B. zu Wohnraum umgewandelt wird (dies ist in der Wasserstadt Spandau der Fall).

---

<sup>86</sup> Eine Ausnahme stellt hierbei das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ dar. Hier werden von der Gemeinde keine Ausgleichsbeträge erhoben. Diese Form findet in der Praxis allerdings selten Anwendung.

§ 165 BauGB: „(3) Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen“ (Entwicklungssatzung).

Dies kann sowohl ein bislang unbebautes Gebiet betreffen wie eine Innenstadtlage, wo die Stadt beabsichtigt, eine für das Gemeinwohl wichtige Einrichtung, wie z.B. eine Universität zu errichten. Die Entwicklungssatzung vereinfacht der Gemeinde hier im Vergleich zu dem Weg über einen Bebauungsplan manches.

Auch bei einer Entwicklungsmaßnahme wird ein Eintrag in Abteilung II jedes betroffenen Grundbuches vorgenommen. Allerdings muss man berücksichtigen, dass die Satzung bereits nach ihrer Bekanntgabe rechtlich wirksam wird, die Grundbücher jedoch nicht zeitgleich geändert werden. Man kann sich daher auch hier nicht darauf verlassen, dass *keine* Maßnahme vorliegt, nur weil kein Eintrag im Grundbuch vorhanden ist. ES MUSS DAHER AN DAS STADTPLANUNGSAMT DIE FRAGE GESTELLT WERDEN, OB EINE ENTWICKLUNGSSATZUNG FÜR DAS ZU BEWERTENDE OBJEKT BESTEHT.

Für ein Entwicklungsgebiet gibt es im Allgemeinen auch nicht viele Wertermittlungsaufgaben, es beschränkt sich im Normalfall auf Gutachten für den Ankauf der Grundstücke, die im Entwicklungsgebiet liegen.

### 18.2.3.3. Erhaltungsmaßnahme

Im Gegensatz zu den beiden vorgenannten Maßnahmen stellt die Erhaltungssatzung keine Aktivität dar, bei der die Gemeinde selbst Maßnahmen durchführt. Es handelt sich dabei lediglich um eine rechtliche Festsetzung, die den betroffenen Eigentümern Beschränkungen auferlegt.

Eine Erhaltungsmaßnahme wird dort durchgeführt, wo die bauliche Struktur oder die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden soll: „§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten: Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen,

- in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
- zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
- bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.“ (Erhaltungssatzung)

Der erste Teil findet zum Beispiel in gut erhaltenen, baulich ästhetischen Altstadtlagen Anwendung, wenn die Gemeinde verhindern will, dass durch einen allzu modernen Büroneubau im Stahl-und-Glas-Stil die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt stark verändert würde.

Der zweite Teil findet Anwendung, wenn die Gemeinde im Zusammenhang mit Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen verhindern will, dass die bestehende Wohnbevölkerung aufgrund der durch die Maßnahmen zu erwartenden Mietsteigerungen vertrieben wird.

## ***Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?***

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

---

Der dritte Teil findet Anwendung, wo die Gemeinde zum Beispiel verhindern will, dass Erdgeschosswohnungen zu Läden umgewandelt werden oder Gebäude oder Gebäudeteile ungewünschtermaßen abgerissen werden könnten.

Die Erhaltungssatzung wird *nicht* ins Grundbuch eingetragen.

Wertermittlungen *für* die Erhaltungssatzung (also deswegen, *weil* eine Erhaltungssatzung besteht) gibt es im Gegensatz zur Sanierungsmaßnahme und zur Entwicklungsmaßnahme nicht. Man muss lediglich den Umstand der Erhaltungssatzung bei Wertermittlungen für *andere* Zwecke berücksichtigen, da diese eine Beschränkung des Eigentums darstellt und daher den Wert beeinflusst.