

4. Vom Acker zur Bestlage: Wie Grundstücke an Wert gewinnen

4.1. Grundlagen des Bauplanungsrechts

Beim Bauplanungsrecht spricht man gerne auch vom „städtebaulichen Entwicklungszustand“ eines Grundstückes, also der Frage, wie weit hat es sich von seinem ursprünglichen, unberührten Zustand bereits zu einer höherwertigen Nutzung hin entwickelt. Der städtebauliche Entwicklungszustand ist einer der wichtigsten veränderlichen Einflussfaktoren auf den Wert eines Grundstückes! Die Lage eines Grundstückes ist unveränderlich, aber die Nutzung auf dem Grundstück könnte verschieden sein, und für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bezahlen Käufer am Immobilienmarkt unterschiedliche Preise.

4.1.1. Was ist der städtebauliche Entwicklungszustand?

Der städtebauliche Entwicklungszustand bezeichnet die Einschränkungen, die von amtlicher Seite (Stadtplanungsamt) festgelegt werden, wie ein Grundstück genutzt werden darf. Er ist die Antwort auf die Fragen: Kann ich auf einem Grundstück bauen? Wenn ja, was und wie viel davon? Und die dahinter stehende Zielsetzung – also warum einen die Antworten auf diese Fragen interessieren – ist der erwartete Ertrag dieses Grundstückes.

Ertrag: finanzieller Nutzen; Gewinn, den etwas einbringt²²

Üblicherweise ist jeder Mensch daran interessiert, einen möglichst hohen wirtschaftlichen Ertrag aus seinem Grundstück zu erzielen. Im Gegensatz zu einem kleinen Einfamilienhaus brächte ein Wolkenkratzer voller luxuriöser Büros sicherlich mehr Ertrag. Was diesem Drang – möglichst viel auf einem Grundstück zu bauen, um möglichst viel Ertrag zu erzielen – entgegensteht, ist das Bestreben der Gemeinde- bzw. Stadtverwaltung, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und verschiedene Gemeinde- bzw. Stadtbereiche in unterschiedliche Richtungen zu lenken und dadurch „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung [zu] gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.“ (§ 1, Abs. 5 Baugesetzbuch - BauGB) Dieser Rechtsbereich wird als Bauplanungsrecht bezeichnet. Beispielsweise soll es ruhige Wohngegenden geben und geschäftige Einkaufsstraßen, rauchige Industriegebiete und kulturell belebte Innenstadtlagen mit Geschäften, Restaurants usw. Daher kann eine Gemeinde- oder Stadtverwaltung nicht zulassen, dass jedermann einfach das baut, was ihm gerade passt. Hier wird also evtl. das Allgemeininteresse über das individuelle Interesse gestellt: „§ 1 (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“ Denn wahrscheinlich fände der Besitzer eines hübschen Einfamilienhauses

²² Duden

in einer netten Wohngegend es überhaupt nicht erbaulich, eines Morgens aus dem Fenster zu schauen und gegenüber plötzlich ein Bauschild zu entdecken, auf dem der Bau einer Industriehalle angekündigt wird.

Das auf Bundesebene geregelte *Bauplanungsrecht* lässt sich abgrenzen vom landesrechtlich geregelten *Bauordnungsrecht*, das Themen wie Abstände zu nebenstehenden Gebäuden (wegen Gefahr des Übergriffs von Feuer etc.), Geschosshöhen (wegen der Frage, was ist menschenwürdig und was für Arbeitsplätze geeignet etc.), Zufahrten u.Ä. regelt, die weitgehend unabhängig von der Frage sind, ob dort ein Wohn- oder ein Geschäftshaus steht.

4.1.2. Wofür benötigt man Bauplanungsrecht in der Wertermittlung?

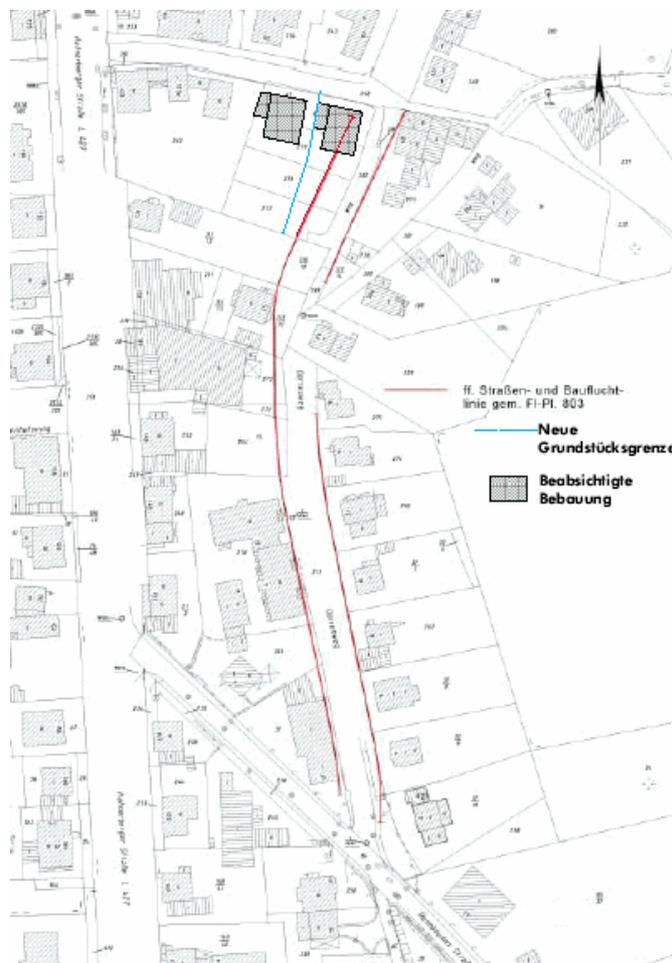
Die allermeisten Bewertungsaufträge beziehen sich auf bereits bestehende Gebäude, eher selten auf unbebaute Grundstücke. Bauvorhaben benötigen in Deutschland eine Baugenehmigung, die von der Behörde nur erteilt wird, wenn bauplanungsrechtlich alles in Ordnung ist. Also kann man bei bebauten Grundstücken weitestgehend davon ausgehen, dass man das bestehende Gebäude bewerten kann, wie es vorgefunden wird. Daher sind Kenntnisse des Bauplanungsrechts in den meisten (nicht in allen!) Bewertungsfällen nicht von großer Bedeutung. Sind evtl. Erweiterungen der bestehenden Gebäude geplant oder wären zumindest wirtschaftlich sinnvoll (und werden daher in der Wertermittlung angesetzt), dann muss bereits teilweise mit Bauplanungsrecht gearbeitet werden, denn es stellt sich die Frage, ob ein Anbau oder eine Aufstockung etc. genehmigungsfähig ist.

Handelt es sich um ein unbebautes Grundstück oder eines, bei dem man vom Abriss der bestehenden Bebauung und Neubau ausgeht, dann muss man für seine Wertermittlung wirklich einschätzen können, was dort nach geltendem Recht zum Stichtag gebaut werden darf. Und da die Auskünfte der Baugenehmigungsbehörden, leider, nicht immer rechtlich stichhaltig sind, kann man sich auch nicht einfach blind auf die telefonischen Erfragungen oder schriftlichen amtlichen Auskünfte verlassen und muss evtl. mit eigenem Sachverstand an die Sache herangehen.

4.2. Die Geschichte des Bauplanungsrechts

Im Laufe des letzten Jahrhunderts erkannten die Regierungen und Verwaltungen, dass die ungeordnete bauliche Entwicklung von Städten praktische Probleme aufwirft. In den Altstadtbereichen sieht man manchmal noch Gassen, die schräg zu laufen und an einem bestimmten Punkt gar keinen fließenden Straßenverkehr mehr zulassen. Daher wurden im Jahre 1868 das Badische Fluchtliniengesetz und 1875 das Preußische Fluchtliniengesetz²³ erlassen, um festzulegen, wo eine Straße verläuft, wo daneben der Gehweg verläuft und von wo bis wo anschließend gebaut werden darf.

Aus diesen Fluchtlinienplänen konnten Eigentümer ersehen, bis zu welcher Grenze sie ein Haus errichten durften, sodass immer noch Passanten und Fahrzeuge (damals Pferdewagen) ungehindert durch die Straßen kamen.



Fluchtlinienplan der Stadt Wuppertal aus dem Jahr 2003

Nach dem Zweiten Weltkrieg war zunächst das Bestreben nach Wiederaufbau der zerstörten Gebäude bestimmend. In Berlin wurde bis Ende der 50er Jahre dann der

²³ Flucht: die Linie, die auf einer Seite den Abschluss von Gebäuden, Innenräumen oder Bauteilen bildet (Duden)

so genannte *Baunutzungsplan* für das gesamte West-Berliner Stadtgebiet entwickelt, der die städtebauliche Entwicklung steuern sollte. In diesem ist aber nur grob geregelt, welche Art (Wohn-, Gewerbe-, Industriebebauung) und welches Maß (wie viel, wie hoch etc.) von Bebauung gestattet sind.

Baunutzungsplan von Berlin 1 : 25 000 (BNP25)



Abb.: Ausschnitt vom Ortsteil Mariendorf

Info: Der 1960 für Berlin (West) herausgegebene Baunutzungsplan.

In der Praxis wurden die dort festgelegten Grenzen des baulichen Maßes oftmals nicht eingehalten, wodurch der Baunutzungsplan an vielen Stellen des Stadtgebietes „obsolet“ wurde (also veraltet und nicht mehr gebräuchlich), weil von der Baugenehmigungsbehörde höchstselbst zu viele Ausnahmen zugelassen und Häuser daher z.B. höher als eigentlich vorgesehen errichtet wurden.

Im Jahre 1960 wurde dann das Bundesbaugesetz erlassen, das zum ersten Mal den Städtebau umfassend regelte. 1987 kam dann dessen Nachfolger, das Baugesetzbuch (BauGB), das bis heute gültig ist.

Alle diese Gesetze hatten ein Problem: Sie erstellten Regelungen für Umstände, die bereits bestanden, jedoch diesen gesetzlichen Regelungen, Vorstellungen und Zielsetzungen möglicherweise gar nicht entsprachen, da sich vor der Verabschiedung des Gesetzes natürlich niemand um diese Vorstellungen und Zielsetzungen geschert hatte. Beispielsweise wird heute angestrebt, dass sich Gemeinden baulich *innerhalb ihren eigenen* Grenzen weiter entwickeln, nicht, dass sie *darüber hinaus* wachsen. Historisch gab es allerdings – vor allem durch landwirtschaftliche Strukturen – bereits viele Ansiedlungen außerhalb von Gemeinden. Beispielsweise gab es um einen großen Gutshof herum kleine Ansammlungen von Häusern der Landarbeiter, die aufgrund der

Weite der Felder und Äcker nicht jeden Tag vom Hof aus zum Feld laufen konnten, weil damit bereits ein großer Teil der Arbeitszeit verstrichen wäre. Also liegen heute kleine Ansiedlungen von fünf oder zehn Häusern außerhalb der Gemeinden und stellen einen Umstand dar, der gemäß den modernen Städtebaugesetzen gar nicht existieren sollte. Solche Ansiedlungen werden zumeist als Splittersiedlungen²⁴ bezeichnet.

Daher existieren im Baugesetzbuch verschiedene Regelungen, um mit diesen historisch entstandenen Ausnahmen zurechtzukommen.

²⁴ Splittersiedlung: Eine Ansammlung von Gebäuden, die aufgrund ihrer geringen Größe noch nicht als eigenständiger Ort oder Ortsteil gilt und die damit Ausdruck einer ungeplanten Siedlungsstruktur ist. Eine Splittersiedlung liegt außerhalb der geschlossenen und geplanten Bebauung.