

## Grundstücksbewertung II

Dr.-Ing. Gerhard Haug

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
1.0	Städtebauliche Sanierungsverfahren	2
1.1	Voraussetzungen für städtebauliche Sanierungsverfahren	2
1.1	Ziele für städtebauliche Sanierungsverfahren	3
2.0	Vorbereitung und Durchführung der Sanierung	3
2.1	vorbereitende Untersuchungen	3
2.2	Durchführung der Sanierung	3
2.3	Sanierungsumlegung	4
2.4	Erschließungsmaßnahmen in der Sanierung	4
2.5	Sicherung der Ergebnisse der Sanierung	5
3.0	Bewertung in Sanierungsverfahren	5
3.1	Ausgleichsbetrag des Eigentümers	5
3.2	weitere Bedingungen für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags	5
4.0	modifiziertes Vergleichswertverfahren	6
5.0	städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	7
6.0	Planungsschaden	9
6.1	Vertrauensschaden nach § 39 BauGB	9
6.2	Entschädigung in Geld oder Übernahme	9
6.3	Entschädigung bei Änderung o. Aufhebung einer zulässigen Nutzung	9
7.0	Enteignung	10

Vervielfältigungen nur mit Zustimmung des Autors zulässig

## Grundstücksbewertung II

### 1.0 Städtebauliche Sanierungsverfahren

Die gesetzlichen Regelungen zu den städtebaulichen Sanierungsverfahren findet man in den §§ 136 – 171 BauGB.

Städtebauliche Sanierungsverfahren sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert und umgestaltet wird. Diese Maßnahmen führen zu Baumaßnahmen an privaten und öffentlichen Gebäuden und an Straßen, Wegen und Plätzen. Hintergrund dieses Verfahrens ist die Erkenntnis, dass es Quartiere mit städtebaulichen Missständen in Städten gibt, wobei die Kommunen und die Bevölkerung dieser Gebiete diese Missstände nicht aus eigener Kraft beseitigen können. Deshalb wurde das Instrument der Sanierung geschaffen, mit dem die Kommunen mit Zuschüssen des Landes bei dieser Aufgabe unterstützt werden.

Der Gesetzgeber hat wiederum verfügt, dass die Grundstückseigentümer zu der Finanzierung der Sanierung beitragen müssen. Wertsteigerungen an den im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücken, die der Eigentümer nicht durch eigene Leistungen bewirkt hat, sind von der Kommune abzuschöpfen. Dazu ist am Ende der Sanierung zu prüfen, ob durch die Sanierung der Wert der Grundstücke erhöht wurde. Diese Wertsteigerung verbleibt nicht bei den Grundstückseigentümern, sondern fließt in Form von Beiträgen an die Kommune als Zuschussgeber zurück.

Die Aufgabe der Wertermittlung ist es, diese Wertsteigerungen zu ermitteln und somit die Grundlage für die Rückflüsse der zu bezahlenden Beiträge zu schaffen.

### 1.1 Voraussetzungen für städtebauliche Sanierungsverfahren

Es müssen städtebauliche Missstände vorliegen, durch die

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht gewährleistet oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht

Dies ist zu beurteilen in Bezug auf

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten (Gebäude stehen zu dicht aufeinander)
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten (sanitäre Anlagen, Heizung, Isolierung von Wärme und Schall)
- die Zugänglichkeit der Grundstücke (Zugang über benachbarte Grundstücke)
- die Auswirkungen der Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten (wohnen wir gestört durch Lärm und Abgase von Industriebetrieben)
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand (Unternutzung oder auch Übernutzung)

- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach Lage und Funktion obliegen.

Dies ist zu beurteilen in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr (Trennung von Wohnstraßen und Erschließungsstraßen, Parken im öffentlichen Raum)
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich (Attraktivität der Geschäfte, Aufenthaltsqualität, Einkaufen für den täglichen Bedarf, Gewerbebetriebe im Gebiet)
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs (verkehrsberuhigter Ausbau von Straßen mit Schaffung von Grünflächen und Spielflächen)

### **1.1 Ziele für städtebauliche Sanierungsverfahren**

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

- die bauliche Struktur nach sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird. (sozialer Brennpunkt, hoher Ausländeranteil, viele alte Menschen, geringe wirtschaftliche Kraft sollen überwunden werden)
- die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur unterstützt wird (Aussiedlung von störenden Betrieben)
- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung entspricht (Sanierung von Gebäuden)
- die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird (Menschen in die Stadt, Renovierung von Fassaden, Zuschüsse für Baudenkmale)

## **2.0 Vorbereitung und Durchführung der Sanierung**

Die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung ist die Aufgabe der Gemeinde.

### **2.1 Vorbereitende Untersuchungen**

Die Gemeinde hat die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen sind die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse aufzunehmen und die anzustrebenden allgemeinen Ziele zu formulieren. Die vorbereitenden Untersuchungen sind eine Bestandsaufnahme des Sanierungsgebiets insbesondere im Hinblick auf die für die Sanierung relevanten Daten (Gebäudesubstanz und Mängel, Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, Nutzung und Funktion des Gebiets mit Störungen, Defizite in der Entwicklung). Die allgemeinen Ziele sollen aufzeigen in welche Richtung sich das Gebiet entwickeln soll, die Mängel zu beheben.

### **2.2 Durchführung der Sanierung**

Haben die vorbereitenden Untersuchungen ergeben, dass die Voraussetzungen für eine Sanierung vorliegen, so kann die Gemeinde durch Beschluss förmlich ein Sanierungsgebiet festlegen (Sanierungssatzung). Die Sanierungssatzung ist der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen. Da in der Regel die Landesregierung Fördermittel für die Sanierungen bereitstellt, ist es erforderlich, das Sanierungsverfahren mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

men. Nachdem sich der Bund aus der Förderung der Sanierung zurückgezogen hat, teilen sich das Land (60 %) und die Gemeinden (40 %) die Zuschüsse zu den Sanierungsverfahren.

Für die Durchführung wird ein Maßnahmenkatalog zu erarbeiten. Dieser Katalog enthält detailliert Vorschläge über durchzuführende Maßnahmen, wie Umgestaltung von Straßen (verkehrsberuhigter Ausbau), Renovierung und Sanierung von Gebäuden, Verlagerung von Betrieben oder Abbruch von störenden Gebäuden.

Die Maßnahmen im öffentlichen Bereich können in der Regel von der Kommune in eigener Zuständigkeit durchgeführt werden. Bei der Renovierung und Sanierung von privaten Gebäuden ist die Bereitschaft der Grundstückseigentümer Voraussetzung. Deshalb ist es erforderlich während des gesamten Verfahrens mit einer guten Öffentlichkeitsarbeit die Beteiligten in das Verfahren einzubeziehen. Beabsichtigt ein Grundstückseigentümer die Sanierung seines im Sanierungsverfahren gelegenen Gebäudes, so kann er mit der Kommune einen Sanierungsvertrag abschließen, in dem die Maßnahmen und die Zuschüsse festgelegt werden. Im Gegenzug kann sich die Gemeinde Belegungsrechte an einzelnen Wohnungen sichern.

Diese Maßnahmen werden im BauGB als Ordnungsmaßnahmen bezeichnet. Dazu gehören:

1. Die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken.
2. Der Umzug von Bewohnern und Betrieben.
3. Die Freilegung von Grundstücken.
4. Die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.
5. Sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

### **2.3 Sanierungsumlegung**

Für die Neuordnung des Sanierungsgebiets oder Teilen des Sanierungsgebiets kann eine Umlegung erforderlich werden. Wird eine Umlegung durchgeführt, so wird die sanierungsbedingte Wertsteigerung im Umlegungsverfahren ermittelt, im Umlegungsplan ausgewiesen und auf diese Weise abgeschöpft. Zum Abschluss der Sanierung ist für die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke keine Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung notwendig.

### **2.4 Erschließungsmaßnahmen in der Sanierung**

Bei der Durchführung von Sanierungen kann es erforderlich werden Erschließungsanlagen herzustellen. Die Kosten für den Erwerb der Erschließungsflächen und die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze, Grünflächen) werden sonst von den Anliegern zu 90 % finanziert und in Form von Erschließungsbeiträgen erhoben. Dies gilt nicht in dieser Form bei Sanierungsverfahren.

In Sanierungsverfahren können für die Erschließungskosten keine Erschließungsbeiträge erhoben werden. Dennoch sind diese Kosten prinzipiell für den Anliegern zu bezahlen. Im Fall von Sanierungen werden diese Kosten in Form der sanierungsbedingten Werterhöhung festgestellt und erhoben. Dabei kommt es nicht darauf an, welche Kosten sind beim Erwerb der Erschließungsflächen und bei der Herstellung der Erschließungsanlagen entstanden. Vielmehr muss geprüft werden, welche Wertsteigerung die Grundstücke erfahren haben. Diese Wertsteigerung ist für jedes betroffene Grundstück zu ermitteln.

## 2.5 Sicherung der Ergebnisse der Sanierung

Mit einer Sanierung sollen städtebauliche Missstände behoben werden, die sich im Laufe der Jahre eingestellt haben. Damit nach Abschluss der Sanierung sich keine neue oder alte Missstände einstellen, müssen die Ergebnisse der Sanierung gesichert werden. Dazu wird in der Regel ein Bebauungsplan aufgestellt und als Satzung beschlossen.

## 3.0 Bewertung in der Sanierung

Die wichtigste Aufgabe der Bewertung in der Sanierung ist die Ermittlung der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwerts (sanierungsbedingte Wertsteigerung). Dieser Wertzuwachs verbleibt nicht dem Eigentümer, sondern ist von der Kommune abzuschöpfen und der Finanzierung der Sanierung zuzuführen. Der Gesetzgeber will auf diese Weise sicherstellen, dass ein Teil der Zuschüsse zu der Sanierung die von allen finanziert wird, die aber nur eine beschränkte Anzahl von Personen erhalten, wieder an die Allgemeinheit zurückfließt.

Zur Wertermittlung sind Vergleichsgrundstücke und Ertragsverhältnisse möglichst aus Gebieten heranzuziehen, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind.

### 3.1 Ausgleichsbetrag des Eigentümers

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleich zu bezahlen, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Der Ausgleichsbeitrag ist nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Mit einer Vereinbarung kann der Ausgleichsbeitrag auch vor Abschluss der Sanierung entrichtet werden. Die Wertermittlung berücksichtigt den Zustand der Grundstücke am Abschluss der Sanierung. Andererseits ist die Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen. In der Regel wird der Ausgleichsbetrag unter Berücksichtigung aller Maßnahmen in der Sanierung ermittelt; für die voraussichtliche Wartezeit bis zum Abschluss der Sanierung wird der Ausgleichsbeitrag abgezinst.

Bei der Ermittlung des Anfangswerts ist darauf zu achten, dass Einflüsse auf den Bodenwert, die sich aus der Aussicht auf das Sanierungsverfahren ergeben haben, zu eliminieren. Dies kann nur dadurch geschehen, dass man die Entwicklung der Bodenwerte im Sanierungsgebiet und außerhalb des Sanierungsgebiets vergleicht. Ergeben sich hieraus Anhaltspunkte, dass der Grundstücksmarkt, auf die Aussicht auf Sanierung reagiert, so sind diese Auswirkungen zu ermitteln und herauszurechnen.

Der Ausgleichsbetrag ergibt sich aus der Differenz Endwert minus Anfangswert. Dabei sind die beiden Werte auf den gleichen Stichtag bezogen zu ermitteln. Auf diese Weise kann die konjunkturelle (zeitlich bedingte) Wertänderung ausgeschlossen werden. Da die Sanierungsverfahren für deren Durchführung einen langen Zeitraum benötigen, ändern sich die Bodenwerte mit dem Zeitablauf. In der Vergangenheit sind die Bodenwerte gestiegen. Würde man

unter diesen Voraussetzungen den Anfangswert zum Zeitpunkt des Beginns der Sanierung bestimmen und den Endwert am Ende der Sanierung so wäre diese zeitlich bedingte Wertänderung auch im Ausgleichsbeitrag enthalten. Dies ist nicht zulässig. Deshalb die Bewertung von Anfangswert und Endwert zum gleichen Stichtag am Ende der Sanierung.

### **3.2 weitere Bedingungen für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags**

Erhöhungen des Bodenwerts in der Sanierung, die der Eigentümer zulässigerweise selbst bewirkt hat, sind zugunsten des Eigentümers anzurechnen.

Bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts ist der Wert des Bodens ohne Bebauung im Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehendbleibenden Bebauung ergeben, sind zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten scheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen.

### **4.0 modifiziertes Vergleichswertverfahren**

Zur Wertermittlung sind Vergleichsgrundstücke und Ertragsverhältnisse möglichst aus Gebieten heranzuziehen, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind.

Diese Vorschrift der Wertermittlungsverordnung lässt sich in aller Regel nicht buchstabengetreu umsetzen. In vielen Fällen gibt es nicht die vergleichbaren Gebiete. Oft fehlen auch die Verkaufsfälle und damit die Kaufverträge, aus denen die Bodenwerte ermittelt werden können. Zudem sind die Bodenwertsteigerungen in der Sanierung eher gering und bewegen sich in der Größenordnung der Genauigkeit (10 % des Bodenwerts), mit der Bodenwerte ermittelt werden können.

Deshalb wurde in Anlehnung an Hagedorn ein Verfahren entwickelt, mit die Bodenwerte ermittelt werden können. In einem ersten Schritt werden Kriterien gesucht, mit denen die Wertigkeit der Grundstücke beschrieben werden kann.

## 5.0 städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen dienen dazu, Flächen für benötigten Wohnraum, Arbeitsstätten oder Gemeinschaftseinrichtungen bereitzustellen oder die Wiedernutzung brachliegender Flächen zu ermöglichen. Die Maßnahmen müssen für die Entwicklung der Stadt bedeutend sein.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind nur dann zulässig, wenn die benötigten Flächen nicht auf andere Weise (z.B. städtebauliche Verträge) zur Verfügung gestellt werden können.

Die Maßnahmen müssen dem Wohl der Allgemeinheit dienen (Bereitstellen von Flächen für den öffentlichen Bedarf, Behebung von Unterversorgung von Wohnbauflächen).

Die Maßnahmen müssen in einem überschaubaren Zeitraum abgewickelt werden.

Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs die vorbereitenden Untersuchungen zu veranlassen und durchzuführen, um zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Maßnahmen gegeben sind.

Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung. Die Entwicklungssatzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Bei den betroffenen Grundstücken ist im Grundbuch ein Entwicklungsvermerk einzutragen.

Die Entwicklungsmaßnahme wird von der Gemeinde vorbereitet und durchgeführt. Die Gemeinde hat dafür die Voraussetzungen zu schaffen, dass ein funktionsfähiger Bereich entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsteht, der nach seinem wirtschaftlichen Gefüge und der Zusammensetzung seiner Bevölkerung den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entspricht und in dem eine ordnungsgemäße und zweckentsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt ist.

Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ist es, die Maßnahme über den Erlös durch den Verkauf der im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke zu finanzieren.

Die Grundstücke, die im Entwicklungsbereich liegen, von der Gemeinde zum unbeeinflussten Wert gekauft. Für den Fall, dass es sich bei diesen Fläche um Agrarland handelt, sind die Flächen zum Preis von Agrarland zu erwerben. Flächen mit anderer Qualität sind entsprechend ihrer Qualität zu bewerten.

Im Gegensatz zu anderen Verfahren verbleibt bei der Entwicklungsmaßnahme auch der Planungsgewinn an den Grundstücken, der sonst den Grundstückseigentümern zusteht, bei dem Verfahrensträger. Auch der Planungsgewinn dient zur Finanzierung der Maßnahme.

Die Gemeinde entwickelt planerisch durch Bebauungsplan und baulich durch die Erschließungsanlagen das Gebiet und ordnet die Grundstücke nach ihrer künftigen Nutzung. Am Ende der Maßnahme verkauft die Gemeinde die Grundstücke die nicht für den öffentlichen Bedarf bestimmt sind. Mit dem Mehrerlös aus dem Verkauf der Baugrundstücke wird die Maßnahme finanziert.

Die Bewertung in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich hat zwei wesentliche Aufgaben. Der erste Aufgabe ist die Bewertung der Einwurfsgrundstücke zu ihrem von der Entwicklungsmaßnahme nicht beeinflussten Wert. Die zweite Aufgabe ist die Wertermittlung der

baureifen Grundstücke, die am Ende der Maßnahme, bevorzugt an die Eigentümer der früheren Grundstücke verkauft werden.

Diese Maßnahmen werden eher selten durchgeführt, da die Bereitschaft der Grundstückseigentümer daran mitzuwirken gering ist. Die Grundstückseigentümer haben bei diesem Verfahren, im Gegensatz zu den herkömmlichen Verfahren mit Umlegung, keinen Vorteil aus diesem Verfahren. Werden Flächen von Landwirten einbezogen, so erleiden diese beim Verkauf Nachteile, wenn durch den Flächenverlust der landwirtschaftliche Betrieb nicht mehr genügend Flächen hat oder wenn der Landwirt beim Verkauf Steuern wegen Entnahme aus dem Betriebsvermögen bezahlen muss. Diese Probleme können nur dadurch gelöst werden, wenn Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden können.

## 6.0 Planungsschaden

### 6.1 Vertrauensschaden nach § 39 BauGB

Haben Eigentümer oder andere Berechtigte im Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren.

Vertrauensschaden tritt ein, wenn z.B. der Grundstückseigentümer ein Gebäude plant, das nach neuem Planungsrecht nicht mehr möglich ist. Der Grundstückseigentümer kann für die nicht mehr brauchbare Planung Schadenersatz verlangen. Schadenersatz ist auch für Folgeschäden, wie entgangener Gewinn, zu leisten.

Für Vertrauensschaden kann der Entschädigungsberechtigte eine Entschädigung erst verlangen, wenn der Vertrauensschaden eingetreten ist. Der Entschädigungsanspruch verlischt nach 3 Jahren (§ 44 Abs. 4).

### 6.2 Entschädigung in Geld oder Übernahme

Werden im einem Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf oder Flächen für andere gemeinschaftliche Bedarfe (Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Grünflächen usw.) festgesetzt, so kann der Eigentümer eine Entschädigung in Geld oder die Übernahme der Flächen durch den Bedarfsträger verlangen.

### 6.3 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, so kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb der Frist von 7 Jahren für den Grundstückseigentümer nachteilig geändert, so bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und dem Wert nach der geänderten Nutzung.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach der Frist von 7 Jahren für den Grundstückseigentümer nachteilig geändert, so kann der Eigentümer eine Entschädigung nur für die ausgeübte Nutzung verlangen.

Wenn die zulässige Nutzung verringert wird, muss nachgewiesen werden, dass die neue Festlegung den Wert des Grundstücks mindert. Untersuchungen in Esslingen haben ergeben, dass geringe Unterschiede in der GFZ (bis 0,2) nicht wertrelevant sind. In einem solchen Fall wäre keine Wertminderung feststellbar und damit keine Entschädigung zu bezahlen.

Betrifft die Herabzonung ein bebautes Grundstück, dessen Bebauung die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks voll ausnützt, so ist folgendes zu beachten. Das rechtmäßig errichtete Gebäude genießt Bestandschutz. Wird das Gebäude jedoch abgebrochen, muss der Neubau dem neuen Planungsrecht entsprechen. Es kann eine Wertminderung eintreten.

Bei der Bewertung einer möglichen Wertminderung eines bebauten Grundstücks muss die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt werden.

Der Bodenwert des Grundstücks wird wie folgt berechnet:

$$BW_{GFZneu} = BW_{GFZalt} - UK_{GFZ} \times q^{-n}$$

## 7.0 Enteignung

Durch Enteignung können das Eigentum an Grundstücken oder andere Rechte an Grundstücken entzogen oder belastet werden. Die Enteignung ist nur dann zulässig, wenn sie das Wohl der Allgemeinheit erfordert und der Enteignungszweck nicht auf andere Weise erreicht werden kann. Die Enteignung setzt voraus, dass sich der Antragssteller ernsthaft um den freihändigen Erwerb bemüht hat. Der Antragsteller hat glaubhaft zu machen, dass das Grundstück innerhalb angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck verwendet wird.

Für die Enteignung ist Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung wird gewährt für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust und für andere durch die Enteignung eintretenden Vermögensnachteile.

Der Enteignungszweck ist im BauGB planakzessorisch, d.h. die Enteignung dient zur Erfüllung der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust bemisst sich nach dem Verkehrswert des zu enteignenden Grundstück oder sonstigen Gegenstand der Enteignung. Maßgebend ist der Verkehrswert in dem Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Diese Regelung betrifft die konjunkturelle Entwicklung, d.h. die Wertänderungen die von der Zeit abhängen. Qualitative Wertänderungen am Grundstück werden ausgeschlossen. Dies ist ausdrücklich in § 95 Abs. 2 geregelt.

Bei der Festsetzung der Entschädigung bleiben unberücksichtigt, Wertsteigerungen eines Grundstücks, die in der Aussicht auf eine Änderung der zulässigen Nutzung eingetreten sind oder Wertänderungen, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind.

Diese Vorschrift betrifft qualitative Zustandsmerkmale, denn die allgemeinen (zeitabhängigen) Wertänderungen können nicht ausgeschlossen werden. Der Zeitpunkt der Qualifizierung des Grundstücks wird deshalb auf die Planänderung zurückgelegt, die ursächlich für die Enteignung ist. Wird beispielsweise, in einem Bebauungsplan eine Fläche als Verkehrsfläche ausgewiesen und ist diese Festlegung Ursache für die spätere Enteignung, so ist für die Bestimmung der Qualität der Fläche der Zustand maßgebend, der vor der neuen Festlegung galt. Damit fallen der Wertermittlungsstichtag und der für die Qualifizierung des Grundstücks maßgebliche Zeitpunkt auseinander.

Werden z.B. für den Bau einer Schule Flächen enteignet, so ist bei der Wertermittlung folgendes zu beachten. Die Qualität wird bestimmt durch die Festsetzungen, die vor der Planaufstellung galten. Waren dies landwirtschaftlich nutzbare Flächen ohne weitere Qualifizierung, so sind landwirtschaftliche Flächen zu entschädigen. Der Bodenwert ist zum Zeitpunkt der Enteignung zu ermitteln. Da sich die Enteignungsverfahren oft über Jahre hinziehen können sich wegen Zeitablauf Wertänderungen ergeben.

Waren die Flächen, die enteignet werden sollen, vor der Planänderung als Bauland ausgewiesen, so muss Bauland entschädigt werden.

Beschleunigungszuschläge, die von der Körperschaft, die die Enteignung beantragt hat, angeboten werden, sind für die Wertermittlung ohne Bedeutung.

Ob ein vorbereitender Plan (Flächennutzungsplan) die qualitative Weiterentwicklung auch hemmen kann, muss im Einzelfall geprüft werden. Die Schwierigkeit bei dieser Planung besteht darin, dass diese Planung unverbindlich ist und nicht bezogen auf die Grundstücke durchgeführt wird. Andererseits wurde in Urteilen die Kontinuität der Planung bestätigt und der Flächennutzungsplan in die Vorwirkung einbezogen.