

Bodenrichtwerte und Bauleitplanung

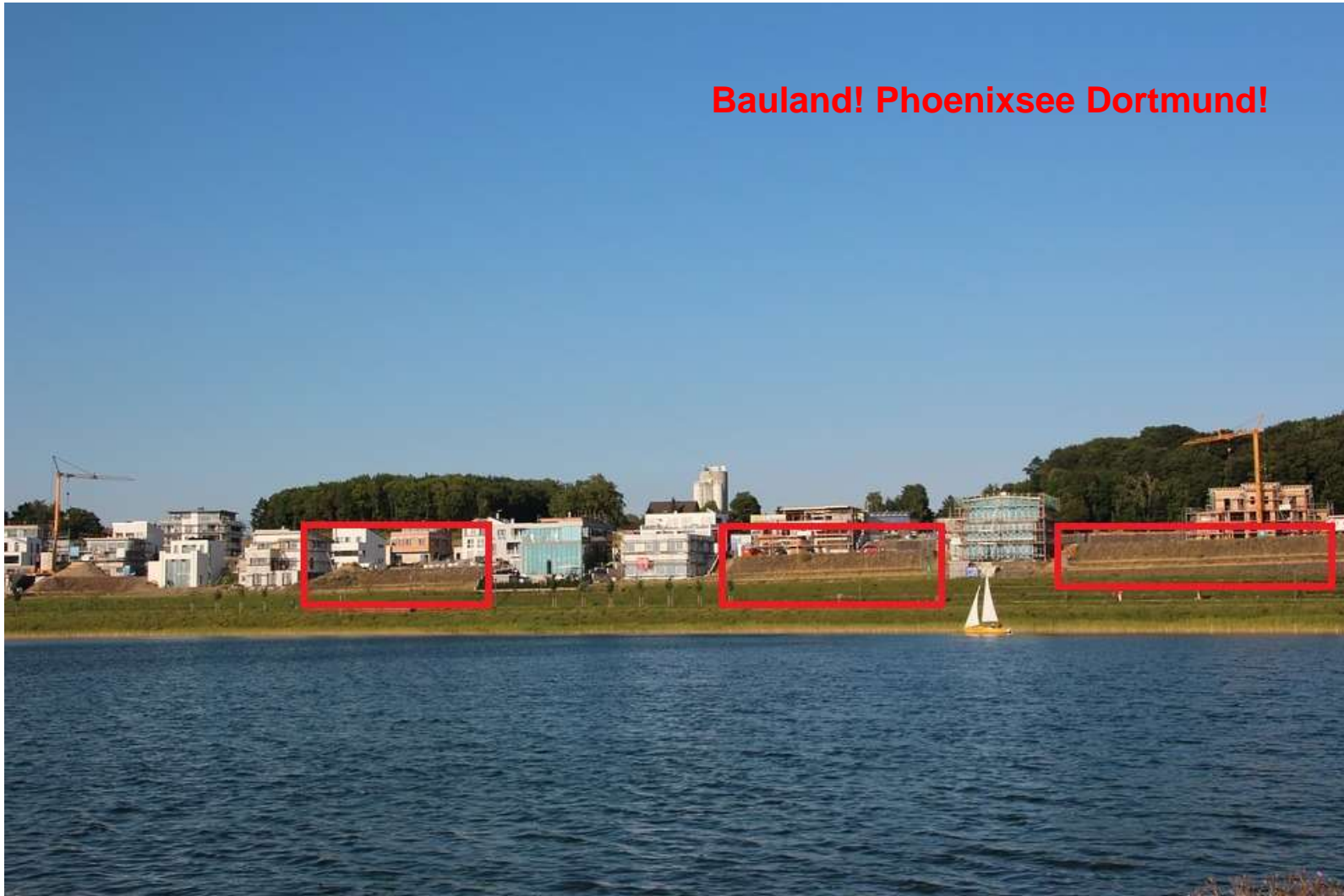
Die Entwicklungsstände für Bauland und deren Auswirkung auf den Bodenwert

Jörg Serba
FB-22 Städt. und ländl. Bodenmanagement
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Büdingen, 20.11.2019





Bauland! Phoenixsee Dortmund!





Wertermittlungstichtag

- **§ 3 Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse (ImmoWertV)**
- (1) Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
- (2) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

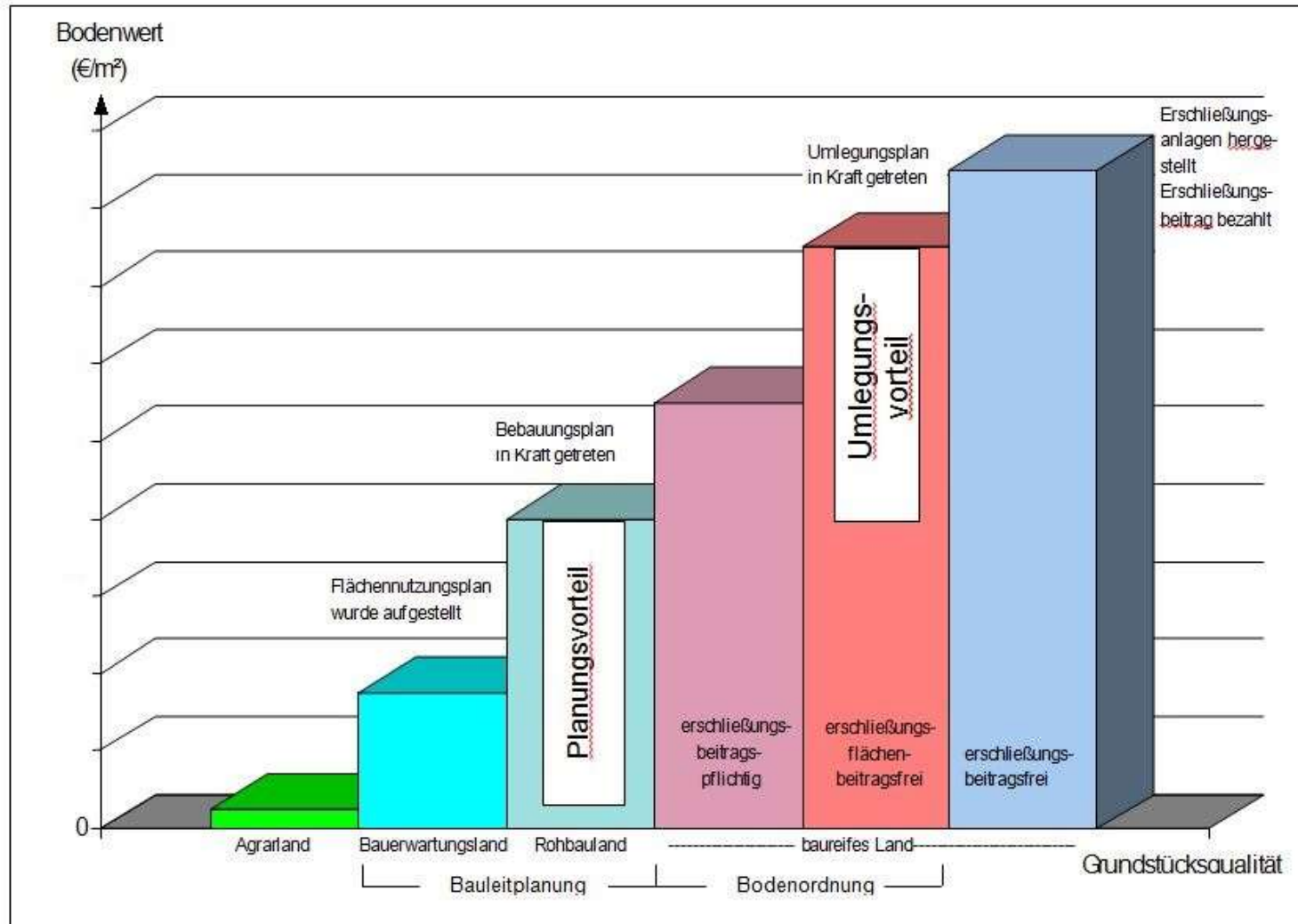
- **§ 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand (ImmoWertV)**
- (1) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.
.....
- (2) Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale).
- (3) Neben dem Entwicklungszustand (§ 5) ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag ...

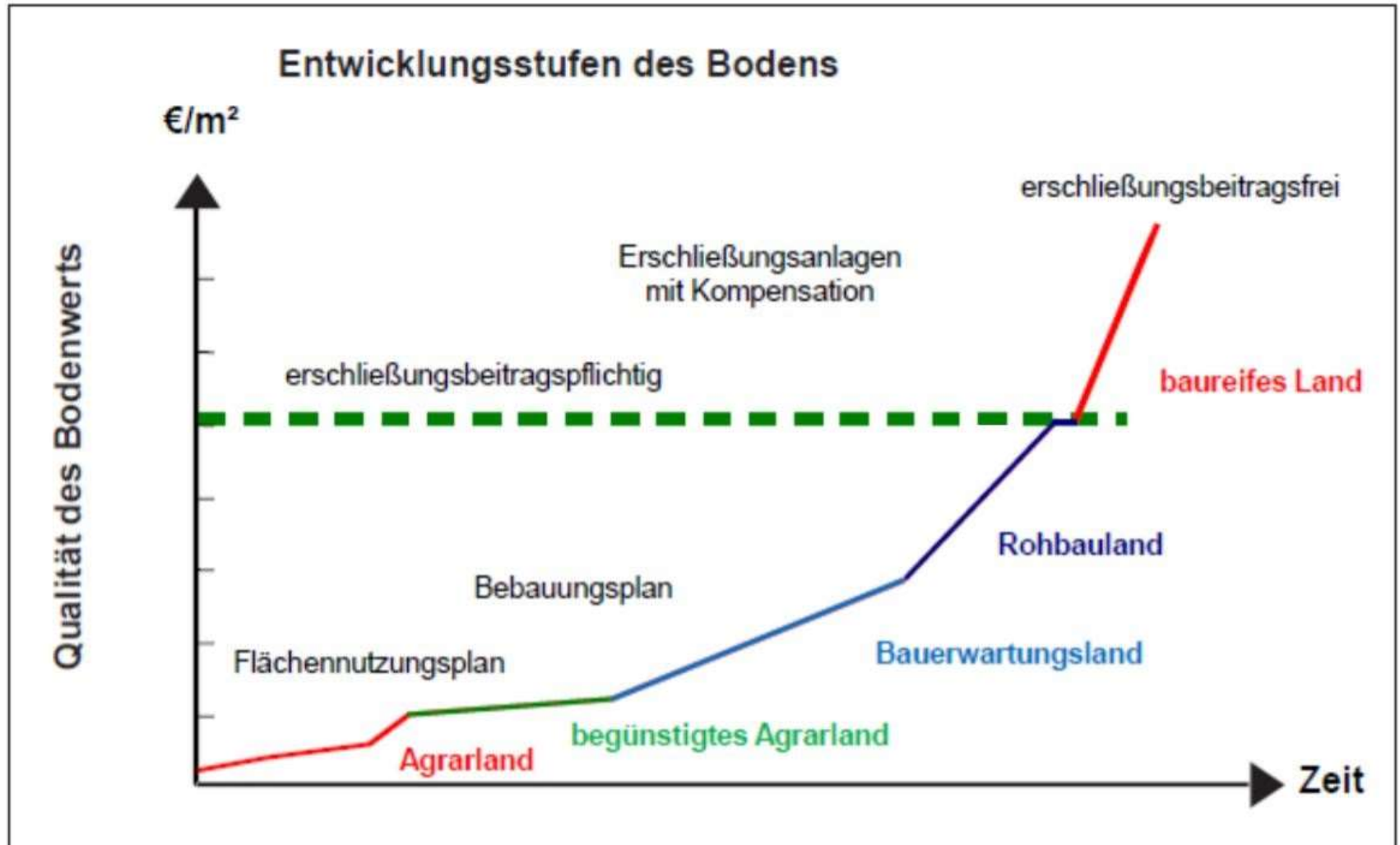
Entwicklungszustand

- **§ 5 Entwicklungszustand (ImmoWertV)**
- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- (2) Bauerwartungsland ...
- (3) Rohbauland ...
- (4) Baureifes Land ...

Immobilienwertermittlungsverordnung

- § 3 (1) Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
- § 4 (1) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.
- § 5
 - (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
 - (2) Bauerwartungsland ...
 - (3) Rohbauland ...
 - (4) Baureifes Land ...





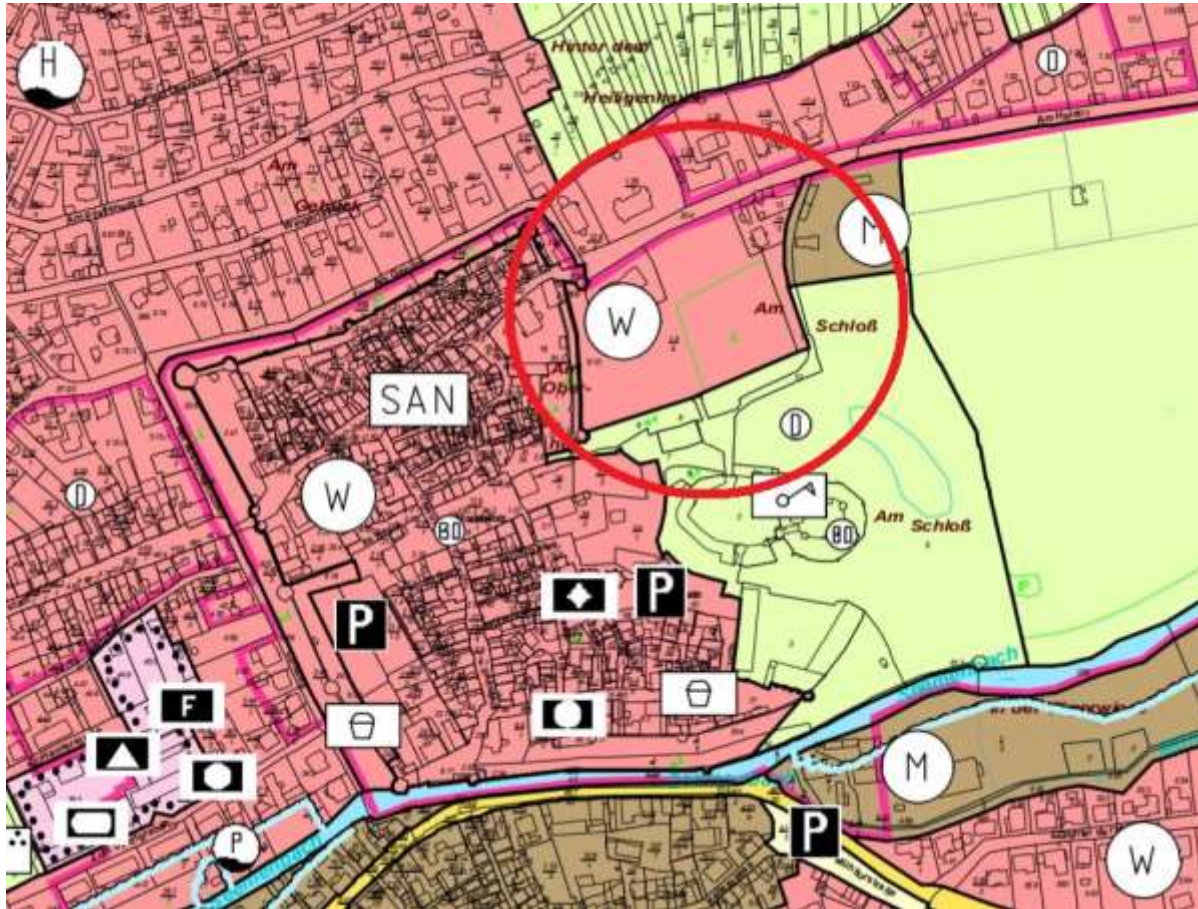
Durchschnittlicher Wertanteil des Bauerwartungslandes und des Rohbaulandes am Wert des baureifen Landes (= 100%)

Durchschnittlicher Wertanteil des Bauerwartungslandes und des Rohbaulandes am Wert des baureifen Landes (= 100%)			
Entwicklungszustand	Prozentualer Wertanteil		
	nach Seele ¹⁾	nach Vogels ²⁾	nach Gerardy/ Möckel ³⁾
	t h e o r e t i s c h		
Baureifes Land	100 %	100 %	100 %
Rohbauland	50–80 %	60–100 %	50–95 %
Bauerwartungsland	25–60 %	30–80 %	15–70 %

Bauerwartungsland

- **§ 5 Entwicklungszustand**
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

FNP Büdingen



Luftbild



**Eine Bebauung ist nach
der Verkehrsauffassung
in absehbarer Zeit zu
erwarten
15 – 40 v. H. des Werts
von baureifem Land**

**Im Flächennutzungsplan
als Baufläche dargestellt
25–50 v. H. des Werts von
baureifem Land**

Beschluss Stadtverordnete / Gemeindevertretung

- 1. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat in ihrer Sitzung am 11.11.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 111 „Oberhalb Schloss Büdingen“ im Stadtteil Büdingen beschlossen. (fiktiv)
- Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen
35–60 v. H. des Werts von baureifem Land

Bebauungsplan aufgestellt

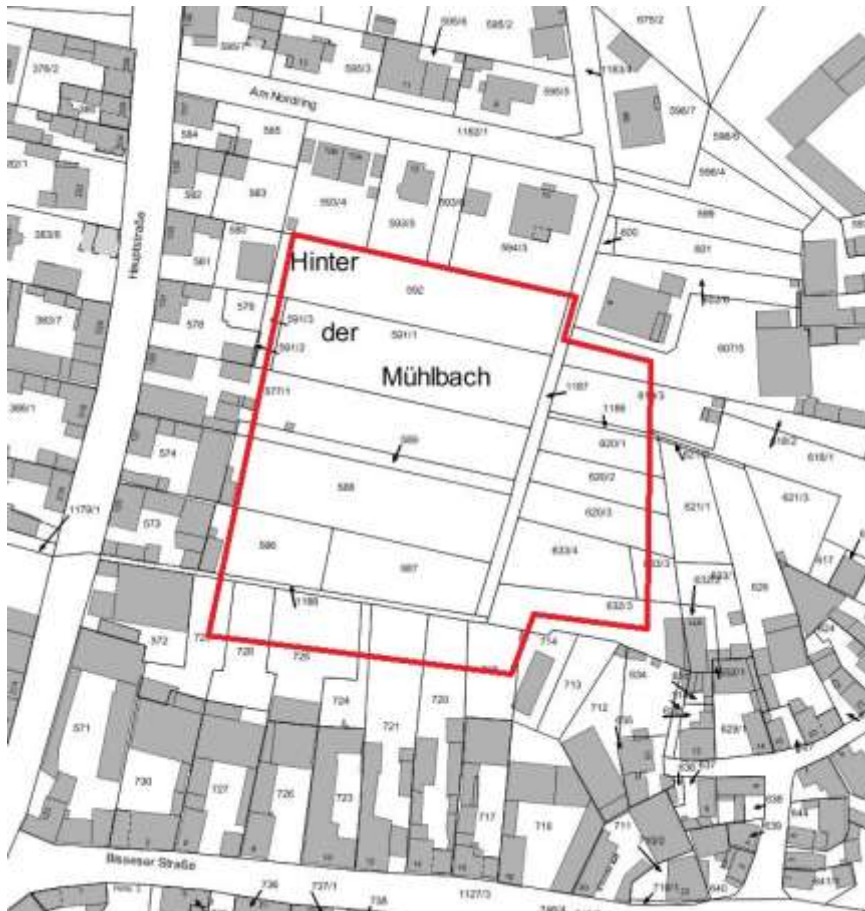
- Bebauungsplan aufgestellt, je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit
- 50 – 70 v. H. des Werts von baureifem Land



Rohbauland

- **§ 5 Entwicklungszustand**
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- § 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
- § 33 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung
- § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

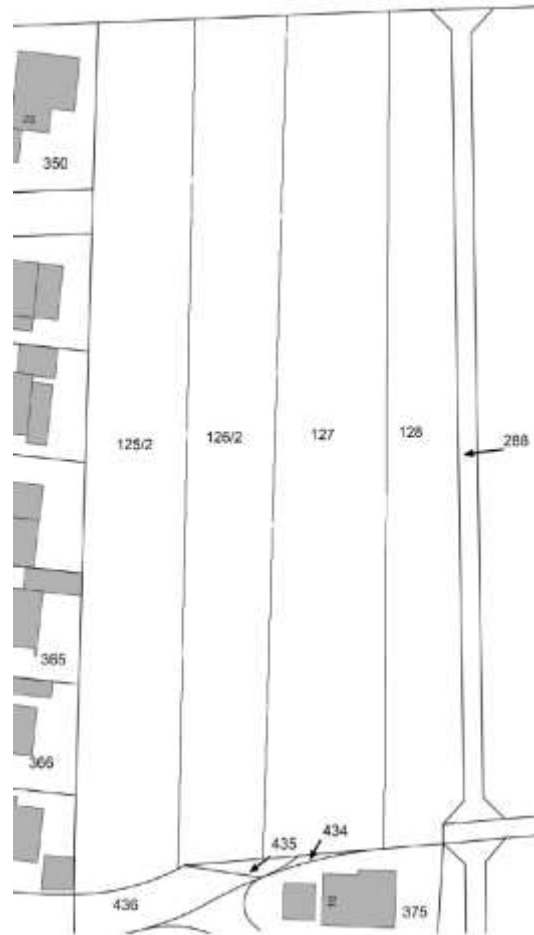
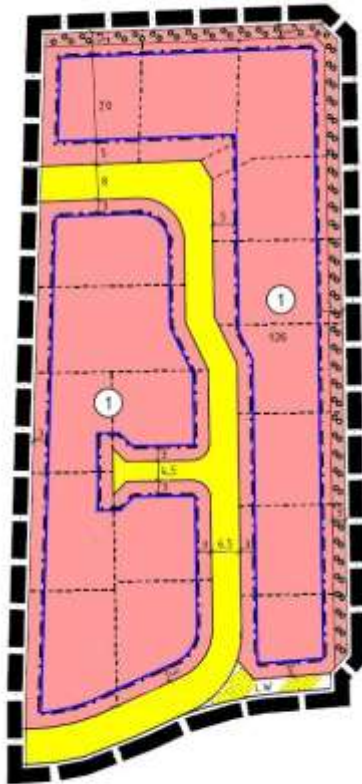
Rohbauland (§ 34 BauGB)



Innerhalb der im
Zusammenhang
bebauten Ortsteile
gelegen, Erschließung
erforderlich

50–70 v. H. des Werts
von baureifem Land

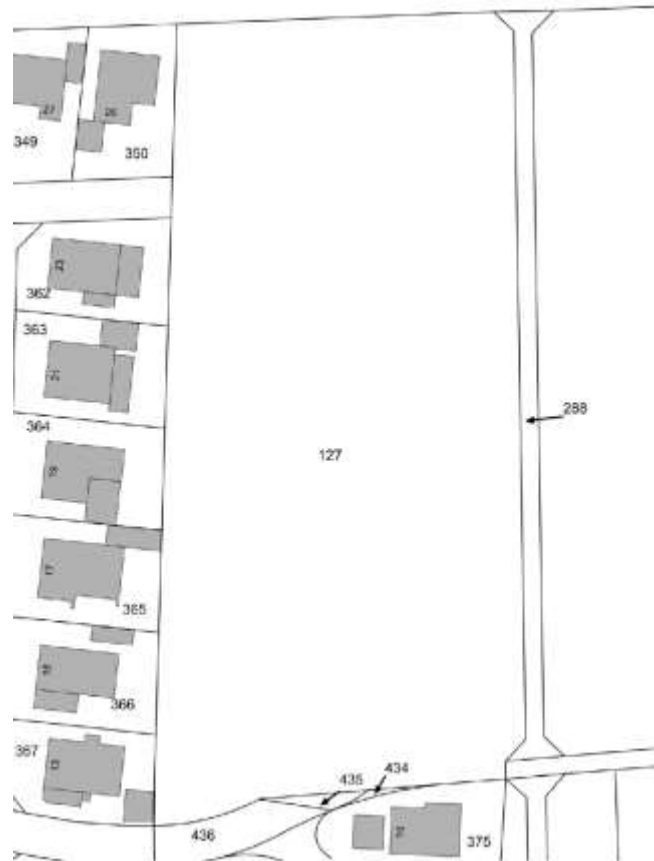
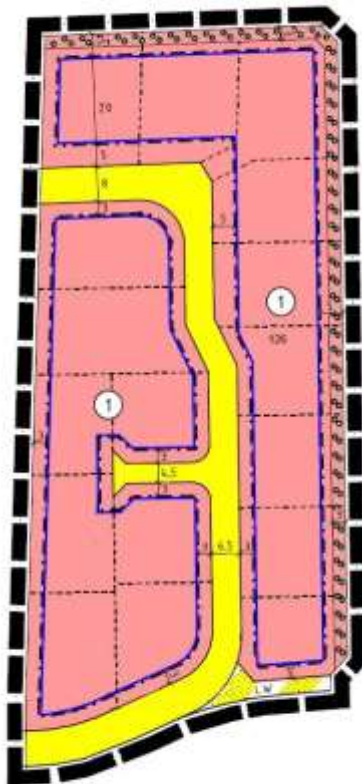
Rohbauland (§ 30 BauGB)



**Bebauungsplan
rechtskräftig,
Bodenordnung
erforderlich**

**60–80 v. H. des
Werts von
baureifem Land**

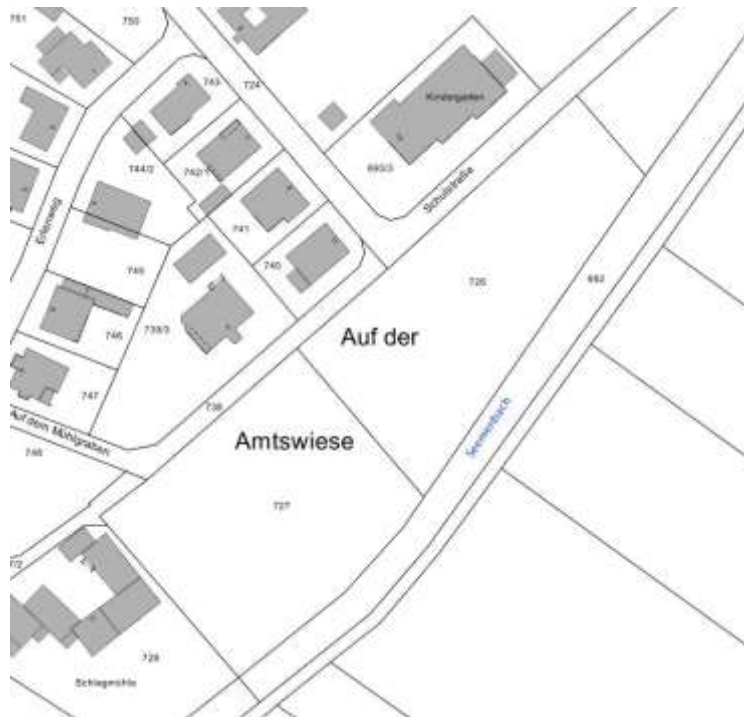
Rohbauland (§ 30 BauGB)



**Bebauungsplan
rechtskräftig,
Bodenordnung nicht
erforderlich**

**70–85 v. H. des
Werts von
baureifem Land**

Rohbauland (§ 30 BauGB)

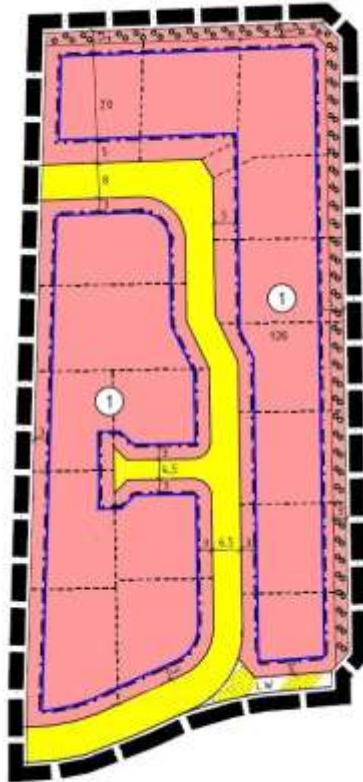


**Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung gesichert
85–95 v. H. des Werts von baureifem Land**

Baureifes Land

- **§ 5 Entwicklungszustand**
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Baureifes Land



**Bebauungsplan
rechtskräftig oder
innerhalb der im
Zusammenhang
bebauten Ortslage
gelegen, Erschließung
erfolgt oder bereits
vorhanden,
erschließungs- und
kompensationsbeitrags
pflichtig.**

**100 v. H. des Werts von
baureifem Land**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Fragen?



Jörg Serba
FB-22 Städt. und ländl. Bodenmanagement
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Büdingen, 20.11.2019



innovativ.bodenständig.amtlich.

www.hvbg.hessen.de