



Kurzinformation

Baurechtliche Einflüsse auf eine Steigerung des Bodenwertes

Allgemein ergibt sich die Bodenwertsteigerung aus einem Vergleich des Bodenwertes, der seinerzeit im Kaufvertrag zugrunde gelegt wurde, und dem nach einer aktuellen Bodenwertermittlung.

Bei der Ermittlung des Bodenwerts (Bodenwertermittlung) können unter anderen folgende wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden:

Lage (Standort, Verkehrsanbindung), Fläche (Größe des Grundstücks in m²), Zuschnitt (Form der Grundstücksgrenzen, Anteil von Vorderland und Hinterland), Grundbuchstand, Belastungen (Baulasten, Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs), Bauliche Nutzbarkeit (Art und Maß der baulichen Nutzung, geregelt in der Baunutzungsverordnung), Erschließung und Erschließungsbeiträge, Baulandreserve und Teilungsmöglichkeiten, Bodenbeschaffenheit (Art des Bodens, z. B. Kies, Fels oder Lehm), Erschließungszustand, Geschossflächenzahl, Altlasten, Denkmalschutz, Bergschadensverzicht.

Diese Faktoren können isoliert oder kombiniert bei der Berechnung des aktuellen Bodenwertes Berücksichtigung finden. Nach dem Beschluss des Haushaltsausschusses vom 21. März 2012 (Anlage 1 zum Sachstand WD 7 – 3000 - 135/17) wird vorausgesetzt, dass die Bodenwertsteigerung durch baurechtliche, also bauordnungs- oder bauplanungsrechtliche Maßnahmen herbeigeführt wird. Von den vorgenannten wertsteigernden Faktoren können damit nur die berücksichtigt werden, die auf kommunales Baurecht zurückzuführen sind. Dies kann beispielsweise durch einen Bebauungsplan, die Erschließung des Grundstücks oder die Bebauung durch die Kommune erfolgen. Durch welche Maßnahmen eine Bodenwertsteigerung verhindert oder sogar der Bodenwert gemindert werden kann, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab und entzieht sich einer generalisierenden Betrachtung.
