



---

## Sachstand

---

### **Integrierte Stadtentwicklungskonzepte und Wertsteigerung von Grundstücken**

## **Integrierte Stadtentwicklungskonzepte und Wertsteigerung von Grundstücken**

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 036/18  
Abschluss der Arbeit: 13. März 2018  
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht, Bau und Stadtentwicklung

---

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK)</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Wertermittlung von Grundstücken</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Fazit</b>	<b>5</b>

## 1. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK)

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte sind informelle städtebauliche Pläne und dienen der Vorbereitung und Durchführung von einzelnen Verfahrensschritten der Bauleitplanung im Förderungsgebiet. Mit solchen informellen Plänen kann die Gemeinde ihre städtebauliche Konzeption und Förderung schrittweise konkretisieren, indem Ziele und Maßnahmen festgelegt werden.<sup>1</sup> Das Fördergebiet ist dabei räumlich abzugrenzen. Diese Abgrenzung kann als Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch<sup>2</sup>, nach § 165 BauGB (städtebaulicher Entwicklungsbereich), nach § 172 BauGB (städtebaulicher Entwicklungsbereich), nach § 171b oder § 171e BauGB (Maßnahmegebiet), nach § 141 BauGB (Untersuchungsgebiet) oder durch Beschluss der Gemeinde erfolgen.<sup>3</sup>

## 2. Wertermittlung von Grundstücken

Für integrierte Stadtentwicklungskonzepte in einem als Sanierungsbereich abgegrenzten Fördergebiet ergibt sich hinsichtlich ihres Einfluss auf die Ermittlung der Wertsteigerung Folgendes:

Zunächst ist für die Wertermittlung eines Grundstücks die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)<sup>4</sup> heranzuziehen. Hierbei handelt es sich um eine Verordnung die aufgrund § 199 Abs. 1 BauGB erlassen wurde.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag i.S.d. § 3 ImmoWertV und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag i.S.d. § 4 ImmoWertV zugrunde zu legen, vgl. § 2 S. 1 ImmoWertV.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach den Grundstücksmerkmalen, also der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks. Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale gem. § 6 Absatz 5 und 6 ImmoWertV. Ein integriertes Stadtentwicklungskonzept kommt demnach für die Beurteilung des Grundstückszustandes als Grundstücksmerkmal i.S.d. Entwicklungszustandes gem. § 5 ImmoWertV in Betracht.

§ 4 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV definiert jedoch, dass der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt ist, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Hieraus ergibt sich, dass im Rahmen der Bestimmung des Qualitätsstichtages alle Werterhöhungen, die lediglich

---

<sup>1</sup> Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum BauGB, 126. EL August 2017, Rn. 28, 29 zu § 11 BauGB.

<sup>2</sup> BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

<sup>3</sup> Internetauftritt für die Städtebauförderung des Bundes und der Länder: [http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Programm/Instrumente/IntegrierteAnsaetze/integrierteAnsaetze\\_node.html;jsessionid=F418445902F43C7CBBA569DBC6DA6A13.live11292#doc763662body-Text1](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Programm/Instrumente/IntegrierteAnsaetze/integrierteAnsaetze_node.html;jsessionid=F418445902F43C7CBBA569DBC6DA6A13.live11292#doc763662body-Text1), zuletzt abgerufen am 12.03.2018.

<sup>4</sup> Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

durch Aussicht auf die Sanierung eingetreten sind, nicht zu berücksichtigen sind. Dies bedeutet, dass die Aussicht auf Änderungen hinsichtlich der Struktur des Gebiets und der Lage des Grundstücks sowie seines Entwicklungszustandes als nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV ansonsten maßgebende tatsächliche und rechtliche Umstände außer Betracht zu lassen sind.

### **3. Fazit**

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte stellen lediglich eine Aussicht auf die Änderung der Struktur des Förderungsgebietes dar und sind somit für die Wertermittlung eines Grundstücks außer Acht zu lassen.

\*\*\*