

Kapitel 2

Grundlagen

2.1 Begriffliche Grundlagen

2.1.1 Immobilien

Der Begriff „Immobilie“ ist aufgrund seiner vielfältigen Bedeutung im wissenschaftlichen und nicht zuletzt auch im umgangssprachlichen Bereich mit sehr unterschiedlichen Inhalten belegt. Um sich im ökonomischen Sinn Gedanken über den Immobilienbegriff zu machen, ist es zweckmäßig, zunächst die rechtliche Begriffsauffassung zu kennen, da die Immobilie als Wirtschaftsgut im Geschäftsverkehr nach Art und Umfang rechtlich determiniert wird.

2.1.1.1 Rechtlicher Begriff

Juristisch gesehen findet der Begriff „Immobilie“ keine Verwendung. In Rechtsnormen ist vielmehr der Begriff „Grundstück“ von großer Bedeutung, der allerdings unmittelbar zu einer Definition des Begriffes „Immobilie“ führen kann. Im allgemeinen Sprachgebrauch ist ein Grundstück eine räumlich zusammenhängende Bodenoberfläche, die in der Natur durch Mauern, Hecken, Zäune, Begrenzungssteine o. Ä. gegen andere Grundstücke abgegrenzt ist. Um als Grundlage für Rechtsvorgänge zu dienen, ist dieser, von jederzeit veränderbaren äußeren Umständen abhängige, Grundstücksbegriff allerdings nicht präzise genug. Eine genauere Bestimmung ermöglicht der katasterrechtliche Grundstücksbegriff. Unter einem Grundstück wird hier ein zusammenhängender Teil der Erdoberfläche verstanden, der im Kataster unter einer eigenen Flurstücknummer geführt wird. Im Zivilrecht werden Grundstücke den Sachen (§§ 93 ff. BGB), beziehungsweise die ein Grundstück betreffenden Rechte dem Sachenrecht (§§ 873 ff. BGB) zugeordnet. Im sachenrechtlichen Sinn besteht ein Grundstück aus einem oder mehreren Teilen der Erdoberfläche, das im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer laufenden Nummer aufgeführt ist und auch aus mehreren Flurstücken bestehen kann.

Das Bewertungsrecht kennt neben dem „Grundbuchgrundstück“ auch das „Wirtschaftsgrundstück“. Das „Wirtschaftsgrundstück“ kann sich auch aus mehreren im

Grundbuch eingetragenen Grundstücken zusammensetzen. Maßgebend für die Abgrenzung ist hier weder das „Grundbuchgrundstück“, noch das Flurstück des Katasters, sondern die wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit, die sich z. B. anhand des Gegenstandes der Einigung beim Erwerbsvorgang konkretisieren lässt. Bürgerlich-rechtlich werden zum Grund und Boden hinzugerechnet:

- dessen wesentliche Bestandteile (§ 93 BGB). Die wesentlichen Bestandteile von Grundstücken sind „...die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen“ (§ 94 BGB).
- die Rechte, die mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind (§ 96 BGB). Dies sind subjektiv-dingliche Rechte wie z. B. Grunddienstbarkeiten (§ 1018 BGB), Vorkaufsrechte und Mineralgewinnungsrechte.
- das Zubehör (§ 97 BGB). „Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen“ (§ 97 Abs. 1 BGB).

Die sachenrechtliche Abgrenzung des Grundstücks und seiner wesentlichen Bestandteile wird im Steuerrecht stellenweise durchbrochen. Hier wird für Steuerbilanzzwecke in Grund und Boden unterschieden. Außerdem erfolgt die Zuordnung von Gebäuden und Zubehör nach abweichenden Kriterien.

Abgesehen vom dinglichen Vollrecht Eigentum gibt es andere dingliche Rechte, die eine eingeschränkte, sachenrechtliche Herrschaft garantieren. Diese „grundstücksgleichen Rechte“ umfassen neben dem hier nicht in Rede stehenden Eigentum an Flugzeugen, Schiffen, dem Jagd- und Fischereirecht auch das Nutzungsrecht an Grundstücken in den Formen des Erbbaurechts, des Wohnungseigentums und des Bergwerkeigentums. Diese grundstücksgleichen Rechte verbriefen ein dem Eigentum sehr stark angenähertes, umfassendes und lang anhaltendes Nutzungsrecht am Grundstück, so dass für sie ein eigenes Grundbuch geführt wird.

Der Definitionszweck der rechtlichen Grundstücksbegriffe wird zunächst bestimmt durch die Regelung der Eigentumsverhältnisse und darüber hinaus durch die eindeutige Zuordnung der mit dem Grundstückseigentum einhergehenden Rechte und Pflichten, auf die an verschiedenen Stellen in diesem Buch insbesondere im Zusammenhang mit der Problematik der Immobilienbereitstellung noch zurückzukommen ist. Zur Erlangung von Rechtssicherheit bezieht sich der Grundstücksbegriff ursprünglich auf die vermessungstechnischen Festlegungen in den Flurkarten. Von dieser technischen Begrenzung wird fallweise aus Gründen der Einfachheit oder Gerechtigkeit abgewichen, wenn, wie im nächsten Abschnitt zu untersuchen, ökonomische Faktoren die Nutzung mehrerer Flurstücke im Verbund als ein Grundstück erfordern.

2.1.1.2 Ökonomischer Begriff

Entgegen den rechtlichen Zielen der Rechtssicherheit, Verkehrssicherheit und Gerechtigkeit steht ökonomisch die effiziente Allokation aller, mit dem Wirtschafts-

gut „Immobilie“ verbundenen Rechte und Pflichten zur Erreichung der Ziele von Wirtschaftssubjekten im Vordergrund einer begrifflichen Eingrenzung. Die Zielorientierung wirtschaftlichen Verhaltens erfordert eine ökonomische Bewertung der mit Immobilien verbundenen Rechte und Pflichten. Immobilien werden als Wirtschaftsgut demzufolge in dem Maße bedeutsam, wie Wirtschaftssubjekte Kosten- oder Nutzenwirkungen von ihnen wahrnehmen. Folglich haben große Teile der Erdoberfläche entweder eine sehr geringe oder aber eine rein volkswirtschaftliche Bedeutung, da sie für eine betriebswirtschaftliche Nutzung ungeeignet oder unzugänglich sind. Eine an Kosten und Nutzen orientierte Betrachtungsweise hat Auswirkungen auf die Abgrenzung von Immobilien. Immobiliare Einheiten entstehen durch ökonomisch sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten und nicht durch technische oder juristische Abgrenzbarkeit. So wird es im Wirtschaftsleben häufig sinnvoll sein, mehrere „Grundbuchgrundstücke“ gemeinsam zu nutzen und zu handeln.

Aus ökonomischer Sicht bedeutsam ist, dass Wirtschaftssubjekte die mit Immobilien verbundenen Rechte wahrnehmen können. Für eine ganze Reihe an Rechten ist hier allerdings ein Eigentumsübergang nicht erforderlich. Die rechtmäßige Inbesitznahme beispielsweise im Mietverhältnis ist häufig vollkommen ausreichend. Gegenüber der rechtlichen Abgrenzung eines Grundstücks folgt daraus ebenfalls die Notwendigkeit einer kleinteiligeren ökonomischen Abgrenzung von Immobilien.

In Arbeiten, die sich vornehmlich mit der Kapitalanlage in Immobilien befassen, wird darauf hingewiesen, dass Immobilien nicht nur einer ingenieurwissenschaftlichen, dreidimensionalen Abgrenzung bedürfen, sondern dass als vierte Dimension die Zeit ein integraler Bestandteil einer ökonomischen Immobiliendefinition ist: „Real Estate as Space and Money over Time.“ Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die Immobilie an sich keinen intrinsischen Wert besitzt, sondern die Werthaltigkeit mit einer Nutzung von Immobilien im Zeitablauf entsteht. Erst durch die, mit einer Vermietung erreichten Transformation von Raum/Zeit-Einheiten in Geld/Zeit-Einheiten, wird die Immobilie zu einem lohnenden Investitionsobjekt. Allerdings sind bereits mit der Erstellung von Immobilien Kosten verbunden. Ebenso kann das Eigentum an Immobilien mit zeitunabhängigen Pflichten wie zum Beispiel der Entsorgung von Altlasten verbunden sein. Obwohl deshalb der oben zitierten Auffassung in diesem Buch nicht unbedingt gefolgt werden kann, besitzt, wie im nächsten Abschnitt noch deutlich wird, die Zeit eine besondere Bedeutung bei der Behandlung immobilärer Wirtschaftsgüter. Die begriffsklärenden Ausführungen münden in folgende ökonomische Definition von Immobilien:

Immobilien sind Wirtschaftsgüter in Form von Grundstücken beziehungsweise grundstücksgleichen Rechten, Gebäuden und Zubehör, deren Kosten- und Nutzenwirkungen im Zeitablauf die Zielerreichung von Wirtschaftssubjekten beeinflussen. Sie können dabei nach Maßgabe der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit sowohl eine Teilmenge als auch eine Gruppe von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten oder deren wesentlicher Bestandteile im Sinne des bürgerlichen Rechts sein.

Um zu verdeutlichen, welche Immobilien diese Definition beinhaltet, ist eine Klassifikation hilfreich. Immobilien lassen sich anhand der folgenden Kriterien systematisieren (s. Tab. 2.1):

Tab. 2.1 Unterscheidungs-
kriterien für Immobilien.
(Quelle: Eigene Darstellung)

Unterscheidungs- kriterium:	Beispielhafte Ausprägungen:
Gegenstand	• Grundstücke • Gebäude • Zubehör
Nutzungsart	• Privat • Gewerblich – Bürofläche – Lagerfläche – Produktionsfläche im engeren Sinne – Schauflächen – Verkaufsflächen – Wohnfläche (Hotel) – Freizeitfläche – Gesundheitsflächen – Verkehrsfläche
Objektgröße	• Groß • Mittel • Klein
Lage	• Zentrale Innenstadtlage (1a) • Periphere Innenstadtlage (1b) • Randlage • Umland
Eigentumsver- hältnisse	• Anteilseigner • Eigentümer • Mieter • Leasingnehmer
Alter	• Altbau • Neubau • Modernisierter Altbau

2.1.2 Immobilienmanagement

Untersucht man immobilienwirtschaftliche Fragestellungen, so bieten sich grundsätzlich eine ganze Reihe an unterschiedlichen Blickwinkeln und Abgrenzungsmöglichkeiten des Untersuchungsgegenstandes an. Deshalb ist zunächst eine kurze Erläuterung der hier zugrundeliegenden Perspektiven erforderlich.

2.1.2.1 Nutzerperspektive: Primäre Betrachtung der Immobilien als Betriebsmittel im Leistungserstellungsprozess von Unternehmen

Wenn im Folgenden von betrieblichem Immobilienmanagement gesprochen wird, so wird davon ausgegangen, dass die Objekte sich im Besitz von Unternehmen befinden, gleichgültig ob sie gemietet, gekauft, selbst errichtet oder geleast sind. In der Literatur finden sich hierfür auch die Begriffe „Unternehmensimmobilien“, „Corporate Property“ oder „Corporate Real Estate“. Das Ziel der Nutzer ist es, die

physischen Rahmenbedingungen der Leistungserstellung nach den Effektivitäts- und Effizienzkriterien zu optimieren. Aus dieser Perspektive von Relevanz sind diejenigen Immobilien, die zum Zeitpunkt des Erwerbs dem Zweck einer betriebsbedingten Nutzung dienen. Dabei ist es gleichgültig, ob die Immobilien gegenwärtig tatsächlich betrieblich genutzt werden oder aber ehemals betriebsbedingt waren und jetzt einer fremden Nutzung unterliegen. Die Beschäftigung mit Fragen, die sich mit dem zum Zwecke der Leistungserstellung angeschafften betrieblichen Immobilienbestand beschäftigen, ist die betriebliche Immobilienökonomie. Alle Handlungen, die sich auf die Planung, Durchführung und Kontrolle von Aufgaben der betrieblichen Immobilienökonomie richten, werden als betriebliches Immobilienmanagement bezeichnet. In der Literatur werden dieser Abgrenzung des Erfahrungsgegenstandes folgende Konzepte auch als „Corporate Real Estate Management“ beziehungsweise „Public Real Estate Management“ bezeichnet.

2.1.2.2 Eigentümerperspektive: Primäre Betrachtung der Immobilie als Investment im Rahmen der Kapitalanlage

Das Ziel der Eigentümerperspektive ist die Maximierung des in Immobilien investierten Vermögens. In Abgrenzung zur Perspektive der Nutzer richten sich die Interessen der Eigentümer unmittelbar auf die Zahlungsströme, die aus der Immobilie resultieren. Real Estate ist der Vorstellung von James A. Graaskamp folgend zu betrachten als „space and money over time“. Unter institutionellen Bezeichnungen wie „Real Estate Investment Management“ oder „Real Estate Portfolio Management“ werden Konzepte verstanden, in denen Immobilien primär als Kapitalanlageform mit den sich daraus ergebenden speziellen Problembereichen verstanden werden.

2.1.2.3 Leistungswirtschaftliche Perspektive: Planung, Bau, Betrieb und Vermarktung

Die Betrachtungsperspektive der technologischen Perspektive ist elementar. Planung, Bau und Betrieb sind hier leistungswirtschaftliches Kerngeschäft der Unternehmen. Die Aufgaben der Planung, des Baus und des Betriebs von Immobilien umfassen den weitaus größten Teil der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfung. Entgegen der bisherigen Wahrnehmung ist die technologische Perspektive der Mittelpunkt der derzeit in Formierung befindlichen Immobilienwirtschaft. So erreichen mittlerweile die großen Bauunternehmen regelmäßig über die Hälfte ihres Umsatzes nicht mehr mit dem klassischen Baugeschäft sondern mit immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen über den gesamten Lebenszyklus der Objekte hinweg. In Abgrenzung zur Bauökonomie, in der der Prozess der Bauwerkserrichtung im Mittelpunkt steht und der Bauwirtschaftslehre, die darüber hinaus auch die Unternehmen dieses Wirtschaftszweigs untersucht, werden hier die über den Markt angebotenen Dienstleistungen gegenüber Nutzern und Eigentümern in den Vordergrund gestellt.

2.1.2.4 Konzentration auf Gewerbeimmobilien

Im Besitz von Nutzern und Eigentümern befinden sich zwar überwiegend gewerblich genutzte Immobilien, eine Reihe von Unternehmen verfügt allerdings auch über einen erheblichen Bestand an Wohnimmobilien. Ein Teil dieser Wohnimmobilien ist ehemals aus betriebswirtschaftlichen Gründen angeschafft worden. Beispielsweise haben die großen Stahlkonzerne in den Blütezeiten des Ruhrgebiets vor Ort Wohnraum für ihre Mitarbeiter schaffen müssen, um überhaupt an dieser Stelle produzieren zu können. Ein Großteil dieser Wohnungen ist auch gegenwärtig noch im Besitz der Unternehmen. Die Bewirtschaftung dieser Immobilien weist aber seit geraumer Zeit kaum noch die hier näher zu analysierenden Verflechtungen mit dem betrieblichen Leistungserstellungsprozess auf. Vielmehr weist die Wohnungswirtschaftslehre eigene, hier nur am Rande interessierende Spezifika auf. Aufgrund der eingeschränkten Themenrelevanz sollen diese Objekte im Folgenden nur dann näher betrachtet werden, wenn explizit darauf hingewiesen wird.

Die Abgrenzungen betten das Erkenntnisobjekt dieses Buches in die Immobilienökonomie ein, die neben den betriebswirtschaftlichen insbesondere auch die volkswirtschaftlichen Aspekte (Real Estate Economics) umfasst.

2.2 Grundlagen des öffentlichen Baurechts

Seit Menschengedenken hat es immer wieder kriegerische Auseinandersetzungen mit dem Ziel gegeben, andere von der Nutzung des Landes auszuschließen. Auch wenn es im Falle großer Territorien nicht immer vollständig möglich ist, andere von der Nutzung auszuschließen, so besteht zumindest hinsichtlich der hier behandelten betrieblichen Immobilien kein Zweifel daran, dass es sich um private Wirtschaftsgüter handelt, die nicht den Charakter eines durch jedermann nutzbaren öffentlichen Gutes aufweisen. Die Probleme der Immobilienökonomie sind Verteilungsprobleme, in denen das Angebot und die Nachfrage an wirtschaftlich sinnvoll nutzbaren Immobilien zusammenzuführen sind.

Solange der Weltraum als Lebensraum des Menschen noch nicht erschlossen ist, ist das Angebot an wirtschaftlich sinnvoll nutzbaren Immobilienflächen in quantitativer Hinsicht durch die Erdoberfläche und deren Nutzungsmöglichkeit natürlich begrenzt. Die Nachfrage nach Immobilien leitet sich ab aus den sieben Grundda-seinsfunktionen des menschlichen Lebens:

- Wohnen (Wohnimmobilien)
- Arbeiten (Gewerbeimmobilien)
- sich versorgen (Einzelhandelsimmobilien)
- sich bilden (Schul-, Universitätsgebäude)
- sich erholen (Kinos, Schwimmbäder, Freizeitparks)
- Verkehrsteilnahme (Straßen, Brücken, Schienen)
- Leben in der Gemeinschaft (Kirchen, Bürgerhäuser, Gerichts- und Verwaltungsgebäude)

Die Nachfrage steigt mit der gegenwärtigen Zunahme der Bevölkerung generell an, wobei durch die starke Urbanisierung die Nachfrage in den Ballungsgebieten wirtschaftlicher Tätigkeit zusätzlich gesteigert wird. Aufgrund zunehmender wirtschaftlicher Entwicklung nimmt der Flächenverbrauch überproportional zum Bevölkerungswachstum zu. Das steigende Bevölkerungswachstum und die wachsende wirtschaftliche Aktivität gehen einher mit einer steigenden Bodenversiegelung durch Verkehrswege und nicht zuletzt auch mit Gebäuden. Die Ergebnisse der Erforschung eines ökologischen Wirtschaftens, „Sustainable Development“, zeigen allerdings die Grenzen der Bodenversiegelung. Immobilien sind somit per se knappe Güter.

Der effiziente Einsatz von Immobilien hängt davon ab, ob und wie eine Immobilie genutzt wird. Diese Verteilung immobilärer Güter auf die verschiedenen alternativen Nutzungen wird im Folgenden als Flächenallokation bezeichnet. Zunächst stellt sich in der Flächenallokation die Frage, ob überhaupt und wenn ja, welcher der sieben Grundfunktionen menschlichen Daseins die jeweiligen Grundstücks- und Gebäudeflächen zugeführt werden. In der Bundesrepublik Deutschland ist die Flächenverteilung 1993 beispielsweise entsprechend der Tab. 2.2 erfolgt.

Es wird deutlich, dass mit 6,8 % „Gebäude- und Freifläche“ nur ein geringer Flächenanteil zu Bebauungszwecken zur Verfügung steht, der sich zudem noch in Wohn- und Gewerbebebauung unterteilt. Den öffentlichen und privaten Betrieben stehen zusätzlich 0,7 % an Betriebsfläche, z. B. für Rohstoffabbau zur Verfügung. Der Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen wird in diesem Umfang grundsätzlich als ausreichend angesehen. Die Festlegung der Flächennutzung wirkt sich nicht nur, wie gegenwärtig stark diskutiert, auf die ökologische Situation aus, sondern, wie die Tab. 2.3 veranschaulicht, auch auf die Verteilung des Vermögens. Über die Verteilung des Immobilienvermögens besteht derzeit keine vernünftige Übersicht. Am ehesten hilft noch eine alte Betrachtung des DIW weiter, der zufolge sich das Immobilienvermögen in Westdeutschland 1988 auf der Basis von Sachwerten wie folgt verteilte.

Angesichts der erheblichen umwelt- und verteilungspolitischen Dimension erscheint es zweckmäßig, dass die übergeordnete Planung und Ordnung des Raumes gemäß Art 75 I Nr. 4 GG in Deutschland Aufgabe des Bundes ist. Die Verfahrens-

Tab. 2.2 Bodennutzung in der Bundesrepublik Deutschland 2008. (Quelle: www.statistik-bund.de, v. 18.12.2009)

Flächenart	Anteil in km ²	Anteil in %
Bodenfläche insgesamt	357.111	100,0
Landwirtschaftsfläche (einschl. Moor und Heide)	187.646	52,5
Waldfläche	107.349	30,1
Gebäude- und Freifläche	24.416	6,8
Verkehrsfläche	17.790	5,0
Wasserfläche	8.482	2,4
Betriebsfläche (unbebaut)	2.456	0,7
Erholungsfläche	3.787	1,1
Flächen anderer Nutzung (z. B. Friedhöfe)	7.497	1,5

Tab. 2.3 Verteilung des Immobilienvermögens in Westdeutschland

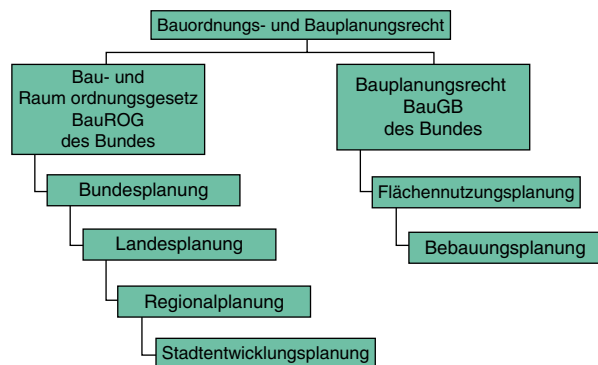
Sektor	Immobilienvermögen in Mrd. DM	davon Gebäudewert in Mrd. DM
Unternehmen	3.176	1.865
Haushalte	5.200	3.542
Staat	743	–

weise ist im 1998 novellierten Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) und einer Reihe untergeordneter Rechtsnormen geregelt (s. Abb. 2.1).

Leitvorstellung des Bau- und Raumordnungsgesetzes ist eine nachhaltige Raumentwicklung, „...die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dabei sind

1. die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft und in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu gewährleisten,
2. die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
3. die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen,
4. Gestaltungsmöglichkeiten der Raumnutzung langfristig offen zu halten,
5. die prägende Vielfalt der Teilräume zu stärken,
6. gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen,
7. die räumlichen und strukturellen Ungleichgewichte zwischen den bis zur Herstellung der Einheit Deutschlands getrennten Gebieten auszugleichen,
8. die räumlichen Voraussetzungen für den Zusammenhalt in der Europäischen Gemeinschaft und im größeren europäischen Raum zu schaffen“ (BauROG 1998, § 1, Abs. 2).

Mit dem Gesetz wird das Ziel verfolgt, ökologische, soziale und wirtschaftliche Interessen Einzelner im Sinne der Allgemeinheit zu koordinieren. Es enthält weniger konkrete Vorgaben als vielmehr inhaltliche Leitlinien sowie Verfahrensvorschriften für eine Gesamtplanung, die aus der Abstimmung einzelner Fach- und Detailpläne entstehen. Für die Detailplanung sieht das Gesetz neben der Bundesebene mit der Landes-, Regions- und Gemeindeebene maximal vier Detaillierungsebenen vor.

**Abb. 2.1** Übersicht Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Dabei soll „die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamtraums ... die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (Gegenstromprinzip)“ (BauROG 1998, § 1, Abs. 3, Satz 2).

Die Durchführung konkreter Bauprojekte ist zwar den Zielen der Raumordnung anzupassen, sie regelt sich aber vor allem nach der im ersten Kapitel des BauGB bundesrechtlich fixierten Bauleitplanung. Die Bauleitplanung enthält wesentlich konkretere Regelungen zur Abstimmung eines Objekts mit seiner Umgebung. Sie ist Bestandteil des kommunalen Selbstverwaltungsrechts nach Art. 28 GG und obliegt deshalb der Planungshoheit der Gemeinden. Die Planungshoheit beinhaltet die Verpflichtung, Bürger und Träger öffentlicher Belange in die Planung einzubeziehen. „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“ (§ 1, Abs. 5, BauGB). Diese Ziele sind bewusst recht vage formuliert. Auch ein Katalog an insbesondere zu berücksichtigenden Belangen bringt keine exaktere Präzisierung. Vielmehr bietet sich der örtlichen politischen Willensbildung ein erheblicher Gestaltungsspielraum. Die Bauleitplanung besteht aus zwei Teilbereichen:

1. Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (§§ 5–7 BauGB) und
2. Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan (§§ 8–10 BauGB).

Zu 1.) Inhaltlich wird im Flächennutzungsplan lediglich, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt. Dazu können insbesondere für die Bebauung vorgesehene Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung ausgewiesen werden. Unterschieden werden dabei die in der Tab. 2.4 wiedergegebenen Nutzungsarten.

Gewerbe in der hier interessierenden Größenordnung können entsprechend den näheren Spezifizierungen in der Tabelle nur in gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen betrieben werden. Zusätzlich zur Art kann auch das allgemeine Maß der baulichen Nutzung in Form einer Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahlen in m³ pro m² Grundstücksfläche, Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe der baulichen Anlagen festgelegt werden. Aus der Flächennutzungsplanung gehen keine unmittelbaren Rechte und Pflichten für die Bürger hervor. Sie ist allerdings für das Verwaltungshandeln insoweit verbindlich, als dass sie die Grundlage des Bebauungsplans ist und andere öffentliche Planungsträger den Flächennutzungsplan in ihren Planungen berücksichtigen müssen.

Zu 2.) Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplan als Satzung eine dem Bürger gegenüber verbindliche Rechtsnorm. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Er ist kleinteiliger, flächenscharf abgegrenzt und inhaltlich wesentlich detaillierter als der Flächennutzungsplan. Aus dem Flächennutzungsplan übernommen und gegebenenfalls spezifiziert werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Zusätzlich kann der Bebauungsplan gem. § 9 BauGB eine ganze Reihe an Festsetzung z. B. zur Bau-

Tab. 2.4 Typen von Bauflächen und zugehörigen Baugebieten

Bauflächen (entsprechend § 1 BauNVO)	Baugebiete (entsprechend §§ 2–11 BauNVO)
Wohnbauflächen (W)	• Kleinsiedlungsgebiet (WS) • Reine Wohngebiete (WR) • Allgemeine Wohngebiete (WA) • Besondere Wohngebiete (WB)
Gemischte Bauflächen (M)	• Dorfgebiet (MD) • Mischgebiete (MI) zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten • Kerngebiete (MK) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans
Gewerbliche Bauflächen (G)	• Gewerbegebiete (GE) zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke • Industriegebiete (GI) zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen
Sonderbauflächen (S)	• Sondergebiete (SO) zulässig: Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete, Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen. ausschließlich in SO zulässig: Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele, der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sonstige großflächige Handelsbetriebe

weise, der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder der Stellung der baulichen Anlagen enthalten.

Das Bauordnungs- und Bauplanungsrecht regelt die Allokation der Flächen auf verschiedene Flächennutzungen. Durch die Verzahnung der oben in den wesentlichen Zügen umrissenen Pläne sowie einer ganzen Reihe an weiteren Fachplänen

beispielsweise aus dem Bereich des Umweltschutzes und der Wirtschaftsförderung, wird hier eine Abwägung des verfassungsrechtlichen Schutzes des Eigentums an Grund und Boden und der Baufreiheit (gem. Art. 14 Abs. 1, Satz 1, 2 GG) mit dem Interesse der Allgemeinheit erreicht. Ein Ergebnis dieser Abwägung ist die zulässige Art und das Ausmaß der wirtschaftlichen Nutzung einer Grundstücksfläche, die wiederum Kosten und Nutzen einer Immobilie sowohl für den einzelnen Nutzer, als auch für die Volkswirtschaft maßgeblich beeinflussen.

Die rechtliche Regulierung der Flächenallokation schafft einen Ausgleich zwischen der Effizienz in der Nutzung von Immobilien auf der einen und den Interessen der Allgemeinheit auf der anderen Seite. Aus Sicht der Immobilieneigentümer begrenzen solche Regulierungen der Rechte und Pflichten an Immobilien deren effiziente Nutzung erheblich. Es ist zu erwarten, dass zu der rechtlichen Regulierung der Immobiliennutzung in Zukunft sukzessiv eine ökonomische Regulierung hinzu kommt, welche die sozialen Kosten der Flächennutzung internalisiert. Erste Ansätze lassen sich in der Diskussion um eine ökologische Steuerreform in der Flächennutzung erkennen, welche die Nutzung von Immobilienflächen mit einer Steuer belegt. Grundgedanke dieser Reformbestrebungen ist die umweltpolitisch ausgerichtete Steuerung der Flächennutzung durch Naturschutzabgaben und flächennutzungsbezogenen Steuern, statt der bislang einheitlich erhobenen Grundsteuer.

Literatur

Weiterführende Literatur zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V und Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (Hrsg) (2010) Gutachten: Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive. Deutscher Verband, Berlin
Statistisches Bundesamt (Hrsg) (2007) Immobilienwirtschaft in Deutschland 2006, Wiesbaden

Weiterführende Literatur zum Immobilienrecht

Usinger W (Hrsg) (2004) Immobilien – Recht und Steuern, 3. Aufl. Rudolf Müller, Köln

Modernes Immobilienmanagement
Immobilieninvestment, Immobiliennutzung,
Immobilienentwicklung und -betrieb

Pfnür, A.

2011, XVII, 457 S., Hardcover

ISBN: 978-3-540-79467-7