

Fachbeitrag

Der „Bauturbo“ im BauGB

was sich ändert und was das für Verkehrswertgutachten bedeutet

EVALIO Immobilienbewertung | März 2026

1) Einstieg: Was ist der Bauturbo überhaupt?

Der sogenannte „Bauturbo“ ist eine befristete Sonderregelung im Baugesetzbuch, mit der der Gesetzgeber den Wohnungsbau in bestimmten Fällen schneller ermöglichen will. Kern der Regelung ist **§ 246e BauGB**. Er eröffnet Kommunen zusätzliche Möglichkeiten, Wohnbauvorhaben zuzulassen, ohne die grundlegende Systematik der §§ 30–35 BauGB zu verändern.

Der Hintergrund dieser Regelung ist schnell erklärt: In vielen Regionen fehlt Wohnraum, gleichzeitig sind Baukosten und Finanzierung teurer geworden. Projekte scheitern dadurch häufiger an zwei Punkten: Zeit (lange Verfahren, lange Abstimmungen) und Unsicherheit (unklar, ob das Vorhaben am Ende wirklich genehmigt wird). Der Bauturbo setzt genau dort an. Er schafft zusätzliche rechtliche „Wege“, um Wohnungsbau zu ermöglichen, ohne dass jedes Mal zwingend der lange Weg über eine vollständige Planänderung oder eine sehr enge Zulässigkeitsprüfung genommen werden muss.

Wichtig ist aber der richtige Erwartungsrahmen: Diese neuen Wege sind **kein Automatismus**. Sie machen ein Vorhaben nicht „automatisch genehmigungsfähig“. In der Praxis bleibt die **Rolle der Gemeinde** entscheidend. Außerdem gilt: Die Abweichung ist nur möglich, wenn **öffentliche Belange und nachbarliche Interessen** nicht entgegenstehen. Der Bauturbo ersetzt also keine Konfliktprüfung, er kann sie höchstens in geeigneten Fällen beschleunigen.

Für Verkehrswertgutachter ist damit weniger entscheidend, dass es eine Sonderregel gibt, sondern **ob und wie stark sie am Wertermittlungsstichtag** bereits die markttypischen Erwartungen verändert. Drei Faktoren stehen im Mittelpunkt:

- **Planungsrechtliche Wahrscheinlichkeit** der Anwendung im konkreten Fall
- **Dauer bis zur Umsetzbarkeit (Baurecht/Genehmigung)** und deren Einfluss auf Projekt- und Bodenwerte
- **Befristung bis 31.12.2030** und die stichtagsbezogene Würdigung im Verkehrswert (§ 194 BauGB)

2) Rechtliche Grundlagen – kompakt und klar

Für die gutachterliche Praxis muss man nicht jedes Detail kennen. Entscheidend sind die wenigen Stellen im BauGB, die die neuen „Zulassungswege“ beschreiben:

- **§ 246e BauGB**: Der Kern des Bauturbos. Eine **befristete Sonderregelung bis 31.12.2030**, die Wohnbauvorhaben in bestimmten Konstellationen erleichtern soll.
- **§ 31 BauGB**: Ergänzungen/Erweiterungen bei Abweichungen im **Bebauungsplangebiet** zugunsten von Wohnungsbau.
- **§ 34 BauGB**: Ergänzungen/Erweiterungen im **unbeplanten Innenbereich**. Hier gilt normalerweise das Prinzip, dass ein Vorhaben zur Umgebung passen muss (das bekannte **Einfügungsgebot**).

Die Systematik der §§ 30–35 BauGB bleibt dabei das Grundgerüst. Der Bauturbo **ersetzt** dieses System nicht, sondern **ergänzt** es. Für Gutachter heißt das: Die klassische Zulässigkeitsprüfung bleibt der Startpunkt. Neu ist, dass es daneben einen zusätzlichen „Hebel“ geben kann – aber nur, wenn er im konkreten Fall tatsächlich tragfähig ist.

Gesetzlicher Kern (§ 246e BauGB):

- **Zustimmung der Gemeinde** ist Voraussetzung.
- **Befristet bis 31.12.2030.**
- Abweichungen nur, wenn sie mit **öffentlichen Belangen** und den **Interessen der Nachbarschaft** vereinbar sind.
- Wichtig: Die Frist betrifft nicht die Laufzeit einer späteren Genehmigung, sondern den Zeitraum, **bis zu dem § 246e im Verfahren genutzt werden kann.**

3) Vorher–Nachher auf einen Blick (mit Wertermittlungsbezug)

Thema	Vorher (klassische Ausgangslage)	Nachher (Bauturbo-Element)	Bedeutung für Verkehrswertgutachten
B-Plan-Gebiet (§ 30 BauGB)	Planbindung; Abweichungen vor allem über Befreiung (§ 31)	zusätzlicher Abweichungsrahmen zugunsten Wohnungsbau (über § 31)	kann die Durchsetzbarkeit erhöhen; relevant v. a. über geringeres Genehmigungsrisiko und kürzere Zeitannahmen
Innenbereich (§ 34 BauGB)	Vorhaben muss zur näheren Umgebung passen (Einfügungsgebot)	Möglichkeit, vom Einfügungsgebot abzuweichen, wenn dadurch Wohnraum geschaffen wird (§ 246e BauGB)	Nachverdichtung kann im Einzelfall eher genehmigt werden; dadurch kann der Markt eine intensivere Nutzung des Grundstücks erwarten
Sonderregel (§ 246e BauGB)	kein befristeter "Beschleunigungspfad"	befristete Sonderregel bis 31.12.2030	wertrelevant nur, wenn am Stichtag konkret plausibel ist, dass dieser Weg genutzt wird und zeitlich funktioniert
Außenbereich (§ 35 BauGB)	grundsätzlich restriktiv; Belangeprüfung stark	§ 246e kann im Einzelfall helfen, aber i. d. R. nur unter engen Voraussetzungen	Wohnungsbau im Außenbereich bleibt die Ausnahme (auch bei Ortsnähe); ein möglicher Wertbeitrag ergibt sich meist nur als Entwicklungschance, nicht als gesichertes Baurecht.
Rolle der Gemeinde	Planungshoheit über Bauleitplanung; Einvernehmen je nach Fall	Gemeinde wird faktisch zum Schlüssel für den Sonderweg	Markt reagiert standortabhängig: gleiche Norm, aber unterschiedliche kommunale Praxis → höhere Wertstreuung
Befristung	Dauerrecht als Grundannahme	§ 246e endet am 31.12.2030	Stichtag wird schärfer: Wertrelevant nur, wenn das Vorhaben bis 2030 genehmigt werden kann

4) Einfluss auf die Wertermittlung – was sich für Gutachter wirklich ändert

4.1 Planungsrechtliche Wahrscheinlichkeit: Der zentrale Hebel

Im Verkehrswert zählt nicht nur, was rechtlich „denkbar“ ist, sondern was ein typischer Marktteilnehmer am Stichtag **realistisch erwartet**. Genau hier setzt der Bauturbo an: Er kann die Erwartung verändern, dass ein Wohnbauvorhaben **durchsetzbar** ist.

Für Gutachter bedeutet das eine methodische Klarstellung:

- Es geht selten darum, dass „mehr Baurecht“ eindeutig entsteht.
- Es geht häufiger darum, dass sich die **Wahrscheinlichkeit** erhöht, ein bestimmtes Nutzungskonzept tatsächlich genehmigt zu bekommen.

Diese Wahrscheinlichkeit lässt sich nicht mit Bauchgefühl begründen. Sie muss sich aus objektiven Anknüpfungspunkten herleiten lassen, etwa aus kommunalen Leitlinien, bekannten Fällen, einer Voranfrage, einem belastbaren Hinweis aus der Verwaltungspraxis oder einer nachvollziehbaren städtebaulichen Zielrichtung vor Ort. Wo das fehlt, bleibt der Bauturbo in der Bewertung eher eine **Chancenkomponente**.

4.2 Zeit wirkt stärker als „ein paar Quadratmeter“

Zeit ist in vielen Märkten ein wichtiger Wertfaktor. Wenn ein Vorhaben statt 24 Monaten nur 12–18 Monate benötigt, wirkt sich das über geringere Vorhaltekosten, geringere Zinsbelastung und geringere Projektrisiken aus. Besonders relevant wird dieser Effekt, wenn der Bauturbo gleichzeitig eine intensivere bauliche Nutzung ermöglicht.

Für die Wertermittlung heißt das: Wo ein Objekt klar projektgeprägt ist (oder wo Käufer typischerweise projektbezogen kalkulieren), ist nicht nur das „Ob“ relevant, sondern das „Wann“. Der Bauturbo kann hier eine Rolle spielen – **wenn** er in der konkreten Kommune tatsächlich zu kürzeren Abläufen führt.

Gleichzeitig muss man sauber trennen: Der Bauturbo kann baurechtliche Abläufe beeinflussen, aber er löst nicht automatisch wirtschaftliche Probleme. Baukosten, Finanzierung und Absatz bleiben. Deshalb ist „schnelleres Baurecht“ in schwachen Märkten weniger wertrelevant als in angespannten Wohnungsmärkten, wo Zeitgewinne schnell in Kaufpreise übersetzt werden.

Ein Beispiel ist die mögliche Aufstockung eines Mehrfamilienhauses. In einem angespannten Wohnungsmarkt kann zusätzlicher Wohnraum unmittelbar nachgefragt werden und damit den Grundstückswert erhöhen. In Märkten mit geringer Nachfrage kann derselbe baurechtliche Vorteil dagegen kaum wirtschaftliche Wirkung entfalten.

4.3 Befristung bis 31.12.2030: Warum das stichtagsrelevant ist

Die Befristung ist keine Randnotiz. Sie ist das wichtigste Korrektiv gegen Überbewertung.

Der Verkehrswert wird **zum Wertermittlungsstichtag** ermittelt (§ 194 BauGB). Bewertet wird also, was der Markt an diesem Tag typischerweise als **realistisch ansieht**. Bei einer bis Ende 2030 befristeten Sonderregel stellt sich deshalb zwingend die Frage: **Kann diese Option innerhalb des Zeitfensters plausibel genutzt werden?**

Gutachterlich ist das eine klare Logik:

- **Wenn** am Stichtag eine nachvollziehbare Anwendungsperspektive vorliegt **und** die Umsetzung bis 2030 realistisch erscheint, kann der Markt diese Chance in Preisen berücksichtigen.
- **Wenn nicht**, ist Vorsicht geboten: Dann ist § 246e eher eine „mögliche Option“, die der Markt nur eingeschränkt oder gar nicht einpreist. In Gutachten sollte sie dann nicht wie gesichertes Baurecht behandelt werden.

5) Auswirkungen auf Highest and Best Use und Bodenwerte

Der Bauturbo kann die Highest-and-Best-Use-Prüfung (also die Frage nach der baurechtlich und wirtschaftlich besten Nutzung eines Grundstücks) beeinflussen – allerdings nicht in jedem Fall. Besonders relevant ist er dort, wo es um **Wohnnutzung, Nachverdichtung oder Nutzungsänderungen** geht und wo die bisherige Zulässigkeit am Einfügungsgebot oder an B-Plan-Festsetzungen hängt.

Für Bodenwerte gilt: Der Markt bezahlt nicht „§ 246e“, sondern die **Erwartung**, dass Wohnnutzung schneller und sicherer erreichbar wird. Mögliche Effekte sind daher:

- **Wertbeitrag über geringeres Risiko:** Wenn Käufer weniger Genehmigungsrisiko sehen, steigt der Zahlungsbereitschaftsspielraum.
- **Wertbeitrag über Zeit:** Wenn der Weg zur Realisierung kürzer wird, steigt der Barwert.
- **Keine Automatismen:** In Gemeinden, die den Sonderweg kaum nutzen, bleibt der Preiseffekt gering.

Im Außenbereich sollte man besonders zurückhaltend formulieren. Auch wenn § 246e hier im Einzelfall eine Option eröffnen kann, bleiben öffentliche Belange, Erschließung und Standortkonflikte typischerweise so prägend, dass der Wertbeitrag häufig nur als Chance und nicht als „nahe Baureife“ argumentierbar ist. Dies gilt auch für Grundstücke im Außenbereich, die unmittelbar an den Innenbereich angrenzen; auch hier kann zwar eine Entwicklungsperspektive gesehen werden, ein gesichertes Baurecht lässt sich daraus regelmäßig jedoch noch nicht ableiten.

6) Was Sachverständige konkret beachten müssen

1) Planungsrechtliche Wahrscheinlichkeit ausdrücklich ansprechen

- Ist die Sonderregel im konkreten Fall mehr als eine abstrakte Möglichkeit?
- Gibt es stichtagsbezogene Hinweise, dass die Gemeinde solche Wege unterstützt oder zumindest nicht ausschließt?
- Ist das Nutzungskonzept städtebaulich plausibel (Wohnzweck, Umfeld, Konfliktpotenzial)?

2) HBU-Prüfung um den Sonderweg ergänzen – aber nur bei Plausibilität

- HBU bleibt die wahrscheinlichste Nutzung am Stichtag, nicht die theoretisch höchste.
- Eine HBU-Verschiebung ist nur dann begründbar, wenn der Sonderweg realistisch ist und der Markt ihn erkennbar berücksichtigt.

3) Bodenwert nicht „hochziehen“, sondern sauber begründen

- Bei hoher Plausibilität kann ein Wertimpuls über Risiko-/Zeiteffekte nachvollziehbar sein.
- Bei unklarer Plausibilität besser: klare Trennung zwischen sicherem Baurecht und Entwicklungschance; ggf. Bandbreite oder Szenario anstelle eines harten Zuschlags.

4) Zeit- und Risikowirkung transparent machen

- Wenn der Bauturbo die erwartete Verfahrensdauer senkt, gehört das in die Begründung (nicht als Behauptung, sondern als plausibilisierte Annahme).
- Das Projektrisiko bleibt: Baukosten, Finanzierung und Nachfrage nicht „wegdenken“.

5) Befristung aktiv würdigen (2030-Fenster)

- Kann die Chance bis 2030 realistisch umgesetzt werden?
- Wenn absehbar nein: im Gutachten klar als begrenzte Chance würdigen, nicht als wertprägendes Baurecht darstellen.

7) Fazit

Der Bauturbo ist für Verkehrswertgutachten kein pauschaler Werttreiber. Er ist ein Instrument, das in einzelnen Fällen die **Wahrscheinlichkeit** der Zulässigkeit erhöhen und Abläufe **verkürzen** kann. Entscheidend ist nicht die Existenz der Norm, sondern ihre **stichtagsbezogene Umsetzungswahrscheinlichkeit**. Genau daraus ergeben sich mögliche Auswirkungen auf HBU, Bodenwert und projektgeprägte Wertüberlegungen.

Für Sachverständige lautet der sichere rote Faden: **klassische Zulässigkeit prüfen, Sonderweg plausibilisieren, Zeit/Risiko stichtagsbezogen würdigen, Befristung konsequent mitdenken**. Damit bleibt die Bewertung belastbar – und man vermeidet, eine befristete Option als gesichertes Baurecht zu verkaufen.

Rechtsgrundlagen und weiterführende Hinweise

- **Baugesetzbuch (BauGB)**, insbesondere §§ 30–35, § 31, § 34, **§ 246e** sowie **§ 194**.
- **Bundesgesetzblatt**: BauGB-Novelle („Bauturbo“), Inkrafttreten 30.10.2025.
- **BMWSB**: Veröffentlichungen/FAQ/Begründungen zur BauGB-Novelle („Bauturbo“).
- Ergänzend: gängige **BauGB-Kommentare** und Fachaufsätze zur Bewertung befristeter planungsrechtlicher Sonderregelungen (GuG / ZfIR / Immobilien & Recht).