



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM DES INNERN
UND FÜR SPORT

AUSGLEICHSBETRÄGE IN SANIERUNGSGEBIETEN

Ein Leitfaden für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge



Rheinland-Pfalz**Ministerium des Innern und für Sport**

Schillerplatz 3 – 5

55116 Mainz

Telefon: 06131 16-0

Internet: <http://www.ism.rlp.de>

Druck:

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation

Rheinland-Pfalz

Ferdinand-Sauerbruch-Straße 15

56073 Koblenz

Internet: <http://www.lvermgeo.rlp.de>

1. Auflage 2009

Hinweis:

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums des Innern und für Sport herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.



Vorwort

Das Land Rheinland-Pfalz und seine Städte und Gemeinden sehen in der städtebaulichen Erneuerung eine langfristige Schwerpunktaufgabe. In den vergangenen Jahrzehnten war die Unterstützung von Erneuerungsmaßnahmen in den Innenstädten und Ortskernen bereits ein Schwerpunkt der Förderpolitik. Vor dem Hintergrund der absehbaren Veränderungen in der Bevölkerung und der Wirtschaft wird die Politik des Landes zukünftig noch stärker darauf ausgerichtet sein, die Innenstädte und Ortskerne in ihrer Funktion zu erhalten und zu entwickeln.

Ein wichtiges städtebauliches Instrument ist die Durchführung gebietsbezogener Stadterneuerungsmaßnahmen. Deren Durchführung ist eine Aufgabe der kommunalen Selbstverwaltung. Deshalb liegt die Verantwortung für die ordnungsgemäße Durchführung solcher Gesamtmaßnahmen bei den jeweiligen kommunalen Maßnahmenträgern. Land und Bund unterstützen sie bei dieser Aufgabe durch erhebliche finanzielle Förderung, insbesondere bei der städtebaulichen Sanierung auf der Grundlage des Baugesetzbuches. Die Förderung setzt allerdings voraus, dass die Einzelmaßnahmen den Sanierungs- bzw. Entwicklungszielen der Gesamtmaßnahme entsprechen und unter Beachtung der einschlägigen Rechts- und Fördervorschriften durchgeführt werden.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ergeben sich als Folge der durchgeführten einzelnen Sanierungsmaßnahmen wie z. B. Erneuerung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen regelmäßig Verbesserungen der städtebaulichen Situation und damit verbunden auch Bodenwertsteigerungen der Grundstücke. Deshalb ist von den Eigentümerinnen und Eigentümern der Grundstücke für die durch die Sanierung bewirkte Bodenwerterhöhung ein Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten.

Neben den Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets stellt insbesondere die Erhebung der Ausgleichsbeträge regelmäßig eine große Herausforderung für die betroffenen Städte und Gemeinden dar. Mit diesem Leitfaden soll den Städten und Gemeinden eine allgemeine Hilfestellung bei der Erhebung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsverfahren gegeben werden. Ergänzend wird eine Arbeitshilfe herausgegeben, die in detaillierter Form die ausführenden Personen bei der Bewältigung des komplexen Verfahrens zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen und der Erhebung von Ausgleichsbeträgen unterstützt. Beide Hilfestellungen sollen neben der finanziellen Förderung dazu beitragen, die laufenden und zukünftigen Sanierungsverfahren zum Wohle der Städte und Gemeinden, aber auch der Bürgerinnen und Bürger, zügig und zielgerichtet abzuschließen.

A handwritten signature in black ink, consisting of the initials 'KP' followed by a stylized name.

Karl Peter Bruch
Minister des Innern und für Sport

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	9
2	Grundlagen	11
2.1	Was ist eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme?	11
2.2	Warum haben Eigentümerinnen und Eigentümer einen Ausgleichsbetrag zu leisten?	13
2.3	Wie läuft ein Sanierungsverfahren ab?	16
2.4	Wer ist am Sanierungsverfahren beteiligt?	17
2.4.1	Die Gemeinde	17
2.4.2	Der Sanierungsträger	19
2.4.3	Der Gutachterausschuss und/oder der private Sachverständige	21
2.4.4	Die Betroffenen	21
2.4.5	Die öffentlichen Aufgabenträger	22
2.5	Abschluss der Sanierung	23
2.5.1	Dauer des Sanierungsverfahrens	23
2.5.2	Wann ist die Sanierungssatzung aufzuheben?	24
2.5.3	Abschlussklärung für einzelne Grundstücke	25
3	Der Ausgleichsbetrag	27
3.1	Was ist der Ausgleichsbetrag?	27
3.1.1	Ausgleichsbetrag auf der Grundlage der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (Wertlösung)	28
3.1.2	Der „neue“ Ausgleichsbetrag (Kostenlösung)	30
3.2	Wer hat den Ausgleichsbetrag zu entrichten?	33
3.3	Gibt es eine Pflicht zur Erhebung?	34
3.4	Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag	42
3.5	Erhebung von Ausgleichsbeträgen	48
3.5.1	Der Ausgleichsbetragsbescheid - Regelfall der Erhebung	48
3.5.2	Die Ablösevereinbarung - eine Ausnahme	50
3.5.3	Die vorzeitige Festsetzung	55
3.5.4	Vorauszahlungen	57
4	Verkehrswertermittlung von Grundstücken im Sanierungsgebiet	59
4.1	Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen	60
4.2	Kaufpreisprüfung	61
4.3	Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde	64
4.4	Veräußerung von Grundstücken zum Neuordnungswert	65
5	Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen	67
5.1	Vorbemerkungen	67
5.2	Welche Unterlagen werden für die Wertermittlung benötigt?	69

5.3	Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	74
5.3.1	Vorbemerkungen	74
5.3.2	Wertermittlungsstichtag für Anfangs- und Endwert	74
5.3.3	Qualitätsstichtag für den Anfangswert	75
5.3.4	Qualitätsstichtag für den Endwert	77
5.4	Qualifizierung von Sanierungserwartungen und Sanierungsmaßnahmen	80
5.5	Wertermittlungsverfahren	83
5.5.1	Verfahrenswahl	83
5.5.2	Anwendungsbeispiel	86
5.5.3	Vergleichskaufpreisverfahren	89
5.5.4	Bodenrichtwertverfahren	95
5.5.5	Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen	97
5.5.6	Komponentenverfahren	98
5.5.7	Modell Niedersachsen	103
5.5.8	Mietsäule nach Strotkamp	108
5.5.8.1	Vorbemerkungen	108
5.5.8.2	Berücksichtigung von GFZ-Unterschieden gemischt genutzter Grundstücke bei der Bodenwertermittlung	108
5.5.8.3	Berücksichtigung von Lageunterschieden aus Mietdifferenzen bei der Bodenwertermittlung	109
5.5.8.4	Fortsetzung des Anwendungsbeispiels aus Abschnitt 5.5.2	110
5.5.9	Ableitung des Endwertes bzw. der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aus den Einzelergebnissen	113
5.6	Besonderheiten bei der Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen	114
5.6.1	Berücksichtigung von Minderausnutzungen	114
5.6.2	Berücksichtigung von Planungsschäden	115
5.6.3	Grundstücke mit dauernder öffentlicher Zweckbindung (Gemeinbedarfsflächen)	116
6	Literaturverzeichnis	117
7	Stichwortverzeichnis	121
8	Anlagenverzeichnis	127

Zeichenerklärung



„Zitat aus dem Gesetz“

Gesetzliche Grundlage



Wichtiger Sachverhalt



**Wichtiger Sachverhalt nach
den Hinweisen des Rech-
nungshofes Rheinland-
Pfalz¹⁾**

Beispiel

Erläuterndes Beispiel

1) Bericht des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz: Städtebauliche Erneuerung; Querschnittsprüfung über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154, 155 BauGB durch die Gemeinden und Städte, Teil I, vom 27. Juni 2008 (Az. 2-P-0005-25-1/2006)

1 Vorbemerkung

Das Besondere Städtebaurecht (Zweites Kapitel des Baugesetzbuchs (BauGB)) enthält im Ersten Teil die Rechtsgrundlage zu den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Es handelt sich i. d. R. um komplexe Verfahren, die die Gemeinden, die Sanierungsträger, aber auch die Eigentümerinnen und Eigentümer der in den Sanierungsgebieten gelegenen Grundstücke über viele Jahre beschäftigen. Die Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen stellen regelmäßig eine große Herausforderung für die Kommunalpolitik und die Gemeindeverwaltung dar, wobei nicht selten – insbesondere durch umfangreiche Baumaßnahmen – auch die Geduld der Bürgerinnen und Bürger auf eine harte Probe gestellt wird. Deshalb ist es von herausragender Bedeutung, dass die Sanierungsverfahren zügig durchgeführt werden, wie es auch das Baugesetzbuch vorsieht. Abgesehen von diesem gesetzlichen Zügigkeitsgebot hat die Durchführung des Sanierungsverfahrens in überschaubaren Zeitspannen weitere Vorzüge. Denn haben die Sanierungsmaßnahmen noch den „Flair des Neuen“ (z. B. wenn der durch das Sanierungsverfahren bewirkte Neuausbau einer Straße auch noch bei Abschluss der Sanierung ein attraktives Erscheinungsbild aufweist), sind die Sanierungsvorteile für die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer greifbar mit der Folge einer einhergehenden hohen Akzeptanz zur Leistung der Ausgleichsbeträge für die durch die Sanierung bewirkten Bodenwerterhöhungen.

Eine entsprechende Transparenz der Rahmenbedingungen und Folgen des Sanierungsverfahrens für die Eigentümerinnen und Eigentümer – z. B. durch Informationsveranstaltungen – ist daher dringend geboten. Dazu kann der vorliegende Leitfaden einen Beitrag leisten. Er ist als Praxishilfe gedacht, die allen Beteiligten einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme – insbesondere den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern – Einblicke in die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge sowie ihrer Erhebung gibt.

Ergänzt wird der Leitfaden durch das anliegende Faltblatt, das beispielsweise der Einladung zum Informationsgespräch als Vorabinformation beigelegt werden kann.

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch

Zügigkeitsgebot

Akzeptanz der zu leistenden Ausgleichsbeträge durch zügige Durchführung des Verfahrens und ...

... durch Transparenz!

Leitfaden als Praxishilfe

Faltblatt (Anlage 1)

2 Grundlagen

2.1 Was ist eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme?

Stadt- und Gemeindegebiete, die nicht ständig an die sich wandelnden Anforderungen und Bedürfnisse angepasst, insbesondere modernisiert und erneuert werden, verlieren in wenigen Jahrzehnten ihre Attraktivität. Sie werden unansehnlich, ihre Funktionsfähigkeit lässt nach. Als Folge stellt sich häufig eine Änderung in der Bewohnerstruktur ein. Finanziell gut gestellte Bewohner verlassen das Quartier. Alte, sozial oder finanziell schlecht gestellte Bewohner bleiben zurück bzw. ziehen nach und füllen die Lücken auf. Die Auswirkungen auf den Grundstückswert sind zwar vielfältig, die abnehmende Qualität der Wohn- und Geschäftslage hat aber immer sinkende Immobilienwerte zur Folge. Solche beeinträchtigten Quartiere sollen durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wieder attraktiv gestaltet werden.

Das Bundesbaugesetz i. d. F. von 1960 (BBauG 60) enthielt nur in Ansätzen einzelne Regelungen zum Sanierungsrecht. Auf weitergehende Regelungen hat man bewusst verzichtet, um die Verabschiedung des BBauG 60 nach zehnjähriger Erarbeitungszeit nicht zu gefährden. Mit dem Städtebauförderungsgesetz von 1971 (StBauFG) ist das städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsrecht erstmals in das deutsche Städtebaurecht aufgenommen worden. Das BBauG und das StBauFG wurden 1986 zum Baugesetzbuch (BauGB) zusammengeführt. Die Neuregelung des städtebaulichen Sanierungsrechts im BauGB beinhaltet nicht nur eine redaktionelle Neufassung, sondern auch eine inhaltliche Weiterentwicklung.

Die gesetzlichen Grundlagen zu den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind im zweiten Kapitel (Besonderes Städtebaurecht), erster Teil (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) enthalten. In § 136 Abs. 2¹⁾ (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) findet sich folgende Legaldefinition:

Zweck der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen

Geschichtlicher Abriss...

... und gesetzliche Grundlagen

1) Paragraphen ohne Bezeichnung eines Gesetzes beziehen sich auf das Baugesetzbuch.

Legaldefinition Sanierungsmaßnahme



§ 136 Abs. 2: „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“

Voraussetzung: Vorliegen städtebaulicher Missstände

Folgende Missstände können z. B. der Nummer 1 in § 136 Abs. 2 zugeordnet werden:

- fehlende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- schlechte bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- unzulängliche Zugänglichkeit von Grundstücken,
- von Mischnutzungen ausgehende Immissionen,
- städtebaulich nicht erwünschte Grundstücksnutzungen,
- störende Einwirkungen von Nachbargrundstücken,
- Funktionsmängel der Erschließung.

Städtebauliche Missstände liegen auch vor, wenn z. B. die Funktionsfähigkeit des Gebiets (vgl. § 136 Abs. 2 Nr. 2) bezüglich

Mängel in der Funktionsfähigkeit des Gebiets

- des fließenden und ruhenden Verkehrs,
- der wirtschaftlichen Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- der infrastrukturellen Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben im Verflechtungsbereich

nicht mehr gegeben ist.

Die o. g. Ausführungen zeigen bereits, dass es sich bei dem städtebaulichen Sanierungsverfahren i. d. R. um ein sehr komplexes Verfahren handelt.

Komplexe Verfahren

In der Anfangsphase wurde das städtebauliche Sanierungsverfahren häufig als **Flächensanierung** durchgeführt. Dazu wurde in Gebieten, die ihre ursprünglichen Funktionen verloren hatten und viele Leerstände sowie unbewohnbare Häuser aufwiesen, verfallene Bausubstanz beseitigt und durch Neubauten ersetzt; Straßen und Plätze wurden neu geordnet und neu gestaltet, um so wieder Leben in diese Quartiere zu bringen. Flächensanierungen sind mit den veränderten Zielsetzungen in der Städtebaupolitik – nicht zuletzt auch aus Kostengründen – seit Mitte der 70er Jahre selten geworden.

Heute wird überwiegend das Sanierungsziel der **erhaltenden Erneuerung** betrieben. Hierbei bleibt grundsätzlich die Gebietsstruktur und möglichst auch die Bewohnerstruktur erhalten. Das schließt nicht aus, dass auch einzelne Grundstücke freigelegt oder auch die Gebietsstruktur zum Teil verändert wird.

2.2 Warum haben Eigentümerinnen und Eigentümer einen Ausgleichsbetrag zu leisten?

Städtebauliche Sanierungsverfahren werden vom Land, von den Gemeinden sowie vom Bund finanziert.

Aber auch der Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks soll zur Finanzierung der Sanierung seinen Beitrag leisten. Der Gesetzgeber hat als Abschöpfungsmodell in § 154 Abs. 1 eine **Wertlösung** gewählt. Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben demnach einen Ausgleich in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des **Bodenwerts** ihrer Grundstücke entspricht.

Eine weitere Möglichkeit zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages eröffnet der „neue“ § 154 Abs. 2a. Im Gegensatz zur Wertlösung hat man hier eine **Kostenlösung** gewählt. Der Ausgleichsbetrag bestimmt sich nach dem **(Kosten-)Aufwand** für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen (genau genommen der Verkehrsanlagen¹⁾).

Die in der Vergangenheit abgerechneten Sanierungsverfahren haben die Finanzierungsmöglichkeit über den Ausgleichsbetrag in einem nüchternen Licht erscheinen lassen. Lediglich 1 bis maximal 9 % der Kosten wurden refinanziert. Selbst wenn unterstellt wird, dass man in der Vergangenheit bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in Rheinland-Pfalz unter dem

Wurden bis Mitte der 70er Jahre überwiegend Flächensanierungen durchgeführt ...

... ist nunmehr vorwiegend die erhaltende Erneuerung das Sanierungsziel

Finanzierung durch Bund, Länder und Gemeinden ...

... aber auch durch „Finanzierungsbeitrag“ der Eigentümer

Wertlösung nach § 154 Abs. 1 Satz 1

Ausgleichsbetrag

Kostenlösung nach § 154 Abs. 2a

Geringe Refinanzierungsrate über Ausgleichsbeträge

1) Gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3, näheres vgl. Abschnitt 3.1.2

zulässigen Rahmen geblieben ist, so werden die Einnahmen auch in Zukunft deutlich hinter den Kosten zurückbleiben.

Der Vergleich der Einnahmen und Kosten und das daraus resultierende Missverhältnis macht eine Problematik deutlich, die der Gesetzgeber bereits in den 60er Jahren erkannt hat. Offenbar sind Investitionen in Ortsteile mit gravierenden Substanz- und Funktionsmängeln unter rein **finanziellen** Gesichtspunkten zu einem großen Teil **unrentierlich**. Zwar werden nur die bodenbezogenen und nicht die grundstücksbezogenen sanierungsbedingten Wertsteigerungen abgeschöpft, aber auch die Werterhöhung, die das bebaute Grundstück erfährt, ist i. d. R. allein nicht geeignet, die Kosten der Sanierung abzudecken. Aus diesem Grund sind ausschließlich **private** Initiativen zur Revitalisierung der Altstadtteile und der Ortskerne selten anzutreffen, so dass i. d. R. nur öffentliche Stellen durch ein komplexes, in seinen Einzelmaßnahmen aufeinander abgestimmtes Gesamtmaßnahmenpaket, nachhaltig die Mängel – soweit durch vorbereitende Untersuchungen festgestellt – beseitigen können. Die Erfolge von einer Vielzahl durchgeführter Sanierungsmaßnahmen zeigen, dass die ehemals funktionsschwachen, mit großen Substanzmängeln behafteten Altstadtbereiche und Ortskerne wieder von der Bevölkerung als Quartiere mit hohem Wohn- und Lebenswert bzw. mit guter Geschäftslage angenommen wurden.

Anschubfinanzierung durch Gemeinde

Neben der Finanzierungsfunktion spielen aber noch weitere Gründe eine Rolle, die die Ausgleichsbetragspflicht rechtfertigen. Die Erhebung der von der Allgemeinheit veranlassten Bodenwertsteigerungen ist in erster Linie **verteilungspolitisch** bedingt. Es wurde und wird als eine Forderung verteilungspolitischer Gerechtigkeit angesehen, dass **Maßnahmen der Allgemeinheit nicht nur Vorteile für Einzelne** mit sich bringen sollen, sondern dass dann, wenn diese öffentlichen Maßnahmen zu messbaren Vermögenszuwächsen führen, die ohne besonderen Arbeits- und Kapitalaufwand der Eigentümerin und dem Eigentümer quasi „in den Schoß fallen“, diese für die Allgemeinheit nutzbar gemacht werden sollen. Dieser Grundsatz ist im übrigen dem deutschen Recht nicht fremd und fand sich schon in Art. 155 der Weimarer Reichsverfassung wieder.

Bodenpolitische Begründung für die „Boden(mehr)-wertabschöpfung“ nach der Wertlösung

Verteilungsgerechtigkeit

Die Ausgleichsbeträge haben zudem **allokationspolitische Bedeutung**, auch wenn das weniger deutlich sein mag. Die Ausgleichsbetragsregelung kann in Sa-

nierungsgebieten positive Ansätze zur Stabilisierung innerstädtischer Wohn-, Arbeits- und Mischgebiete liefern. Ist bekannt, dass Ausgleichsbeträge in Höhe der zu erwartenden Wertsteigerungen erhoben werden, und wird schon im Laufe des Sanierungsverfahrens dafür gesorgt, dass die Erhebung des Ausgleichsbetrages später nicht wegen überhöhter Grundstückspreise, die gezahlt wurden, gefährdet ist, dann sind Spekulationen in solchen Gebieten kaum zu erwarten.

Durch die Genehmigungspflicht im Sanierungsgebiet wird die Zahlung überhöhter Kaufpreise, die schon sanierungsbedingte Wertsteigerungen enthalten, verhindert; nicht verhindert wird hingegen die übliche, allgemeine Bodenwertsteigerung. Dadurch werden Sanierungsgebiete von einem erheblichen Druck befreit. Planung und Durchführung werden durch Bodenspekulationen nicht gestört.

Ein weiterer Grund ist die Einheitlichkeit bei der Erhebung. Eine Ausgleichsbetragsregelung hat nur Sinn, wenn sie allgemein durchgeführt wird. Das wird besonders deutlich, wenn das Verhältnis des Sanierungsrechts zum Erschließungsbeitragsrecht betrachtet wird. Das BauGB bestimmt, dass **im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet keine Beiträge** erhoben werden, wenn Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert werden (Ausnahme: Durchführung eines vereinfachten Sanierungsverfahrens). Solche Anlagen sind insbesondere die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze. Vielmehr haben die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer die Vorteile durch neue oder erneuerte Erschließungsanlagen in Höhe der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen auszugleichen.

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen und auch die „Kaufpreisprüfung“ (vgl. Abschnitt 4.2) werden heute nicht mehr rechtlich in Frage gestellt. Das **Sanierungsrecht** stellt eine **Inhaltsbestimmung des Eigentums** i. S. d. Art. 14 Grundgesetz dar, die sich im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums hält. Es werden somit sanierungsbedingte Grundstückswertbestandteile vom Eigentum ausgeschlossen.

Allokationspolitische Bedeutung der Ausgleichsbetragsregelung

Keine Störung der Sanierung durch Bodenspekulationen

Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz in Sanierungsverfahren...

... sondern Erhebung diesbezüglicher Bodenwerterhöhungen

Sanierungsrecht stellt eine Inhaltsbestimmung des Eigentums dar

Ablauf in drei Phasen

2.3 Wie läuft ein Sanierungsverfahren ab?

Zum besseren Verständnis wird ein Ablaufdiagramm mit den wichtigsten Stationen für ein städtebauliches Sanierungsverfahren angegeben. Man erkennt, dass sich nach dem „Sanierungsverdacht“ drei Phasen (Vorbereitungs-, Planungs- und Durchführungsphase) anschließen. Den Abschluss bildet die Aufhebung der Sanierungssatzung.

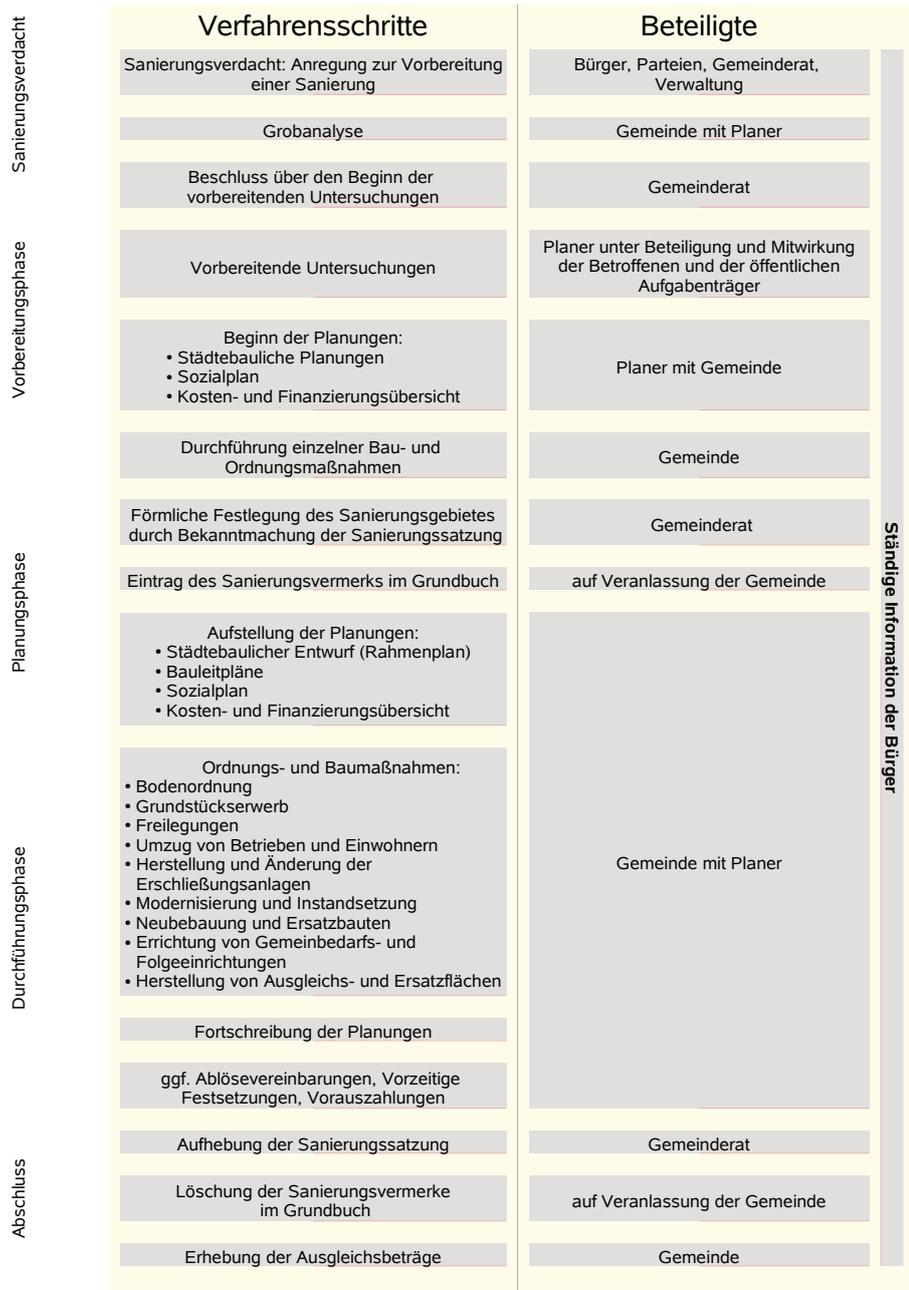


Abb. 1: Ablauf eines Sanierungsverfahrens

2.4 Wer ist am Sanierungsverfahren beteiligt?

In die Vorbereitung, Planung, Durchführung und den Abschluss eines förmlich festgelegten Sanierungsverfahrens ist eine Vielzahl von Beteiligten eingebunden¹⁾.

Beteiligte sind i. d. R.:

- Gemeinde (Gemeinderat, Gemeindeverwaltung);
- Sanierungsträger;
- Gutachterausschüsse, private Sachverständige²⁾;
- Grundstückseigentümer/in, Mieter/in, Pächter/in, sonstige Betroffene;
- öffentliche Aufgabenträger.

2.4.1 Die Gemeinde

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde. Für die Vorbereitung, Planung, Durchführung und Abwicklung ist die Gemeinde zuständig, sie kann allerdings weitere Stellen einbinden und mit bestimmten Aufgaben betrauen.

Die Gemeinde muss vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchführen oder in Auftrag geben. Mit den vorbereiteten Untersuchungen will die Gemeinde Beurteilungskriterien gewinnen über

- die Notwendigkeit der Sanierung,
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge,
- die Ziele,
- die Durchführbarkeit der Sanierung und
- die etwaigen nachteiligen Auswirkungen der Sanierung im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Die Vorbereitung der Sanierung ist durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Maßnahmen einzuleiten (§ 141 Abs. 3). Der **Beschluss** wird vom Gemeinderat gefasst.

Ergeben die vorbereitenden Untersuchungen, dass eine Sanierung durchgeführt werden soll, so ist das Sanie-

Beteiligte am Sanierungsverfahren

Für Sanierungsmaßnahme ist grundsätzlich die Gemeinde zuständig

Beurteilungskriterien für die Notwendigkeit der Sanierung

Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Maßnahmen

1) Vgl. Abschnitt 2.3, Ablaufdiagramm Abbildung 1, rechte Spalte

2) Für die Erstellung der Verkehrswerte von Grundstücken und für Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sowie für andere Wertermittlungen sind die zuständigen Gutachterausschüsse oder öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige heranzuziehen. Aufgrund dem Bestreben nach Deregulierung sind den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen die Sachverständigen mit einer Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 gleichgestellt (vgl. diesbezüglich § 14 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung Rheinland-Pfalz). Zusammenfassend wird nachfolgend der Begriff „private Sachverständige“ verwendet.

Beschluss über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet (Satzung)

Aufstellung von Sanierungsrahmenplänen und Bebauungsplänen

Beschluss zur Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets

Ggf. Satzungsbeschluss nach § 154 Abs. 2a

Welche Aufgaben können einem Sanierungsträger übertragen werden?

Beratungspflicht der Gemeinde

Internet als Informationsmedium

rungsgebiet durch **Beschluss** des Gemeinderats förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen. Die förmliche Festlegung beschließt der Gemeinderat als Satzung (Sanierungssatzung (§ 142)). In der Regel bedarf es zur Durchführung der Sanierung der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Ist die Sanierung durchgeführt oder erweist sie sich als undurchführbar oder wird die Sanierungsabsicht aufgegeben, so ist die Sanierung aufzuheben. Der Beschluss zur Aufhebung ergeht ebenfalls als Satzung (§ 162).

Soll der Ausgleichsbetrag nach dem Kostenaufwand für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen (§ 154 Abs. 2a) abgerechnet werden (vgl. Abschnitt 2.2), bedarf es diesbezüglich des Erlasses einer Satzung.

Grundsätzlich kann die Gemeinde die Aufgaben innerhalb der Vorbereitung, Durchführung und des Abschlusses des Sanierungsverfahrens in eigener Regie durchführen. Da diese Aufgaben aber oftmals die Kapazitäten der Gemeinden überschreiten, bedienen sie sich häufig eines **Sanierungsträgers**. Hoheitliche Aufgaben (wie zum Beispiel die Satzungsbeschlüsse oder die Erstellung der Ausgleichsbetragsbescheide sowie anderer Verwaltungsakte) sind nicht übertragbar.



Die Sanierung soll mit den Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Insbesondere soll die Sanierungsgemeinde die Eigentümerinnen und Eigentümer zur Durchführung erforderlicher Baumaßnahmen anregen und beraten (vgl. § 137).

Zur Beratung gehört die rechtzeitige und objektive Information über die rechtlich gebotene Ausgleichsbetragsenerhebung, damit die Eigentümerinnen und Eigentümer dies bei ihren Entscheidungen und Finanzierungsüberlegungen berücksichtigen können. Zu diesem Termin sollen auch Vertreter der Gutachterausschüsse zugezogen werden, um den Eigentümerinnen und Eigentümern die Grundzüge der Bewertungsanforderungen zu erläutern.

Es bietet sich auch an, das **Internet als Informationsmedium** verstärkt zu nutzen.



Eine umfassende und sachgerechte Beratung der Bürgerinnen und Bürger setzt natürlich im Sanierungsrecht **fachlich qualifiziertes Personal** bei den Gemeindeverwaltungen voraus. Als „Träger des Verfahrens“ sind die Gemeinden aufgefordert, das notwendige Wissen für die Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen und insbesondere für die Ausgleichsbetragsermittlung und -erhebung auf- und auszubauen.

Da die städtebaulichen Sanierungen i. d. R. langfristig angelegte Projekte sind, sollte dafür gesorgt werden, dass **mehr als eine Person** innerhalb der Verwaltung über das entsprechende Fachwissen verfügt, um bei Ausfällen die Fehlzeiten hinsichtlich des Knowhow überbrücken zu können.

Auch sollten das Wissen und die Erfahrungen der Verwaltungen für **andere Gemeinden** systematisch verfügbar gemacht werden. Für diesen Informationsaustausch innerhalb der Verwaltungen, aber auch zwischen den Verwaltungen untereinander bietet eine **Internetplattform (Wissensdatenbank)** ergänzt durch regelmäßig stattfindende fachbezogene Workshops vielfältige Möglichkeiten.

Qualifiziertes Personal

Fachwissen auf mehrere Personen verteilen und verfügbar machen

Landesweit verfügbare Wissensdatenbank

Durchführung von Workshops

2.4.2 Der Sanierungsträger

Die im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bestehenden Aufgaben, die im nicht hoheitlichen Bereich der Gemeinde liegen, können auf einen Sanierungsträger oder – mit Ausnahme der nachfolgend genannten speziellen Aufgaben – einem sonstigen Beauftragten übertragen werden. Die speziellen Aufgaben, die nur von einem **Sanierungsträger** (Unternehmen, das die **Voraussetzungen nach § 158 erfüllt**) durchgeführt werden dürfen, sind:

- Aufgaben zur Durchführung der Sanierung (Ordnungs- und Baumaßnahmen);
- Grundstückserwerb bzw. Erwerb von Rechten an Grundstücken, die zur Vorbereitung oder Durchführung der Gesamtmaßnahme benötigt werden;
- Verwaltung der Sanierungsmittel.

Aufgaben eines Sanierungsträgers

Ist dem Sanierungsträger auch die Aufgabe als Treuhänder der Gemeinde übertragen worden, verwaltet er die dem Sanierungsverfahren dienenden Mittel.



Aufgaben des Sanierungsträgers (vgl. insbesondere §§ 146 bis 148)

- Durchführung vorbereitender Untersuchungen,
- Erarbeitung des Satzungsentwurfs zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets,
- Erörterung der beabsichtigten Sanierung mit den Betroffenen (vgl. § 137) und Unterrichtung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139),
- Erarbeitung (und Fortschreibung) des Sozialplans,
- Erarbeitung (und Fortschreibung) der Kosten- und Finanzierungsübersicht,
- Durchführung des Grundstückserwerbs bzw. des Erwerbs von Rechten an Grundstücken,
- Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden,
- Vorbereitung und Mitwirkung an einer gesetzlichen Bodenordnung, Durchführung einer privaten Bodenordnung,
- Organisation des Umzugs von Bewohnern und Betrieben,
- Auftragsvergabe zur Freilegung von Grundstücken und zur Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen,
- Bereitstellung von Flächen und Auftragsvergabe für Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (vgl. § 1 a Abs. 3) innerhalb und außerhalb der Sanierung,
- Vorbereitungen für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und für die Errichtung von Ersatzbauten, Ersatzanlagen auch außerhalb des Sanierungsgebiets.

Bauleitpläne und Sanierungsträger

Zur Vermeidung von Interessenkonflikten soll die Gemeinde nach § 157 Abs. 2 die Ausarbeitung der Bauleitpläne nicht dem für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträger oder einem rechtlich oder wirtschaftlich von ihm abhängigen Unternehmen übertragen.

2.4.3 Der Gutachterausschuss und/oder der private Sachverständige

Grundsätzlich obliegt die Ermittlung des Ausgleichsbetrags der Gemeinde. Der Ermittlung der dafür notwendigen Anfangs- und Endwerte sowie der Anrechnungsbeiträge geht regelmäßig eine Sachverhaltsaufklärung und Feststellung der Anknüpfungstatsachen voraus. Auch den Sachverhalt hat die Gemeinde von Amts wegen zu ermitteln.

Unabhängig davon, ob die Gemeinde den Gutachterausschuss oder einen privaten Sachverständigen mit der Erstellung der Gutachten über zonale und grundstücksspezifische Anfangs- und Endwerte beauftragt, sollte der Gutachterausschuss frühzeitig in das Verfahren eingebunden werden, damit er im Sanierungsgebiet sog. **sanierungsunbeeinflusste** Bodenrichtwerte ableiten kann¹⁾. Die Bodenrichtwertzonen sind zudem an die Abgrenzung des Sanierungsgebietes anzupassen.

2.4.4 Die Betroffenen

Die Sanierung muss mit den Betroffenen (Eigentümerinnen und Eigentümern, Mieterinnen und Mietern, Pächterinnen und Pächtern und sonstigen Betroffenen (z. B. Inhaber einer Dienstbarkeit, Reallast, Hypothek, Grund- und Rentenschuld)) möglichst frühzeitig erörtert werden. Dabei soll darauf hingewirkt werden, dass die Betroffenen

- an der Sanierung mitwirken,
- zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und
- diesbezüglich im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Gleichzeitig belegt das Baugesetzbuch die Betroffenen mit einer Auskunftspflicht. Denn nur wenn die Informationen zum Sanierungsgebiet soweit wie möglich zusammengetragen werden, ist es möglich, die **Notwendigkeit** der **Sanierung** zu beurteilen, die **Sanierungsziele** zu definieren und die **Durchführbarkeit der Maßnahme** einzuschätzen.

Da auch personenbezogene Daten erhoben werden dürfen, sind die datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten, insbesondere dürfen die erhobenen personen-

1) Der **sanierungsunbeeinflusste** Bodenrichtwert bezieht sich (**im Gegensatz zum Anfangswert**) auf den Wertermittlungstichtag der Bodenrichtwerte (in Rheinland-Pfalz alle 2 Jahre zum 01.01.) und stellt auf den **sanierungsunbeeinflussten** Grundstückszustand ab.

Sachverhaltsaufklärung und Feststellung der Anknüpfungstatsachen

Ableitung sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwerte

Frühzeitige Beteiligung der Betroffenen

Anregung zur Mitwirkung

Beratungspflicht der Gemeinden aber auch ...

... Auskunftspflicht der Betroffenen

Beachtung datenschutzrechtlicher Bestimmungen

bezogenen Daten nur zum Zwecke der Sanierung verwendet werden. Nach Aufhebung der Sanierung sind die Daten zu löschen.

2.4.5 Die öffentlichen Aufgabenträger

Die Regelungen in § 139 fassen die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger an der Sanierung zusammen. Sie verpflichten die öffentlichen Aufgabenträger, die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsverfahren zu unterstützen, die Ziele und Zwecke der Sanierung mit Maßnahmen und Planungen der Träger öffentlicher Belange aufeinander abzustimmen und die Abstimmung bei Bedarf zu aktualisieren.

2.5 Abschluss der Sanierung

2.5.1 Dauer des Sanierungsverfahrens

Da die Sanierung die Rechte der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter besonders einschränkt, muss die Sanierung aus rechtsstaatlichen Gründen beendet werden, sobald das gesetzliche Instrument „Sanierung“ nicht mehr erforderlich ist. Um das „Zügigkeitsgebot“ stärker zu betonen, ist mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte¹⁾ eingeführt worden, dass eine Sanierung die Dauer von **15 Jahren** nicht überschreiten soll.

Die Städtebauförderungsmittel sind seit dem 01. 01. 2007 nur noch befristet zu gewähren und degressiv auszugestalten mit der Folge, dass nun die Höhe der Fördermittel mit fortschreitender Dauer der Sanierungsverfahren sinken wird. Den diesbezüglichen Auswirkungen kann entgegengewirkt werden, indem frühzeitig Vorausleistungen erhoben und die Maßnahmen zügig durchgeführt werden. Die Frist kann allerdings im Ausnahmefall überschritten werden. Dazu ist ebenfalls ein „einfacher Beschluss“ ausreichend. Ein Ausnahmefall kommt z. B. dann in Betracht, wenn die Sanierungsziele geändert wurden.



Wird das Zügigkeitsgebot missachtet, kann das Land u. U. Fördermittel von den Gemeinden zurückfordern und Zinsansprüche geltend machen.

Das Hinausschieben der fälligen Aufhebung einer Sanierungssatzung führt in der Regel auch zu vermeidbaren Nachteilen für die Gemeinde:

- Mehraufwendungen für die andauernde verwaltungsmäßige und sanierungsrechtliche Betreuung der Maßnahme,
- ein erhöhter Aufwand für den notwendigen Erhalt von Wissen über Sanierung u. a. wegen der mit zunehmender Dauer anfallenden Personalwechsel auf der politischen und administrativen Ebene,
- Erschwernisse bei der Ermittlung der für die Feststellung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen maßgeblichen Grundlagen und Sachverhalte,

Gebot zur zügigen Durchführung

Dauer der Sanierung maximal 15 Jahre

Befristete Gewährung der Fördermittel

Ausnahmen von der Höchstdauer

Folgen der Missachtung des Zügigkeitsgebots sind...

... vermeidbare Nachteile für die Gemeinde

1) BGBl. I S. 3316, Gesetz vom 21.12.2006, in Kraft getreten am 01.01.2007

- eine Steigerung der ohnehin schon hohen Komplexität von Sanierungsmaßnahmen durch zunehmende Probleme bei der Abrechnung oder der Erhebung von Ausgleichsbeträgen,
- fehlende Erfahrungen, die sich aus Teilaufhebungen ergeben können,
- Mehraufwand infolge der geringeren Nachvollziehbarkeit und Akzeptanz bei den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie durch intensivere Anhörungsverfahren und ein erhöhtes Widerspruchs- und Klagepotential und
- weitere Zeitverzögerungen durch hohes – kaum zu bewältigendes – Auftragsvolumen bei den Gutachterausschüssen aufgrund des hohen Nachholbedarfs von Sanierungsaufhebungen.

2.5.2 Wann ist die Sanierungssatzung aufzuheben?

Eine Sanierungssatzung ist

- nach Durchführung der Sanierung (§ 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1),
- bei Undurchführbarkeit der Sanierung (§ 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) oder
- bei Aufgabe der Sanierungsabsicht (§ 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3) aufzuheben.

Die Gründe für die Aufhebung sind abschließend und gegenüber der Gemeinde verpflichtend. Die Aufhebung der Sanierungssatzung liegt nicht im Ermessen der Gemeinde. Sie wird bei Vorliegen eines Aufhebungsgrundes nicht kraft Gesetzes unwirksam; sie ist vielmehr aufzuheben.

Der Beschluss der Gemeinde, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufzuheben, ergeht als Satzung. Die Gemeinde muss die Aufhebungssatzung ortsüblich bekannt machen. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

Soweit Sanierungsvermerke im Grundbuch eingetragen sind, hat die Gemeinde das Grundbuchamt um deren Löschung zu ersuchen.

Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung entfallen die Vorschriften über die Genehmigung von bestimmten Vorhaben und Rechtsvorgängen – wie die Genehmigung von Grundstücksverkäufen – sowie das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht. Insbesondere dürfen ab diesem Zeitpunkt die Kaufpreise unter Berücksichtigung der

Aufhebungsgründe

Die Aufhebung liegt nicht im Ermessen der Gemeinde

Aufhebungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Löschung des Sanierungsvermerks

Sanierungsrechtliches Instrumentarium entfällt!

In-

Sanierungsvorteile vereinbart werden. Dagegen findet § 153 Abs. 4 (Veräußerungen der Gemeinde zum Neuordnungswert (Verkehrswert unter Berücksichtigung der Sanierungsvorteile)) weiterhin Anwendung.

2.5.3 Abschlusserklärung für einzelne Grundstücke

Die Möglichkeit, die Sanierung für einzelne Grundstücke **vorzeitig** als abgeschlossen zu erklären, besteht nach § 163. Ein Grundstück ist i. d. R. besser verkäuflich, wenn es dem Sanierungsverfahren nicht mehr unterliegt.

Die Abschlusserklärung ist ein Verwaltungsakt. Im Bescheid ist darauf hinzuweisen, dass das sanierungsrechtliche Instrumentarium (Anwendung der §§ 144, 145 und 153) für das entsprechende Grundstück entfällt.

Die Gemeinde hat das Grundbuchamt zu ersuchen, den Sanierungsvermerk zu löschen. Das Grundstück bleibt auch nach der Abschlusserklärung formell Bestandteil des Sanierungsgebiets („Schutzwirkung“). Bei einer Aufhebung der Sanierungssatzung ist es in die Satzung einzubeziehen. Es enden mit der Abschlusserklärung die Voraussetzungen für den Einsatz von Städtebaufördermitteln. Die Abwicklung der Förderung eines bereits vorher begründeten Förderungsverhältnisses bleibt unberührt.

Es werden in § 163 zwei Fälle mit unterschiedlichen Voraussetzungen für die Abschlusserklärung geregelt:

- a) Abschlusserklärung **nachdem** die Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück durchgeführt wurden (§ 163 Abs. 1),
- b) Abschlusserklärung **vor** Durchführung der Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück (§ 163 Abs. 2).

Zu a) Abschlusserklärung nachdem die Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück durchgeführt wurden

Die Sanierung kann für ein einzelnes Grundstück als abgeschlossen erklärt werden, wenn entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung

- das Grundstück bebaut ist oder in sonstiger Weise genutzt wird oder
- das Gebäude modernisiert oder instandgesetzt ist.

Liegen die Voraussetzungen vor, besteht ein Rechtsanspruch der Eigentümerin und des Eigentümers auf

Vorzeitiger Abschluss der Sanierung für einzelne Grundstücke

Verwaltungsakt

Sanierungsrechtliches Instrumentarium entfällt!

Löschung des Sanierungsvermerks

Grundstück bleibt formell Bestandteil des Sanierungsgebiets

Unterscheidung zweier Fälle

Abschlusserklärung nachdem die Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück durchgeführt wurden

Rechtsanspruch

die Erteilung der Abschlusserklärung. Liegt ein Antrag der Eigentümerin oder des Eigentümers nicht vor, kann die Gemeinde nach Ermessen von Amts wegen die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen erklären.

Abschlusserklärung vor Durchführung der Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück

Zu b) Abschlusserklärung vor Durchführung der Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück

Maßgebend für die Abschlusserklärung vor Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ist die berechnete Annahme, dass die den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung oder die Modernisierung oder Instandsetzung auch ohne Gefährdung der Ziele und Zwecke der Sanierung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

Kein Rechtsanspruch

In den Fällen des § 163 Abs. 2 liegt es im **Ermessen der Gemeinde**, die Sanierung für das einzelne Grundstück abzuschließen; **die Eigentümerin und der Eigentümer haben keinen diesbezüglichen Rechtsanspruch.** Aber auch in diesem Fall können sowohl die Eigentümerin und der Eigentümer als auch die Gemeinde das Entlassungsverfahren in Gang setzen.

Entlassungen von Grundstücken im Einzelfall bringt für beide Seiten Vorteile



Anträge auf Entlassung eines Grundstücks im Einzelfall gemäß § 163 sollen – im Rahmen der Vorgaben des Baugesetzbuches – wohlwollend geprüft werden, da

- mit den **Einnahmen** aus den diesbezüglichen Ausgleichsbeträgen die Sanierung **frühzeitig** refinanziert werden kann und
- die von den Eigentümerinnen und Eigentümern akzeptierten Ausgleichsbeträge auf der Grundlage von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen quasi „**Vergleichspreise**“ für die flächendeckende Erhebung der Ausgleichsbeträge darstellen.

Aus diesen Gründen sollten die (ggf. in Frage kommenden) Eigentümerinnen und Eigentümer auf Informationsveranstaltungen, in Erörterungsgesprächen etc. auf die Möglichkeit der Abschlusserklärung und ihre rechtlichen Folgen und Möglichkeiten hingewiesen werden.

3 Der Ausgleichsbetrag

3.1 Was ist der Ausgleichsbetrag?

Die Regelungen über den Ausgleichsbetrag finden sich im Wesentlichen in § 154 und § 155. Zusätzlich hat das Land Rheinland-Pfalz eine Verwaltungsvorschrift „Förderung der städtebaulichen Erneuerung“ (VV-StBauE)¹⁾ erlassen, deren Regelungen insbesondere auf die Möglichkeiten der frühzeitigen Refinanzierung der Sanierung durch Abschluss von Ablösevereinbarungen, durch Erhebung von Vorauszahlungen und durch vorzeitige Festsetzung von Ausgleichsbeträgen hinweisen.

Bis zur Änderung des Baugesetzbuches in 2006 bestand ausschließlich die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag auf Grundlage der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu bestimmen (Wertlösung). Mit dem „neuen“ § 154 Abs. 2a hat der Gesetzgeber unter Erfüllung bestimmter Voraussetzungen ein „vereinfachtes“ Berechnungsverfahren zur Bestimmung des Ausgleichsbetrages auf der Grundlage des (Kosten-)Aufwands zugelassen (Kostenlösung).

Rechtsgrundlagen für den Ausgleichsbetrag und seine Regelungen

Refinanzierung durch frühzeitige Erhebung

Zwei Modelle zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages:

1. Wertlösung
2. Kostenlösung

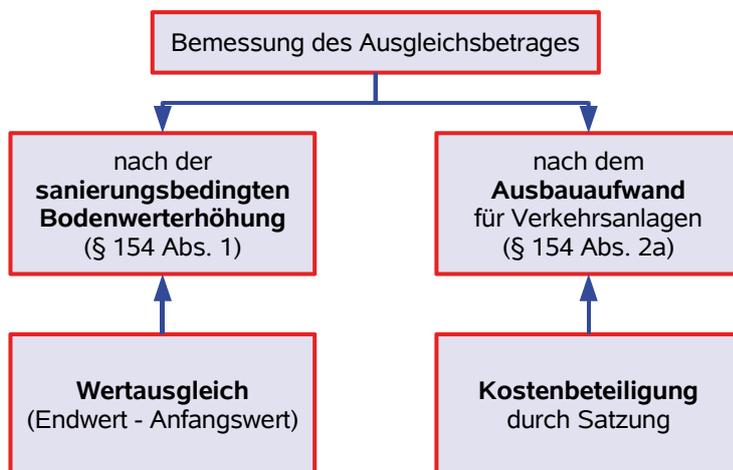


Abb. 2: Möglichkeiten der Bemessung des Ausgleichsbetrags

In den beiden nachfolgenden Abschnitten werden die Unterschiede zwischen den beiden Methoden zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen erläutert.

1) Min.Bl. 2004, S. 427 vom 23.12.2004

3.1.1 Ausgleichsbetrag auf der Grundlage der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (Wertlösung)

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Abschöpfung nur von Bodenwert- und nicht von Gebäudewerterhöhungen

Die Eigentümerin und der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks haben einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten **Erhöhung des Bodenwerts** ihres Grundstücks entspricht¹⁾. D. h., es wird nicht die gesamte sanierungsmaßnahmenbedingte Erhöhung des Grundstückswerts, sondern nur die sanierungsmaßnahmenbedingte **Bodenwerterhöhung** abgeschöpft (mit der Folge, dass sanierungsbedingte **Gebäudewerterhöhungen** den Eigentümerinnen und Eigentümern verbleiben). Diese Bodenwerterhöhung ergibt sich folgendermaßen:

$$\begin{array}{c} \boxed{\text{Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung}} \\ = \\ \boxed{\begin{array}{c} \text{Endwert} \\ \text{(Bodenwert, der sich durch die} \\ \text{rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt)} \end{array}} \\ - \\ \boxed{\begin{array}{c} \text{Anfangswert} \\ \text{(Bodenwert, der sich ergeben würde,} \\ \text{wenn eine Sanierung weder beabsichtigt, noch} \\ \text{durchgeführt worden wäre)} \end{array}} \end{array}$$

Abb. 3: Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Bebaute Grundstücke werden wie unbebaute behandelt

Auch bei bebauten Grundstücken ist als Bodenwert grundsätzlich der sog. „Würde-wenn-Wert“ anzuhalten, also der Bodenwert, der sich durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke ergibt²⁾.

1) Für vertiefende Ausführungen zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung vgl. Abschnitt 5.

2) Vgl. § 28 Abs. 3 Satz 1 Wertermittlungsverordnung (WertV)

Wertermittlungsstichtag ist sowohl für den Anfangswert als auch für den Endwert der Tag des Abschlusses der Sanierung, sei es für das gesamte Sanierungsgebiet (§ 162), sei es für das einzelne Grundstück (§ 163) (vgl. Abschnitt 5.3.2).

Wertermittlungsstichtag

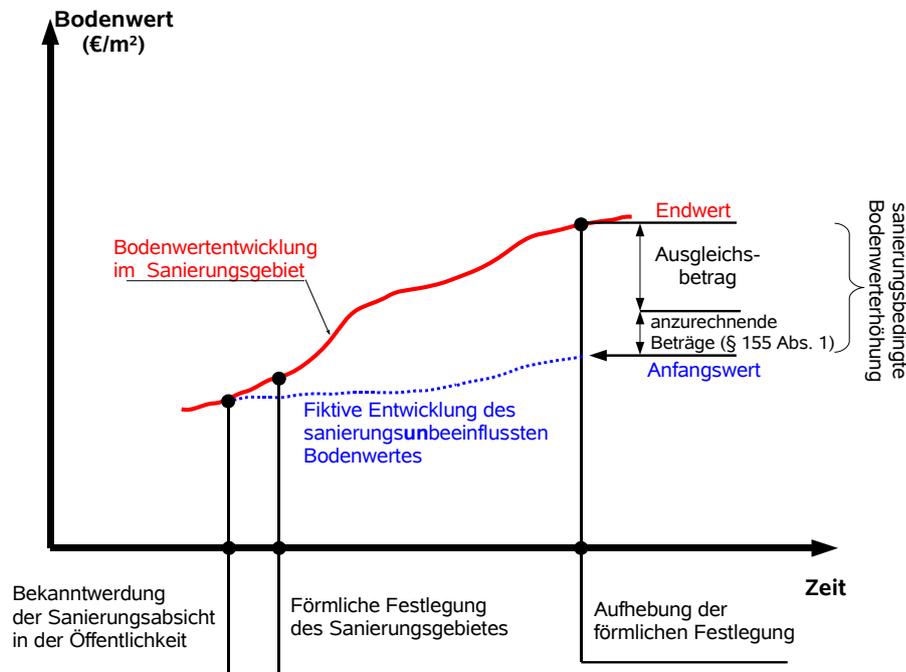


Abb. 4: Darstellung der Bodenwertentwicklung in Sanierungsgebieten

In Abbildung 4 ist die Bodenwertentwicklung in einem Sanierungsgebiet dargestellt. Die rote Kurve zeigt die (sanierungsbeeinflusste) Bodenwertentwicklung im Sanierungsgebiet. Diese Kurve nimmt ab der Bekanntwerdung der Sanierungsabsicht in der Öffentlichkeit i. d. R. einen anderen Verlauf, als die blau gestrichelt dargestellte (fiktive) Entwicklung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes. Der Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungsatzung¹⁾ ist der Wertermittlungsstichtag, an dem der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert (Anfangswert) und der sanierungsbeeinflusste Bodenwert (Endwert) verglichen werden. Die Differenz stellt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung dar. Wenn die Voraussetzungen vorliegen, erfolgt noch die Anrechnung der Beträge nach § 155 Abs. 1 auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, so dass sich daraus der „individuelle“ Ausgleichsbetrag ergibt (nähere Ausführungen vgl. Abschnitt 3.4).

Bodenwertentwicklung im Sanierungsgebiet und sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Anrechnungen und Ausgleichsbetrag

1) Aus Vereinfachungsgründen wird der vorzeitige Abschluss der Sanierung für ein einzelnes Grundstück in dieser Abbildung nicht dargestellt.

Ausgleichsbetrag auf der Grundlage des (Kosten-) Aufwands für Erschließungsanlagen

Prüfgrößen

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung darf nur unwesentlich größer als die Hälfte des (Kosten-)Aufwands für die Erweiterung und Verbesserung der Erschließungsanlagen sein

3.1.2 Der „neue“ Ausgleichsbetrag (Kostenlösung)

Durch Artikel 1 des „Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“¹⁾ wurde 2007 das Baugesetzbuch um den § 154 Abs. 2a ergänzt. Nunmehr kann die Gemeinde durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag ausnahmsweise ausgehend von dem (**Kosten-**)Aufwand für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist (vereinfachtes Berechnungsverfahren). Erschließungskosten nach § 128 für die **Erstherstellung** von Erschließungsanlagen dürfen nach dem Wortlaut des Gesetzes („...für die **Erweiterung oder Verbesserung** von Erschließungsanlagen...“) nicht berücksichtigt werden. Dies hat zur Folge, dass das vereinfachte Berechnungsverfahren nicht angewendet werden darf, wenn im Sanierungsgebiet neben der Erweiterung und der Verbesserung der Erschließungsanlagen einzelne Straßen erstmalig ausgebaut wurden.

Es müssen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die sanierungsbedingte (Gesamt-)Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet (1. Prüfgröße) nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands (2. Prüfgröße) liegt. In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der (Kosten-)Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 von Hundert nicht übersteigen.

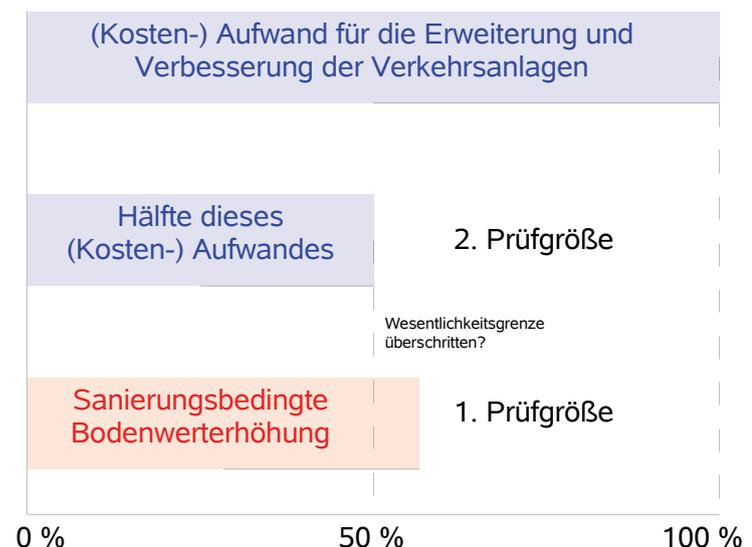


Abb. 5: Anwendung der „Kostenlösung“

1) BGBl. I S. 3316, Gesetz vom 21.12.2006, in Kraft getreten am 01.01.2007

Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche. Als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zu Grunde zu legen.

Nach der Gesetzesbegründung soll die Neuregelung neben der **Beschleunigung und Erleichterung des Abschlusses von Sanierungsverfahren auch der Abgabengerechtigkeit** dienen, weil sie es ermöglicht, dass auch die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer in Sanierungsgebieten zumindest in Höhe der ansonsten zu entrichtenden Beiträge herangezogen werden.

Nachfolgendes Beispiel zeigt, wie die Voraussetzungen des § 154 Abs. 2a geprüft und der relative Ausgleichsbetrag ermittelt werden kann.

Vorteile des neuen Verfahrens:

- **Beschleunigung**
- **Erleichterung**
- **Erhöhung der Abgabengerechtigkeit**

Beispiel

Ermittlung des relativen Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 2a (Erhebung nach (Kosten-)Aufwand)

Sachverhalt

Die zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wurde für das Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ der Gemeinde S. mit Hilfe des „Modells Niedersachsen“ überschlägig mit 850.000,- € ermittelt. Im Sanierungsgebiet sind überwiegend lediglich die vorhandenen Straßen erweitert und verbessert worden (eine Ersterschließung wurde nicht durchgeführt). Daneben wurde insbesondere die Wohnlage durch Schaffung von Ruhezeiten, die Auslagerung von zwei störenden Betrieben und infolge weiterer kleinerer Maßnahmen verbessert. Die Gesamtfläche des Sanierungsgebiets beträgt rd. 56.200 m², die Fläche für die Verkehrsanlagen rd. 13.300 m². Der (Kosten-)Aufwand (ohne Finanzierungskosten) beträgt rd. 1,854 Mio. €. Die Gemeinde will 50 % des Aufwands abschöpfen.

Aufgabe

1. Sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 154 Abs. 2a gegeben?
2. Wie hoch ist der – für das ganze Sanierungsgebiet einheitliche – relative Ausgleichsbetrag?

Lösung

1. Der 50 %-Anteil des (Kosten-)Aufwands für die Erweiterung und Verbesserung der Erschließungsanlagen berechnet sich zu

$$1.854.000,- \text{ €} \times 0,5 = 927.000,- \text{ €}.$$

Somit ist die Voraussetzung hinsichtlich des Vorliegens der Anhaltspunkte erfüllt, dass die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (des gesamten Sanierungsgebiets aus allen Sanierungsmaßnahmen) nicht wesentlich höher als die Hälfte des Aufwands für die Erweiterung und Verbesserung der Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 liegt; die Bodenwerterhöhungen sind vielmehr niedriger:

$$927.000,- \text{ €} > 850.000,- \text{ €}.$$

2. Gesamtfläche = Fläche des Sanierungsgebiets – Fläche der Verkehrsanlagen
= 56.200 m² – 13.300 m²
= 42.900 m²

$$\begin{aligned} \text{Ausgleichsbetrag (€/m}^2\text{)} &= \frac{1.854.000,- \text{ €} \times 0,5}{42.900 \text{ m}^2} \\ &= \underline{\underline{21,61 \text{ €/m}^2}}. \end{aligned}$$

Der relative Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 2a beträgt rd. **21,60 €/m²**.

3.2 Wer hat den Ausgleichsbetrag zu entrichten?

Die Eigentümerinnen und Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet¹⁾ gelegenen Grundstücks haben den Ausgleichsbetrag zu entrichten.

Deshalb kann auch bei einem mit einem **Erbbaurecht** belasteten Grundstück nichts anderes gelten; d. h., bei mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken hat der Erbbaurechts**geber** (also der Grundstückseigentümer) und nicht der Erbbaurechts**nehmer** den Ausgleichsbetrag zu entrichten.



Der Ausgleichsbetrag ist **nach Abschluss** der Sanierung zu entrichten. Er ruht **nicht als öffentliche Last** auf dem Grundstück. Das hat zur Folge, dass nicht unbedingt **derjenige ausgleichsbetragspflichtig** ist, der zum **Zeitpunkt der Erhebung des Ausgleichsbetrags Eigentümer** ist, sondern **generell derjenige**, der zum **Zeitpunkt der Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung** (§ 162) bzw. zum **Zeitpunkt der Abschlusserklärung** (§ 163) **Eigentümer war**.

Da nach der Aufhebung der Sanierungssatzung auch weiterhin Grundstücke veräußert, vererbt, zwangsversteigert etc. werden, haben entsprechende Eigentumswechsel stattgefunden, von denen die Gemeinde u. a. wegen der fehlenden Genehmigungspflicht nach Aufhebung der Satzung keine Kenntnis erhält. Es wird daher empfohlen, dass die **Gemeinde Übersichten über die zum Zeitpunkt der Sanierungsaufhebung maßgeblichen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer fertigt!**

Ausgleichsbetragspflichtig sind grundsätzlich auch die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, **die öffentlichen Zwecken** gewidmet sind.

Neben **juristischen Personen des Privatrechts** sind auch **Personen des öffentlichen Rechts** ausgleichsbetragspflichtig. Soweit für davon betroffene Grundstücke Ausgleichsbetragspflicht besteht, entfällt diese, solange **Schuldner und Gläubiger – wie bei gemeindeeigenen Grundstücken – identisch sind**.

1) Hier ist das „klassische“ Sanierungsverfahren und nicht das vereinfachte Sanierungsverfahren gemeint (zur Differenzierung der Verfahren vgl. Abschnitt 3.3 a)).

Nur die Eigentümerinnen und Eigentümer sind ausgleichsbetragspflichtig

Wann ist der Ausgleichsbetrag i. d. R. zu entrichten?

Bei Aufhebung der Sanierung Übersicht über Eigentümerverhältnisse fertigen

Ausgleichsbetragspflicht von Grundstücken die öffentlichen Zwecken gewidmet sind

Sind Schuldner und Gläubiger identisch, werden keine Ausgleichsbeträge erhoben

Möglichkeiten einer frühzeitigen Refinanzierung der Sanierung sind zu nutzen!

Ausgleichsbeträge sind zweckgebundene Einnahmen

Erhebung der Ausgleichsbeträge ist keine Ermessensfrage

Welche Grundstücke sind von der Pflicht ausgenommen?

Unter bestimmten Voraussetzungen kann von der Erhebung abgesehen werden



Die Ausgleichsbeträge werden grundsätzlich nach Abschluss der Sanierung fällig. Es gibt aber weitere Möglichkeiten zur „vorzeitigen“ Leistung der Ausgleichsbeträge (vgl. Abschnitt 3.5). Die Gemeinde hat alle Möglichkeiten auszuschöpfen, so früh und so umfassend wie möglich die zweckgebundenen Einnahmen – zu denen die Ausgleichsbeträge zählen – zu beschaffen.

3.3 Gibt es eine Pflicht zur Erhebung?

Den Gemeinden steht **kein Ermessen** bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge zu. Wird das Sanierungsverfahren in der klassischen Form durchgeführt und sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen entstanden, deren Erhebung als Ausgleichsbetrag nicht einen der nachfolgenden Ausnahmetatbestände erfüllen, so muss die Gemeinde die diesbezüglichen Ausgleichsbeträge erheben. Ausgleichsbeträge sind auch dann zu erheben, wenn die Gesamtmaßnahme wegen Undurchführbarkeit aufgehoben wird.

Ausgenommen von der grundsätzlichen Pflicht zur Leistung des Ausgleichsbetrags sind nur Grundstücke,

- a) die in ein vereinfachtes Sanierungsverfahren einbezogen waren,
- b) die in einer „Sanierungsumlegung“ neu geordnet wurden oder
- c) die Gegenstand einer Ablösevereinbarung waren.

Darüber hinaus kann von der Erhebung des Ausgleichsbetrages **abgesehen** werden

- d) aufgrund des Umstands, dass die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde stehen und dadurch Schuldner und Gläubiger identisch sind,
- e) aufgrund der sog. Bagatellklausel (§ 155 Abs. 3) oder
- f) im Einzelfall, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist (§ 155 Abs. 4).

Im Übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen

über die Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden (§ 155 Abs. 5).

Die Ausnahmefälle und ihre Anwendungsvoraussetzungen werden im Nachfolgenden kurz behandelt.

a) Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem klassischen Sanierungsverfahren (Regelverfahren) und dem **vereinfachten Sanierungsverfahren**. Wird ein Sanierungsverfahren in der vereinfachten Form durchgeführt, hat die Gemeinde in der Sanierungssatzung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a (dritter Abschnitt)), in denen die Behandlung der sanierungsbedingten **Grundstückswerterhöhungen** (§ 153) bzw. die Ermittlung der sanierungsbedingten **Bodenwerterhöhungen** (§ 154) geregelt ist, auszuschließen. In diesem Fall kann sie auch die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt ausschließen.

In der Frage, ob die Gemeinde das Regelverfahren oder das vereinfachte Sanierungsverfahren anwendet, hat sie keinen Ermessensspielraum. Die Gemeinde darf das vereinfachte Sanierungsverfahren nur anwenden, wenn

- die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts (§§ 152 – 156a) zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (insbesondere das „Zügigkeitsgebot“ muss eingehalten werden können).



Hat die Gemeinde in der Sanierungssatzung keine Aussage darüber getroffen, ob das „Regelverfahren“ oder das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ durchgeführt werden soll, ist vom Regelverfahren auszugehen! Ein Hinweis in der Begründung zur Sanierungssatzung reicht nicht aus!

Das vereinfachte Sanierungsverfahren wird in der Praxis insbesondere bei der – mehr oder weniger ausschließlichen – Verbesserung der Verkehrserschließung einschließlich Neuausbau von Straßen und Wegen angewendet.

Im vereinfachten Sanierungsverfahren sind die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nicht anzuwenden, d. h. es werden auch keine Ausgleichsbeträge erhoben (vgl. oben (Ausschluss des § 154)).

Klassisches Sanierungsverfahren (auch als Regelverfahren bezeichnet)

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Kein Ermessensspielraum bei der Wahl des Verfahrens

Voraussetzungen

Regelverfahren vor vereinfachtem Sanierungsverfahren

Keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen, stattdessen...

Daher muss der Gutachterausschuss bei vereinfachten Verfahren auch keine sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte ableiten.



Im vereinfachten Sanierungsverfahren müssen anstelle der Ausgleichsbeträge die entsprechenden Beiträge für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung der Erschließungsanlagen erhoben werden. Gleiches gilt für die Erhebung der Kostenerstattungsbeträge!

...Erhebung von Erschließungsbeiträgen, KAG-Beiträgen und Kostenerstattungsbeträgen

Sanierungsumlegung

b) Sanierungsumlegung

Eine „Sanierungsumlegung“ ist ein Bodenordnungsverfahren innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, mit dem die Eigentums Grenzen eines Grundstücks an die beispielsweise durch einen Bebauungsplan vorgegebenen städtebaulichen Erfordernisse (optimal) angepasst werden. Dazu gehören Grenzänderungen, durch die die Grundstücke erstmals an einer öffentlichen Straße liegen oder durch die das Grundstück erstmals bebaut werden kann.

In Bereichen, in denen eine Sanierungsumlegung durchgeführt wurde, entfällt die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, da

Erhebung des Umlegungsvorteils einschließlich sanierungsbedingter Vorteile

- der Einwurfswert¹⁾ als der Bodenwert unter Ausschluss sanierungsbedingter Werterhöhungen und
- der Zuteilungswert²⁾ als der Bodenwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

zu ermitteln ist.

Keine Nacherhebung für nicht berücksichtigte Sanierungsmaßnahmen

Auch wenn eine Umlegung für Teilbereiche des Sanierungsgebiets **früher** als die Gesamt-sanierung abgeschlossen wird, erfolgt **keine** spätere „Nacherhebung“. Die Regelung verfolgt damit insbesondere das Ziel, eine Trennung umlegungsbedingter und sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen zu **vermeiden**. Auch sollen die Eigentümerin und der Eigentümer sich darauf einstellen können, dass mit dem Abschluss der Sanierungsumlegung alle Bodenwerterhöhungen abgeschöpft sind. Das gilt auch dann, wenn sich nach Abschluss der Umlegung, aber noch vor Aufhebung der Sanierungssatzung, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen ergeben,

1) Verkehrswert des (ggf. fiktiv) unbebauten Grundstücks, das die Eigentümerin oder der Eigentümer in das Bodenordnungsverfahren „einwirft“.

2) Verkehrswert des (ggf. fiktiv) unbebauten Grundstücks, das der Eigentümerin oder dem Eigentümer aufgrund seines Sollanspruchs im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens wieder zugeteilt wird.

oder wenn sich die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen von noch nicht fertig gestellten oder von noch nicht realisierten Sanierungsmaßnahmen nicht hinreichend sicher ermitteln lassen.

c) Ablösevereinbarung

Die Ablösevereinbarung stellt eine Variante zur „üblichen“ Erhebung des Ausgleichsbetrages dar. Wegen des engen Zusammenhangs mit der Erhebung wird die Ablösevereinbarung in Abschnitt 3.5.2 ausführlich behandelt.

d) Gemeindeeigene Grundstücke

Bei gemeindeeigenen Grundstücken wird der Ausgleichsbetrag nicht erhoben, wenn Schuldner und Gläubiger identisch sind.



Weil auch die Gemeinden durch die Sanierung keine unberechtigten Vermögensvorteile erzielen dürfen, ist der in Betracht kommende Ausgleichsbetrag in seiner gesetzlichen Höhe bei der Ermittlung eines etwaigen Überschusses nach § 156a, der an die Eigentümerinnen und Eigentümer verteilt werden muss¹⁾, sowie bei der förderrechtlichen Abrechnung als Einnahme zu berücksichtigen.

e) Bagatellklausel

Die Gemeinde kann von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

- eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist **und**
- die voraussichtlichen Einnahmen den Verwaltungsaufwand für die Erhebung nicht oder nicht wesentlich übersteigen (Verhältnismäßigkeit).

Eine solche Entscheidung kann schon getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist. Die Bagatellklausel kann sowohl auf das gesamte Sanierungsgebiet oder nur auf Teile davon angewendet werden.

Die Bagatellklausel fordert das gleichzeitige Vorliegen **beider** Voraussetzungen. Eine Festlegung, wann eine Bodenwerterhöhung als nur geringfügig anzusehen ist, lässt sich nicht allgemein treffen. Vielmehr wird der **Be-**

1) Übersteigt die Summe der Ausgleichsbeträge die für die Sanierung aufgewendeten Kosten, muss der überschüssige Betrag an die Eigentümerinnen und Eigentümer im Verhältnis der erhobenen Ausgleichsbeträge zurückgezahlt werden.

Keine Erhebung eines Ausgleichsbetrags nach Ablösevereinbarung

Gemeindeeigene Grundstücke

Berücksichtigung von nicht erhobenen Ausgleichsbeträgen

Bagatellklausel

Voraussetzungen

Anwendung auf das gesamte Sanierungsgebiet oder auf Teile davon

Enge Interpretation der „geringfügigen Bodenwerterhöhung“

Anwendung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde

Nur sachliche Gründe dürfen eine Rolle spielen

Anwendung der Bagatellklausel, wenn der Verwaltungsaufwand die Einnahmen übersteigt

Bagatellklausel kein Weg für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen etc.

Vereinfachungen bei der Wertermittlung zum Nachweis der Anwendung der Bagatellklausel

griff der Geringfügigkeit eng ausgelegt werden müssen, d. h. der Verzicht auf die Abschöpfung darf nur zu „unwesentlichen Ungleichheiten“ führen.

Die Ausgleichsbetragspflichtigen haben **keinen Rechtsanspruch** auf Anwendung der Vorschrift, auch wenn die Voraussetzungen gegeben sind. **Die Anwendung der Bagatellklausel liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde** und dient allein **öffentlichen Interessen**, nämlich der Vermeidung von überflüssigem Verwaltungsaufwand. Persönliche Verhältnisse der Ausgleichsbetragspflichtigen dürfen keine Rolle spielen. Hat die Gemeinde aber einmal eine Ermessensentscheidung getroffen, so muss sie diese – nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung – gleichmäßig anwenden. Diesbezüglich unterliegt die Vorschrift der Überprüfung durch die Kommunalaufsicht.

Die Anwendung der Bagatellklausel wird dann in Betracht kommen, wenn der Verwaltungsaufwand für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen die daraus erzielbaren Einnahmen übersteigt. Der Verwaltungsaufwand besteht im Wesentlichen aus den Kosten der Wertermittlung, der Festsetzung der Ausgleichsbeträge und den Kosten einer etwaigen Beitreibung der Ausgleichsbeträge.

Die Gemeinde besitzt keinen Anspruch auf eine ersatzweise Erhebung der vorgenannten Erschließungs- und KAG-Beiträge bzw. der Kostenerstattungsbeiträge.



Die **geringfügige Bodenwertermittlung** ist **gutachtlich** und grundsätzlich mit der für Verkehrswertermittlungen üblichen Sorgfalt und „Genauigkeit“ zu ermitteln. Zwischen den Begutachtungen zur Prüfung, ob die „Bagatellklausel“ angewendet werden darf, und zu dem Zweck, dass die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen abgeschöpft werden sollen, liegt jedoch ein gravierender Unterschied:

1. Die Begutachtung für die Erhebung des Ausgleichsbetrags muss grundstücksspezifisch erfolgen.
2. Die Begutachtung für die **Nichterhebung** durch den Nachweis, dass die Bagatellklausel anzuwenden ist, muss als Ergebnis lediglich die Summe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ergeben. Die einzelnen grundstücksspezifischen Bodenwerterhöhungen sind nicht von Interesse.

Das führt zu erheblichen Vereinfachungen bei der gutachtlichen Ermittlung der geringfügigen Bodenwerterhöhung.

Vereinfachungen, die eine „preiswertere“ Erstellung der Wertermittlung ermöglichen, sind:

- der Verzicht auf den Nachweis in Form eines Gutachtens mit ausformulierten Begründungen,
- Abgrenzung homogener Gebiete, für die es ausreicht eine „Stellvertreterbewertung“ durchzuführen, und Übertragung des relativen Ergebnisses auf die übrigen Grundstücke in der abgegrenzten Zone sowie
- Verwendung des Modells Niedersachsen mindestens als stützendes Verfahren.

Abschätzungen über den Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge liegen in der Literatur vor (Zusammenstellung erfolgte beispielsweise durch Schmidt [13]).

Eine Abschätzung für Rheinland-Pfalz hat zu dem Ergebnis geführt, dass bei einem durchschnittlichen Sanierungsverfahren mit ca. 100 bis 150 Grundstücken **für die Wertermittlung** von ca. 500,- bis 600,- €/Grundstück ausgegangen werden kann. Bei Verfahren mit wesentlich weniger Grundstücken liegt der Aufwand pro Grundstück höher, wird aber selten die Grenze von 1.000,- € übersteigen.

Geht man von einem durchschnittlichen Wert von etwa 750,- €/Grundstück **für den Verwaltungsaufwand** (Erhebung und Abwicklung des Verfahrens) aus, so wird der Gesamtaufwand auf ca. 1.500,- €/Grundstück geschätzt. Der Verwaltungsaufwand erhöht sich mit Zunahme von Widersprüchen und Klageerhebungen.

f) Absehen von der Erhebung des Ausgleichsbetrages im Einzelfall

Die Gemeinde kann von der Erhebung des Ausgleichsbetrags ganz oder teilweise absehen, wenn es im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch bereits vor Abschluss der Sanierung erfolgen, d. h. bereits bevor die Ausgleichsbetragspflicht entstanden ist.

Die Freistellung im Ganzen oder in Teilen steht grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde, auch wenn eine unbillige Härte vorliegt. Der erlassene Betrag geht zunächst zu Lasten der Gemeinde, soweit nicht eine Förderung durch das Land oder den Bund möglich ist. Im Falle eines Überschusses im Sinne des § 156a Abs. 1 Satz 1 kann die Freistellung auch zu Lasten der übrigen Sanierungsbetroffenen gehen.

Vereinfachungsmöglichkeiten

Abschätzung des Verwaltungsaufwandes

Aufwand für Wertermittlung

Verwaltungsaufwand

Absehen von der Erhebung des Ausgleichsbetrages im Einzelfall

Voraussetzungen

Die Gemeinde kann von der Erhebung des Ausgleichsbetrags nur im Einzelfall absehen und auch nur dann, wenn dies

- im öffentlichen Interesse oder
- zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist.

Eine der beiden Voraussetzungen genügt, es können aber auch beide vorliegen.

Öffentliches Interesse

Das „**öffentliche Interesse**“ muss insbesondere den Zielen und Zwecken der Sanierung dienen. Diese Ziele und Zwecke sollen zügig und erfolgreich erreicht werden.

Beispiel für ein öffentliches Interesse: Sozialer Wohnungsbau



Ein wichtiges sozialpolitisches Ziel ist der **soziale Wohnungsbau**. Das II. Wohnungsbaugesetz regelt derzeit zwei Förderungswege (1. und 3. Förderungsweg). Auswirkungen können einem Ausgleichsbetrag nur im **1. Förderungsweg** beigemessen werden. Denn Gesamtkosten einer Baumaßnahme einschließlich der daraus resultierenden Kapital- und Bewirtschaftungskosten sind durch die **Kostenmiete** von den Mietern aufzubringen. Grundsätzlich wird die Kostenmiete im **öffentlich geförderten Wohnungsbau** eingefroren („**Einfrierungsgrundsatz**“), weshalb man auch vom „**preisgebundenen Wohnungsbau**“ spricht. Erhöhen sich allerdings beispielsweise die Kapitalkosten, steigt auch die Kostenmiete. Diese Ausnahme vom „Einfrierungsgrundsatz“ tritt demnach immer ein, wenn nachträglich Kosten anfallen, die die Gesamtkosten erhöhen und die der Bauherr nicht zu verantworten hat.

Auch der Ausgleichsbetrag zählt zu diesen „**nachträglich anfallenden Kosten**“. D. h. der Bauherr kann die Kosten über die Erhöhung der Kostenmiete wieder „refinanzieren“, die Mieterschaft muss die Kosten aufbringen. Das kann dazu führen, dass die Kostenmiete nicht mehr sozialverträglich ausfällt. Lösungsansätze könnten dann sein, den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln mit geringer Tilgung und Verzinsung, u. U. sogar unter Wegfall der Verzinsung. Bei besonderer unbilliger Härte – z. B. in Gebieten mit hochpreisigem Mietniveau – kann von der Ausgleichsbetragserhebung ganz abgesehen werden.

Lösungsansätze:

- **Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen,**
- **ggf. ganz von der Ausgleichsbetragserhebung absehen (Erlass)**

Die „**unbillige Härte**“ spricht die persönlichen Leistungsmöglichkeiten der Eigentümerin und des Eigentümers an; sie ist für jeden Einzelfall nachzuweisen.

Eine unbillige Härte liegt nicht schon dann vor, wenn die Mittel für die Zahlung des Ausgleichsbetrags nicht aus dem Grundstück erwirtschaftet werden können, sondern, wenn die Eigentümerin / der Eigentümer keine fremden Mittel beschaffen kann, um den Ausgleichsbetrag begleichen zu können. Gerade in diesen Fällen ist zu prüfen, ob nicht bereits die Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen die unbillige Härte hinreichend abmildert oder sogar beseitigt. Die Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen setzt einen schriftlichen Antrag des Sanierungsbetroffenen voraus.

Unbillige Härte

Beispiel für eine fehlende unbillige Härte

**Anrechnungstatbestände
nach § 155 Abs. 1**

3.4 Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag

Der Ausgleichsbetrag wird aus der „sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung“ (§ 154 Abs. 1 (Wertlösung)) bzw. dem anteiligen (Kosten-)Aufwand für die Erweiterung oder Verbesserung von Verkehrsanlagen (§ 154 Abs. 2a (Kostenlösung)) ermittelt, indem der jeweilige Betrag um sog. **Anrechnungsbeträge nach § 155 Abs. 1** zu reduzieren ist. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Art der Anrechnungsbeträge:

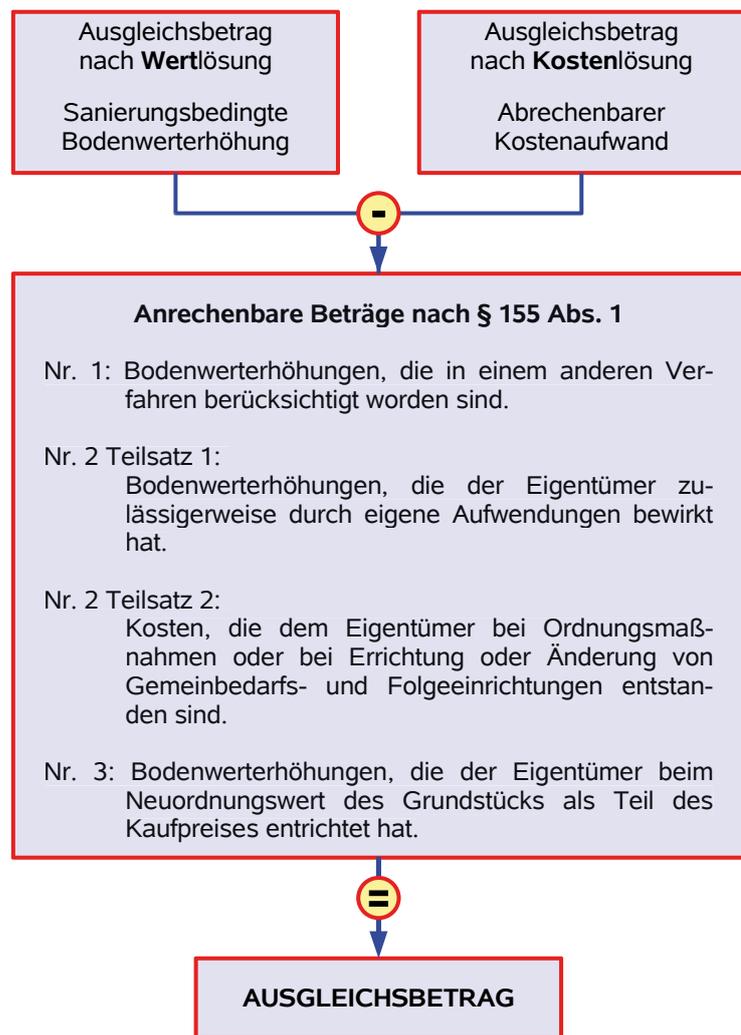


Abb. 6: Die Anrechnungstatbestände

Die **Anrechnung** ist **Aufgabe der Gemeinde** und nicht Aufgabe des Gutachterausschusses. Dessen Gutachten endet grundsätzlich mit der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts bzw. mit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung¹⁾.

Die Anrechnungsbeträge können als „Vorausleistungen“ auf den Ausgleichsbetrag angesehen werden. Die Vorausleistungen, die in einem anderen Verfahren bereits gezahlt wurden, weichen i. d. R. bzgl. der **allgemeinen Wertverhältnisse** auf dem Grundstücksmarkt von den maßgeblichen Wertverhältnissen für die Bemessung des Ausgleichsbetrags ab. Sie sind auf den Zeitpunkt Abschluss der Sanierung hochzurechnen.

Zur Vermeidung von Doppelbelastungen der Eigentümerin und des Eigentümers werden **Vorteile und Bodenwerterhöhungen gemäß § 155 Abs. 1 Nr. 1** angerechnet, die **bereits in einem anderen Verfahren** berücksichtigt worden sind (z. B. Enteignungsverfahren). Die Vorschrift kann auch auf Vorteile und Bodenwerterhöhungen anzuwenden sein, die in einem Verfahren berücksichtigt wurden, das bereits vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt worden ist. Denn der Ausgleichsbetrag wird auch durch Bodenwerterhöhungen beeinflusst, die in Aussicht auf die Sanierung oder durch ihre Vorbereitung noch vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets eingetreten sind.

Nicht sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen durch die Eigentümerin und den Eigentümer sind generell bei der Ermittlung des Anfangswerts zu berücksichtigen. Nicht so die **sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die die Eigentümerin und der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt haben**. Der Gesetzgeber hat im Interesse einer besseren Vergleichbarkeit aller Anfangswerte die Berücksichtigung der von der Eigentümerin oder vom Eigentümer zulässigerweise bewirkten Bodenwerterhöhungen in **§ 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1** als **Anrechnungsfall** behandelt.

Ermittlung und Anrechnung (grundsätzlich) Aufgabe der Gemeinde

Anrechnungsbeträge sind bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse anzupassen

Nr. 1: Anrechnung von Vorteilen aus anderen Verfahren

Nr. 2 Teilsatz 1: Anrechnung von Bodenwerterhöhungen, die die Eigentümerin und der Eigentümer zulässigerweise selbst bewirkt haben

1) Wird der Ausgleichsbetrag nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren ermittelt (vgl. § 154 Abs. 2a bzw. Abschnitt 3.1.2), so bedarf es bis auf den Nachweis, dass die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen die Hälfte des Kostenaufwands ggf. nur unwesentlich überschreiten, keiner Vorarbeiten durch den Gutachterausschuss oder eines privaten Sachverständigen.



Grundsätzlich sind nicht die Aufwendungen selbst, sondern nur die von der Eigentümerin oder vom Eigentümer bewirkten **sanierungsbedingten** Bodenwerterhöhungen anzurechnen (§ 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 1).

Auswirkung zulässigerweise von der Eigentümerin oder vom Eigentümer erbrachter Maßnahmen am Gebäude

Besonders häufig werden auf Grundlage dieser Regelung von den Eigentümerinnen und Eigentümern die Bodenwertauswirkungen von **privaten Baumaßnahmen** als Anrechnungstatbestand aufgeführt. Bei der Prüfung ob ein Anrechnungsbetrag vorliegt, sind die einzelnen Baumaßnahmen aber nur grundstücksbezogen zu betrachten. Da bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung die Bebauung grundsätzlich außer Betracht bleibt, können sich die baulichen Maßnahmen am Gebäude i. d. R. **nicht** auf den Bodenwert des Grundstücks auswirken.

Beispiel

Berücksichtigung eines Anrechnungsbetrags durch eine vom Eigentümer zulässigerweise bewirkte Bodenwerterhöhung

Sachverhalt

Aufgrund eines Sanierungsbebauungsplans wurde die Ausnutzung eines Grundstücks erhöht, die sich für das Bewertungsobjekt nur durch Arrondierung weiterer im Fremdeigentum stehender Flächen realisieren ließ. Der Zuerwerb wurde vom Eigentümer freihändig – auf eigene Kosten und nach § 153 Abs. 2 genehmigt – durchgeführt.

Aufgabe

Wie ist die aus dem Zuerwerb bedingte Bodenwerterhöhung zu berücksichtigen?

Lösung

Es handelt sich um eine vom Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung. Diese sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist bei der **Anfangswertermittlung nicht** zu berücksichtigen (**Grundlage des Anfangswerts ist das Grundstück in seiner ursprünglichen Größe und seinem diesbezüglichen Zuschnitt**), bei der **Endwertermittlung** ist aber auf das Grundstück **nach dem Zukauf** abzustellen. Der so ermittelte Ausgleichsbetrag ist um den Anrechnungsbetrag nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1 zu reduzieren. Dazu ist die vom Eigentümer bewirkte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, die sich aus dem Zukauf ergibt, gutachtlich einzuschätzen.

Das vorstehende Beispiel zeigt sehr deutlich, dass die Vorschrift in § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1 zu höherem Aufwand führt, als wenn der **Zukauf bereits bei der Anfangswertermittlung berücksichtigt** wird, indem das Grundstück **nach** Zukauf, aber ohne jegliche Berücksichtigung der Sanierungsmaßnahmen der öffentlichen Hand – also auch unter Nichtanrechnung der höheren Ausnutzung durch den Sanierungsbebauungsplan – bewertet wird. Insbesondere werden so Streitigkeiten über die von der Eigentümerin oder vom Eigentümer bewirkte Bodenwerterhöhung vermieden. Auch ist der Aufwand nicht zu unterschätzen, dass die Gemeinde die notwendigen Anrechnungsbeträge über Jahre nachhalten muss!

In der Praxis zumindest entstehen häufig aus der Unkenntnis der bei Erhebung der Ausgleichsbeträge notwendigen Anrechnungen erhebliche Rechtsunsicherheiten. Es wird daher empfohlen, statt der Anrechnung der Bodenwerterhöhungen nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1 durch die Gemeinden die Bodenwerterhöhung bei der Gutachtenerstellung dem Anfangswert zuzurechnen. Damit erübrigt sich eine Anrechnung. Im Gutachten muss auf den bereits erfolgten Ausschluss der diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen mit dem Zusatz „Gutachten über die **abschöpfbaren** sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen“ hingewiesen werden.



Das vorstehende Beispiel zeigt auch, dass in jedem **Einzelfall der Anrechnungsbetrag** durch **Erstellung eines Gutachtens** zu ermitteln bzw. ggf. eine Berücksichtigung dieser Bodenwerterhöhungen bei der **gutachtlichen Anfangswertermittlung** vorzunehmen ist. Eine **pauschale** Anrechnung oder eine Anrechnung von **Aufwendungen** ist nicht zulässig.

Eine Anrechnung von Kosten (**§ 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 2**) anstelle von Bodenwerterhöhungen sieht das Gesetz nur bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen i. S. d. § 147 und bei der Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen i. S. d. § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 vor.

Die Durchführung dieser Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde und kann nur **vertraglich** von der Gemeinde auf die Eigentümerinnen und Eigentümer übertragen werden. Die Kosten können jedoch nur dann auf den Ausgleichsbetrag angerechnet und – wenn die Kosten den Ausgleichsbetrag übersteigen – nach § 155 Abs. 6 erstattet werden, wenn nicht bereits Vorauszahlungen auf die Kosten vertraglich vereinbart wurden.

Problematik der gesetzlichen Anrechnungsregelung

Anrechnungsbeträge müssen über Jahre nachgehalten werden

Abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Erhebliche Vereinfachung durch Berücksichtigung beim Anfangswert

Keine pauschale Berechnung

Nr. 2 Teilsatz 2: Anrechnung von Kosten für von der Eigentümerin oder vom Eigentümer durchgeführte Ordnungsmaßnahmen

Vereinbarte Freilegung von (privaten) Grundstücken

Zu den Ordnungsmaßnahmen, die den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern übertragen werden können, zählt insbesondere auch die **Freilegung von (privaten) Grundstücken**. Wird im Sanierungsbebauungsplan die Freilegung eines (Teils eines) bebauten Grundstücks zwingend festgesetzt und der Eigentümerin und dem Eigentümer die Durchführung vertraglich überlassen, so sind der Eigentümerin und dem Eigentümer die mit dieser Aufgabe verbundenen Kosten **in voller Höhe** auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen bzw. – wenn die Kosten den Ausgleichsbetrag überschreiten – sind diese Kosten insoweit nach § 155 Abs. 6 zu erstatten.

Nr. 3: Anrechnungsbetrag bei Erwerb eines Grundstücks zum Neuordnungswert

Der Anrechnungstatbestand nach **§ 155 Abs. 1 Nr. 3** hat insbesondere für den Fall des Erwerbs einer Immobilie i. S. d. § 153 Abs. 4 eine wichtige Bedeutung. Grundstücke, die zur **Durchführung der Zwecke und Ziele der Sanierung enteignet** oder die durch **Ausübung des Vorkaufsrechts** erworben wurden, sind zum **Verkehrswert zu veräußern**, der sich durch die **rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Neuordnungswert)¹⁾**.

Nacherhebung nur bei Nichtberücksichtigung von Maßnahmen im Neuordnungswert

Soweit bei der Bemessung des Kaufpreises die rechtliche und tatsächliche Neuordnung **in vollem Umfang** berücksichtigt wurde, ist der Anrechnungsbetrag identisch mit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung mit der Folge, dass für einen Ausgleichsbetrag kein Raum mehr ist. Wurden aber die sanierungsbedingten Werterhöhungen bei der Bemessung des Neuordnungswerts **nicht vollständig berücksichtigt**, kommt die **Nacherhebung** in Betracht.

Keine Nacherhebungen von Minderungen nach § 27 Abs. 2 WertV

Wurden sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die auf noch nicht fertiggestellten Sanierungsmaßnahmen beruhen, aufgrund der Vorschrift in § 27 Abs. 2 WertV für die Ermittlung des Neuordnungswertes abgezinst, ist keine Nacherhebung möglich. Die Abzinsung stellt nämlich einen (Zins-) Ausgleich für die Berücksichtigung der Ware „sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung“ im Kaufpreis zum Neuordnungswert dar, obwohl sie noch gar nicht geliefert (d. h. die Maßnahme nicht fertiggestellt oder noch nicht begonnen) wurde.

1) **Neuordnungswert:** Verkehrswert eines unbebauten oder bebauten Grundstücks, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (gemäß § 153 Abs. 4). Noch nicht durchgeführte oder noch nicht abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen fließen unter Berücksichtigung der Wartezeit bis zum Abschluss der Maßnahme in die Wertermittlung ein. Der Grundstückszustand ist sowohl hinsichtlich des Boden- als auch hinsichtlich des Gebäudeanteils sanierungsbeeinflusst zu berücksichtigen.



Damit stellt die Regelung nach § 155 Abs. 1 Nr. 3 klar, dass die zum Neuordnungswert gemäß § 153 Abs. 4 erworbenen Grundstücke grundsätzlich auch weiterhin der Ausgleichsbetragspflicht unterliegen, soweit im Neuordnungswert noch nicht alle wertbeeinflussenden Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt wurden (vgl. auch Abschnitt 4.4).

Zum Neuordnungswert erworbene Grundstücke unterliegen weiterhin der Ausgleichsbetragspflicht

Umgekehrt entsteht **eine** Erstattungspflicht, wenn der Neuordnungswert bereits noch nicht in Angriff genommene Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt hat, die aber wegen der Änderung der Ziele des Sanierungsverfahrens nicht mehr zum Tragen kamen.

Bei der Anrechnung ist zu berücksichtigen, dass sich der Neuordnungswert auf die sanierungsbedingte Erhöhung von Boden- und Gebäudewertanteil bezieht, während beim Ausgleichsbetrag nur der Bodenwertanteil eine Rolle spielt.

Erstattung bei „Überzahlung“ im Neuordnungswert

3.5 Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Das Baugesetzbuch lässt neben dem Regelfall bei Abschluss der Sanierung weitere Möglichkeiten zu, den Ausgleichsbetrag im Ganzen oder teilweise zu erheben. Nachfolgend werden die diesbezüglichen Erhebungsanlässe und die Rechtsfolgen aufgezeigt. Zur Steigerung der Übersichtlichkeit sind in **Anlage 2** die verschiedenen Möglichkeiten zur Erhebung des Ausgleichsbetrages einschließlich der Ablösevereinbarung in einer Tabelle gegenübergestellt.

Anlage 2

3.5.1 Der Ausgleichsbetragsbescheid - Regelfall der Erhebung

Ausgleichsbetragspflicht nach Abschluss der Sanierung

Die Pflicht zur Erhebung des Ausgleichsbetrags entsteht grundsätzlich nach Abschluss der Sanierung. Der Ausgleichsbetrag ist in Geld zu entrichten.

Stellungnahme und Erörterung

Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung innerhalb angemessener Frist zu geben. An diesem Termin sollen insbesondere die für die Wertermittlung maßgeblichen Verhältnisse sowie die etwaigen anrechenbaren Beträge besprochen werden. Nimmt der Ausgleichsbetragspflichtige die Gelegenheit hierzu nicht wahr, besteht keine Pflicht der Gemeinde, weiter hierauf zu dringen. Eine allgemeine Erörterung z. B. innerhalb einer Eigentümerversammlung erfüllt die Voraussetzung nicht. Sie ist dennoch sinnvoll, um den Ausgleichsbetrag oder das Wertermittlungsverfahren zu erläutern.

Durchführung einer Informationsveranstaltung

Um die Fälligkeit der Forderung herbeizuführen, bedarf es der Geltendmachung des entstandenen Ausgleichsbetrags durch Bescheid. Der Ausgleichsbetragsbescheid ist ein Verwaltungsakt.

Ausgleichsbetragsbescheid = Verwaltungsakt

Tilgungsdarlehen, Stundung, Erlass

Der Betrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Ausgleichsbetragsbescheids grundsätzlich in einem Betrag fällig, sofern nicht der Ausgleichsbetrag z. B. in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt oder gestundet wird.

Darüber hinaus muss der Ausgleichsbetragsbescheid folgendem Mindestinhalt genügen:

Mindestinhalt des Ausgleichsbetragsbescheids

- die Höhe des Ausgleichsbetrags,
- die anzurechnenden Beträge,
- den Hinweis, dass der Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt oder gestundet werden kann,
- die Fälligkeitsfrist von einem Monat nach der Bekanntgabe,
- die Rechtsbehelfsbelehrung,

- die für den Empfang der Zahlung zuständige Behörde mit Bankverbindung und
- alle sonstigen erhebungsrelevanten rechtlichen und tatsächlichen Umstände.

Aufgrund seiner Eigenschaft als Verwaltungsakt kann innerhalb einer Frist von einem Monat nach Bekanntgabe Widerspruch gegen den Ausgleichsbetragsbescheid eingelegt werden. Wird der Widerspruch zurückgewiesen, kann Klage erhoben werden. Widerspruch und Klage haben gegen die Anforderung des Ausgleichsbetrags keine aufschiebende Wirkung. D. h. trotz eingelegtem Widerspruch oder – nach Zurückweisung des Widerspruchs – Anfechtung durch Klage muss der angeforderte Ausgleichsbetrag bezahlt werden.

Im Interesse der Rechtsklarheit sollten auch diejenigen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer einen Ausgleichsbetragsbescheid erhalten, die keine Ausgleichsbeträge zu leisten haben.

Bei der Erhebung des Ausgleichsbetrages sind Verjährungsfristen zu beachten. Rechtsgrundlage ist hier das Kommunalabgabengesetz. Es wird bei der Verjährung zwischen der **Forderungsverjährung** (Festsetzungsverjährung) und der **Zahlungsverjährung** (Vollstreckungsverjährung) unterschieden. Bei der **Erhebung von Ausgleichsbeträgen** ist insbesondere die **Forderungsverjährung** für die Gemeinden von Interesse.

Die **Forderungsverjährung** beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem die Möglichkeit der Forderung durch rechtswirksamen Abschluss der Sanierung (Rechtsgültigkeit der Aufhebungssatzung) entstanden ist. Sie beträgt **vier Jahre**.

Die **Zahlungsverjährung** beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem der Beitragsanspruch durch den Bescheid fällig wurde und beträgt **fünf Jahre**. Mit Ablauf der Zahlungsverjährung (Vollstreckungsverjährung) kann auch eine rechtzeitig durch Bescheid festgesetzte Forderung nicht mehr eingezogen werden.

Lässt eine Gemeinde die Forderung nach Ausgleichsbeträgen verjähren, ist dies mit einem freiwilligen Verzicht der Gemeinde auf ihr zustehende Einnahmen gleichzusetzen. Bei der Gesamtabrechnung eines Sanierungsgebietes werden daher die nicht **erhobenen oder nicht eingeforderten Beträge als fiktive Einnahmen eingesetzt und nachträglich von den gewährten Städtebauförderungsmitteln abgezogen**.

Widerspruch, Klage

Keine aufschiebende Wirkung

Verjährungsfristen

Forderungsverjährung nach vier Jahren

Zahlungsverjährung nach fünf Jahren

Durch Verjährung entgangene Mittel verringern die Förderung

Freistellung von der Verpflichtung zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen	3.5.2 Die Ablösevereinbarung - eine Ausnahme Die Ablösevereinbarung bewirkt die Freistellung von der Verpflichtung zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen (vgl. Abschnitt 3.3 c)).
Höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag	Vor Abschluss der Sanierung kann die Gemeinde die Ablösung des Ausgleichsbetrags im Ganzen zulassen , wobei zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein „ höherer Betrag “ als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden kann ¹⁾ . Das Grundstück unterliegt trotzdem weiterhin dem Sanierungsverfahren.
Grundstück unterliegt weiterhin der Sanierung	Deshalb können auch nach Abschluss der Ablösevereinbarung der Grundstückseigentümersin und dem Grundstückseigentümer weitere sanierungsbedingte Fördermittel zur Durchführung von Baumaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wenn diese als Sanierungsziele ausgewiesen sind.
Nach Abschluss der Ablösevereinbarung Förderung noch möglich	Diese Vorschrift stellt erkennbar auf solche Einzelfälle ab, bei denen Eigentümerinnen und Eigentümer eine abschließende Regelung über den von ihnen zu leistenden Ausgleichsbetrag begehren , obwohl die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung noch nicht hinreichend zuverlässig ermittelt werden kann.
Abschließende Vereinbarung für den Einzelfall	Die vertraglich zu treffenden Regelungen sind endgültig und abschließend . Eine Nacherhebung von weiteren – im Ablösebetrag noch nicht eingeflossenen – Bodenwerterhöhungen ist nicht mehr möglich. Ebenso wenig können die Eigentümerin und der Eigentümer, wenn die vereinbarte Ablösung die später tatsächlich eingetretene Werterhöhung übersteigen sollte, Rückforderungsansprüche geltend machen.
Keine Nacherhebung	Die Ablösung kann nur in beiderseitigem Einvernehmen der Gemeinde und der Eigentümerin bzw. des Eigentümers erfolgen.

1) Vgl. § 154 Abs. 3 Satz 2 und Ziffer 20.2 Satz 2 zweiter Spiegelstrich VV-StBauE.

Ablösevereinbarungen bringen **beiden Seiten** Vorteile:

- Die Gemeinde kann mit den Geldleistungen ihre Sanierungsmaßnahmen zeitnah refinanzieren.
- Der Verwaltungsaufwand ist geringer, da für beide Parteien Rechtssicherheit geschaffen wird.
- Der Eigentümer / Investor kann sein Vorhaben auf gesicherter Grundlage realisieren, da eine Nacherhebung unzulässig ist.
- Es ist eine bessere finanzielle Kalkulation für Investoren gegeben.
- Ablösevereinbarungen animieren häufig andere Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, ebenfalls eine Vereinbarung einzugehen.
- Der Ablösebetrag stellt ein „Vergleichspreis“ dar.



Mit der Regelung, einen **höheren Betrag als den Ausgleichsbetrag** zuzulassen, soll sichergestellt werden, dass die Ablösung schon zu einem Zeitpunkt möglich ist, an dem die Höhe des Ausgleichsbetrags nicht mit hinreichender Sicherheit zu ermitteln ist. Auch sollen damit rechtliche Bedenken zerstreut werden, wenn die Eigentümerin und der Eigentümer bei Abschluss der Sanierung feststellt, dass der abgelöste Betrag höher als der fiktive Ausgleichsbetrag ist.

Im Umkehrschluss darf deshalb **kein „höherer Ausgleichsbetrag“** erhoben werden. Der höhere Betrag ist im Übrigen durch die Kosten der Maßnahmen nach oben begrenzt.

Die Ablösevereinbarungen sind **öffentlich-rechtliche Verträge** i. S. d. Verwaltungsverfahrensgesetzes. Sie bedürfen der **Schriftform**. Auch der Ablösebetrag ist grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 154 Abs. 2 (Endwert abzgl. Anfangswert) zu ermitteln.

Aufgrund der oftmals sehr frühzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags ist i. d. R. die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets zum Zeitpunkt der Ablösung noch nicht abgeschlossen. Der Ordnungsgeber hat in § 27 Abs. 2 WertV für die Berücksichtigung noch nicht realisierter oder fertig gestellter Sanierungsmaßnahmen folgendes geregelt:

Vorteile von Ablösevereinbarungen

Höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag

Kein höherer Ausgleichsbetrag

Öffentlich-rechtlicher Vertrag; Schriftform

Berücksichtigung fehlender Maßnahmen

„Wartezeitklausel“



„Soweit die nach den §§ 153 Abs. 4 und 169 Abs. 8 zu berücksichtigende rechtliche und tatsächliche Neuordnung noch nicht abgeschlossen ist, ist die Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen.“¹⁾

Die Bodenwertänderungen durch noch nicht realisierte sanierungsbedingte Maßnahmen sind unter der Fiktion, dass sie bereits vorhanden wären, zu schätzen und jeweils über die geschätzte Dauer bis zu ihrer Realisierung abzuzinsen.

Wartezeit: Dauer bis zum Abschluss der einzelnen Maßnahme

Die Wartezeit ist nach der Dauer, bis dass die einzelnen noch nicht realisierten bzw. noch nicht abgeschlossenen Maßnahmen fertiggestellt sind, zu bestimmen. Die Wartezeit ergibt sich nicht generell nach der Dauer bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung.

Pionierabschlag

In der Literatur wird darüber hinaus die Auffassung vertreten, dass es sachgerecht ist, im Rahmen der Wertermittlung einen zusätzlichen Abschlag – den sog. **Pionierabschlag** – an der wegen der noch ausstehenden Realisierung der Sanierungsmaßnahme abgezinsten Bodenwerterhöhung anzubringen. Denn die Eigentümerin/der Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks, in dem z. B. die Erschließungsanlagen sehr marode sind und deren sanierungsbedingte Erneuerung auf sich warten lässt, hat u. U. größere Unannehmlichkeiten hinzunehmen. Die Höhe des Pionierabschlags ist deshalb an dem Ausmaß dieser Einschränkungen zu orientieren, eine pauschale Abschätzung sollte vermieden werden.

Höhe des Pionierabschlags



Abschätzung der Wartezeit bis zum Abschluss der fehlenden Maßnahmen

Bei Wertermittlungen zum Zweck des Abschlusses von Ablösevereinbarungen ist daher zwischen der bereits eingetretenen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zum Zeitpunkt der Ablösevereinbarung aufgrund **der bis dahin durchgeführten Sanierungsmaßnahmen** (Refinanzierung) und der zu prognostizierenden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aufgrund **der noch nicht durchgeführten Sanierungsvorhaben** (Vorfinanzierung) zu unterscheiden. **Nur die prognostizierte Bodenwerterhöhung darf abgezinst werden. Eine Diskontierung der bereits eingetretenen Werterhöhung ist nicht zulässig, da hier keine Wartezeit besteht. Das Gleiche gilt für den Pionierabschlag.**

Abzinsung nur der Werterhöhungen der noch nicht realisierten Maßnahmen

1) Diese Vorschrift ist nach § 28 Abs. 1 WertV auf den Ausgleichsbetrag entsprechend anzuwenden

Ob die Gemeinde eine Ablösevereinbarung eingeht, steht im **Ermessen der Gemeinde**. Da Ablösevereinbarungen bereits abgeschlossen werden können, wenn die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung noch nicht hinreichend zuverlässig ermittelt werden kann, sind die Gutachterausschüsse bzw. privaten Sachverständigen besonders gefordert, den Ausgleichsbetrag schlüssig abzuleiten. Damit die Gemeinde in diesen Fällen nicht das alleinige Risiko des nicht hinreichend bestimm- baren Ausgleichsbetrags trägt, sollte sie einen Zuschlag am überschlägig ermittelten Ausgleichsbetrag anbringen („höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag“). Der Gutachterausschuss ist auch in den Fällen des „höheren Betrags als der Ausgleichsbetrag“ zur Gutachtenerstattung verpflichtet.



Ablöseverträge sollen in einem **frühen Stadium** des förmlich eingeleiteten Sanierungsverfahrens abgeschlossen werden. Sie dürfen keinesfalls im engen zeitlichen Zusammenhang mit der beabsichtigten Aufhebung der Sanierungssatzung vereinbart oder sogar als Alternative zur Ausgleichsbetrags- erhebung nach Abschluss der Sanierung gesehen werden.

Auch wenn für ein einzelnes Grundstück der Abschluss nach § 163 ansteht, ist kein Raum mehr für eine Ablösevereinbarung, da mit der Abschlusser- klärung die Ausgleichsbetragspflicht entsteht.

Die Anbringung von Abschlägen, um einen An- reiz zu geben, eine Ablösevereinbarung einzu- gehen, ist unzulässig, da das Baugesetzbuch die Möglichkeit eines „niedrigeren Betrags“ als den Ausgleichsbetrag nicht vorsieht.

Auch ein nur **teilweiser Verzicht** würde gegen den **Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Bei- tragserhebung verstoßen**, der auch für Ablöse- vereinbarungen gilt, soweit dieser **Verzicht nicht ausdrücklich durch Gesetz** zugelassen ist (vgl. beispielsweise die o. g. Diskontierung).

Werden trotzdem entgegen den gesetzlichen Vor- gaben Abschläge auf die ermittelten Ablösebeträge gewährt, sind diese bei der **Abrechnung der För- derung fiktiv** als Sanierungseinnahmen zu berück- sichtigen, **so dass der Gemeinde entsprechend geringere Fördermittel zur Verfügung stehen**. Darüber hinaus wird geprüft, ob ein Zinsanspruch entstanden ist.

Abschließen einer Ablöse- vereinbarung steht im Er- messen der Gemeinde

Kein Ablösevertrag ohne Gutachtenerstattung

Erfordernis eines Gutach- tens auch beim „höheren Betrag“

Möglichst frühzeitiger Ab- schluss von Ablöseverein- barungen

Keine „Beschleunigungsab- schläge“

Bei unzulässigen Abschlä- gen geringere Fördermittel

Keine flächendeckenden Ablösevereinbarungen anstreben

Berechtigte Einwendungen akzeptieren ...

... und Lerneffekte nutzen.



Das **Hinausschieben einer fälligen Satzungs-aufhebung** mit dem Ziel „flächendeckend“ einvernehmliche Ablösevereinbarungen abzuschließen, stellt **keinen** praktikablen Lösungsansatz dar, sondern verstößt vielmehr gegen das Baugesetzbuch.

Oftmals sollen auf diese Weise Probleme in der Wertermittlung oder allgemein im Verwaltungshandeln überdeckt werden (dies ist insbesondere bei unrechtmäßiger Gewährung von Abschlägen zu vermuten). Denn Rechtsmittel sind ein Abwehrrecht des Eigentümers vor unberechtigten Forderungen. **Berechtigte Einwendungen der Eigentümer** bieten eine Chance, die Qualität **des Verwaltungshandelns** zu verbessern. Von veröffentlichten verwaltungsrechtlichen Entscheidungen können darüber hinaus auch die übrigen Sanierungsgemeinden profitieren.

Werden dagegen Ablösevereinbarungen geschlossen, um Rechtsmittel auszuschließen, können solche **Lerneffekte nicht eintreten**. In Verbindung mit Abschlägen können Ablösevereinbarungen sogar dazu beitragen, Probleme im Verwaltungshandeln und bei der Ausgleichsbetragserhebung zu überdecken. Diese Problematik wird noch verschärft, wenn **unrechtmäßige Abschläge** toleriert und derartige Verfahrensweisen über einen informellen Erfahrungsaustausch verbreitet werden und auch andernorts zur Anwendung kommen.

3.5.3 Die vorzeitige Festsetzung

Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag im Ganzen vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der **Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann¹⁾**.

Diese Vorschrift stellt darauf ab, dass die Vorstellungen zur strukturellen Neuordnung des Sanierungsgebiets entwickelt und hinreichend sicher sind, so dass diese mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auch realisiert werden. Gleichwohl mögen in dieser Phase aber noch nicht die Voraussetzungen für den Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke bestehen, so dass die Regelungen in § 163 noch nicht anwendbar sind (und schon gar nicht die Voraussetzungen zur Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162)).

Wie im Fall der Ablösung unterliegt das Grundstück weiter dem Sanierungsverfahren. Ebenfalls sind Nacherhebungen zum Ausgleichsbetrag nicht möglich.

Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer hat unter den genannten Voraussetzungen einen **Rechtsanspruch** auf vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags.

Der Bescheid über die vorzeitige Festsetzung tritt an die Stelle des Ausgleichsbetragsbescheids.

Das **berechtigzte Interesse** – als Voraussetzung zur vorzeitigen Festsetzung des Ausgleichsbetrags – ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Kenntnis der konkreten Höhe des Ausgleichsbetrags und vor allem die Gewissheit, keine diesbezüglichen Belastungen mehr fürchten zu müssen, für die **Verwertung der Grundstücke wirtschaftliche Bedeutung** hat. Das Interesse der Eigentümerin und des Eigentümers muss auf die rechtsverbindliche Festsetzung des Ausgleichsbetrags abzielen.

Vorzeitige Festsetzung auf Verlangen der Eigentümerin oder des Eigentümers

Voraussetzungen

**Grundstück unterliegt weiterhin der Sanierung
Nacherhebungen sind nicht mehr möglich**

Rechtsanspruch auf vorzeitige Festsetzung

Berechtigtes Interesse

1) Vgl. § 154 Abs. 3 Satz 3 und Ziffer 20.2 Satz 2 dritter Spiegelstrich VV-StBauE

Berücksichtigung der Wartezeit



Wie bei der Ermittlung des Ablösebetrags ist bei noch nicht abgeschlossener Neuordnung die Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen (§ 28 Abs. 1 i. V. m. § 27 Abs. 2 WertV). Die Wartezeit bemisst sich nach der Dauer bis zum Abschluss der einzelnen noch nicht realisierten Maßnahme. Dabei kann in der **Bewertungspraxis** nicht nur die Wartezeit, sondern auch ein sog. „Pionierabschlag“ angesetzt werden. Darüber hinausgehende **Abschläge** (z. B. um Eigentümerinnen und Eigentümer zum Einverständnis mit der vorzeitigen Festsetzung des Ausgleichsbetrags zu animieren) sind unzulässig (vgl. Abschnitt 3.5.2).

Generelle Pflicht der Gemeinde zur individuellen Erörterung

Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist der Eigentümerin und dem Eigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung zu geben. In diesen Verhandlungen soll auch geprüft werden, ob anstelle der vorzeitigen Festsetzung eine Ablösevereinbarung geschlossen werden kann. Diese hätte den Vorteil, dass (fast) keine Möglichkeit der Anfechtung mehr gegeben ist und zudem sich der mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen verbundene Verwaltungsaufwand einsparen lässt.

Pflicht der Gemeinde zur Ausschöpfung aller Möglichkeiten, Ausgleichsbeträge frühzeitig zu erheben.



Anträge auf vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags sollen – im Rahmen der Vorgaben des Baugesetzbuches – wohlwollend geprüft werden, da

- mit den **Einnahmen** aus den diesbezüglichen Ausgleichsbeträgen die Sanierung **frühzeitig** refinanziert werden kann und
- die von den Eigentümerinnen und Eigentümern akzeptierten Ausgleichsbeträge auf der Grundlage von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen quasi „**Vergleichspreise**“ für die spätere flächendeckende Erhebung der Ausgleichsbeträge darstellen.

Aus diesen Gründen sollten die ggf. in Frage kommenden Eigentümerinnen und Eigentümer auf **Informationsveranstaltungen**, in **Erörterungsgesprächen** etc. auf die Möglichkeit der **vorzeitigen** Festsetzung des Ausgleichsbetrags und deren **Voraussetzungen**, **rechtliche Folgen** und **Effizienz** hingewiesen werden.

3.5.4 Vorauszahlungen

Der Ausgleichsbetrag entsteht erst nach Abschluss der Sanierung gemäß § 162 oder § 163. Die sanierungsgemäße Nutzung beginnt jedoch viel früher. Deshalb hat die Gemeinde die Möglichkeit, mit der Realisierung der sanierungsgemäßen Nutzung (gegen den Willen der Eigentümerinnen und Eigentümer) Ausgleichsbeträge in Form von Vorauszahlungen abzuschöpfen¹⁾.



Vorausleistungen sind **frühzeitig** von den Eigentümerinnen und Eigentümern zu verlangen. Sie können nur vor dem Abschluss der Sanierung nach den §§ 162 oder 163 gefordert werden. **Sind die Sanierungsmaßnahmen bereits vollständig oder im Wesentlichen durchgeführt worden, ist für die Erhebung von Vorauszahlungen kein Raum mehr.** Vielmehr besteht dann die Verpflichtung, die **Sanierung** für das Gesamtgebiet oder für Teilgebiete **aufzuheben** und Ausgleichsbeträge zu erheben.

Vorauszahlungen auf Verlangen der Gemeinde

Nur vor Abschluss der Sanierung möglich



Wird von der Möglichkeit der Erhebung von Vorausleistungen auf die Ausgleichsbeträge kein oder nur in geringem Umfang Gebrauch gemacht, ist ein effizienter Einsatz der Fördermittel nicht gewährleistet. Die Gemeinde oder der Sanierungsträger hat alle Möglichkeiten auszuschöpfen, so früh und so umfassend wie möglich die zweckgebundenen Einnahmen zu beschaffen.

Eine konsequente Umsetzung des Grundgedankens der frühzeitigen Refinanzierung der Sanierung u. a. durch Erhebung von Vorauszahlungen ist auch deshalb für die Gemeinden von hoher Bedeutung, da die Möglichkeit besteht, nicht erhobene Vorausleistungen als „**fiktive Sanierungsmaßnahmen**“ auf die **Förderung** anzurechnen.

Folgen der Verletzung der Pflicht zur Erhebung von Vorauszahlungen

Der Vorauszahlungsbescheid steht unter der Bedingung der endgültigen Festsetzung des Ausgleichsbetrages. Die Vorauszahlung stellt eine Abschlagszahlung auf den Ausgleichsbetrag dar. Die Vorauszahlung darf den voraussichtlich erhebbaren Ausgleichsbetrag **nicht** überschreiten.

Abschlagszahlung auf den Ausgleichsbetrag

Maximale Höhe der Vorauszahlung

1) Vgl. § 154 Abs. 6 und Ziffer 20.2 Satz 2 erster Spiegelstrich VV-BauE

Zahlungspflicht	Auch gilt die Möglichkeit der Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen und Stundung. Zahlungspflichtig ist, wer zum Zeitpunkt des Vorauszahlungsbescheids Eigentümerin oder Eigentümer des Grundstücks ist.
Voraussetzungen für die Erhebung von Vorauszahlungen	Die Gemeinde kann von der Eigentümerin und dem Eigentümer Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist. Die Veranlagung zur Vorauszahlung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. So soll sicherstellt werden, dass die Veranlagung zu Vorauszahlungen erst erfolgen kann, wenn „Erträge“ fließen können. Es reicht aber aus, wenn das Grundstück sanierungsgemäß genutzt werden kann.
Pflichtgemäßes Ermessen der Gemeinde	Anders als die Anrechnungsbeträge nach § 155 Abs. 1 sind die Vorauszahlungen nominal – d. h. ohne Indizierung auf den endgültigen Abrechnungsstichtag – zur Ermittlung des restlichen Ausgleichsbetrags nach Aufhebung der Sanierungssatzung heranzuziehen.
Nominale Anrechnung der Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag	Der Vorauszahlungsbetrag ist auf die vollständige Neuordnung zu beziehen. Eine Berücksichtigung der Wartezeit bis zum Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung darf nicht erfolgen , denn der Vorauszahlungsbetrag ist ein Abschlagsbetrag auf den endgültigen Ausgleichsbetrag; er darf ihn aber nicht überschreiten. Zur Ermittlung der Vorauszahlungen können zonale Bodenwerte ausreichend sein. Um den endgültigen Ausgleichsbetrag nicht zu überschreiten sind Abschläge in Höhe von 20 bis 30 % angebracht.
Keine Berücksichtigung der Wartezeit bis zum Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	Überschreitet bei der endgültigen Festsetzung die Vorausleistung den Ausgleichsbetrag, müssen die Überzahlungen erstattet werden.
Vereinfachungen bei der Wertermittlung	

4 Verkehrswertermittlung von Grundstücken im Sanierungsgebiet

Neben der Ermittlung der **sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen** gemäß § 154 werden in Sanierungsgebieten Verkehrswertermittlungen benötigt, wenn z. B. unbebaute und bebaute Grundstücke zum Kauf oder zur Veräußerung anstehen. Hier steht insbesondere die sog. Kaufpreisprüfung im Mittelpunkt. Bei der Verkehrswertermittlung der betreffenden Objekte ist deren Eigenschaft „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ zu berücksichtigen. Die Bewertungsanlässe nach § 153 Abs. 1 bis 4 sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Unbedingte Beachtung der Besonderheiten bei der Verkehrswertermittlung im Sanierungsgebiet!

Bewertungsanlässe			
Ermittlung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen aufgrund von Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets § 153 Abs. 1	Kaufpreisprüfung zur Vermeidung einer Erschwerung der Sanierung, wenn der Gegenwert über dem sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert liegt („Privat verkauft an Privat“) § 153 Abs. 2	Gemeinde erwirbt ein Objekt im Sanierungsgebiet („Höchstpreisregelung“) § 153 Abs. 3	Gemeinde veräußert aufgrund einer Veräußerungspflicht ein Objekt im Sanierungsgebiet § 153 Abs. 4
Sanierungsunbeeinflusster Verkehrswert des unbebauten oder bebauten Grundstücks ¹⁾			Sanierungsbeeinflusster Verkehrswert des unbebauten oder bebauten Grundstücks (Neuordnungswert)

1) Im Falle des § 153 Abs. 1 ist hier auch die sanierungsunbeeinflusste (Verkehrs-)wertminderung des Objektes gemeint.

Tab. 1: Bewertungsanlässe

Die Regelungen in § 153 einerseits und § 154 andererseits behandeln **zwei grundsätzlich unterschiedliche Wertermittlungsfälle**. Während § 153 Sondervorschriften für die **Verkehrswertermittlung im Sanierungsgebiet** zum Zwecke der Veräußerung, Zwangsversteigerung, Enteignung etc. regelt, behandelt § 154 die Ableitung von **sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen** für die Erhebung der Ausgleichsbeträge.

Zwei grundsätzlich unterschiedliche Bewertungsaufgaben

Die **Verkehrswertermittlung von Grundstücken** wird in diesem **Abschnitt 4** behandelt, während in **Abschnitt 5** auf die Ermittlung der **sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung** eingegangen wird.

4.1 Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen

Sanierungsunbeeinflusste Ausgleichsleistung bzw. Entschädigung

Bezug auf Boden- und Gebäudewertanteil

Ermittlung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen unter Beachtung des Enteignungsrechts

Zwingende Berücksichtigung der von der Eigentümerin oder vom Eigentümer bewirkten Werterhöhungen

Das Baugesetzbuch regelt in § 153 Abs. 1, dass bei der Bemessung von Ausgleichs-¹⁾ und Entschädigungsleistungen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt werden dürfen, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Da der Gesetzgeber von Werterhöhungen spricht, bezieht sich die Forderung – nur sanierungsunbeeinflusste Werte zu entschädigen – **sowohl auf den Bodenwert als auch auf den Gebäudewertanteil.**

Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sind dagegen zu berücksichtigen. Das heißt, die Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen bezogen auf den sanierungsunbeeinflussten Grundstückszustand sind grundsätzlich auf die in dem Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet, herrschenden Wertverhältnisse abzustellen (vgl. § 95 Abs. 1 Satz 2). **Dabei sind aber ggf. Sonderregelungen aus dem Enteignungsrecht zu berücksichtigen.**

Auch die durch eigene Aufwendungen von der Eigentümerin oder vom Eigentümer **zulässigerweise** bewirkten Werterhöhungen (z. B. durch Modernisierungsmaßnahmen) müssen in den Entschädigungsbetrag einfließen, da sie zu ihren/seinen verfassungsrechtlich geschützten Eigentumspositionen gehören. Allerdings sind **nicht die Kosten** maßgebend, sondern die durch Aufwendungen bewirkten **Werteserhöhungen.**

Sowohl bei der Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Verkehrswerts (§ 153 Abs. 1) als auch des Anfangswerts (§ 154 Abs. 2) müssen die sanierungsbedingten Boden-

1) Der in § 153 Abs. 1 verwendete Begriff „Ausgleichsleistungen“ ist nicht mit dem Begriff aus § 154 „Ausgleichsbetrag“ zu verwechseln. Ausgleichsleistungen können bei einem Eingriff in eine eigentumsmäßig geschützte Rechtsposition beansprucht werden (ausgleichspflichtige Inhaltsbestimmung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz).

werterhöhungen außer Betracht bleiben. Trotzdem gibt es neben den unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen weitere wichtige Unterschiede zwischen diesen beiden Werten:

- Während der sanierungsunbeeinflusste Grundstückswert den Gesamtverkehrswert beinhaltet – also sowohl den Wert des Grund und Bodens als auch den Wert der baulichen Anlagen berücksichtigt –, bezieht sich der Anfangswert allein auf den Bodenwert des unbebauten oder bebauten Grundstücks.
- In dem sanierungsunbeeinflussten Bodenwert müssen die von der Eigentümerin oder vom Eigentümer zulässigerweise mit eigenen Aufwendungen bewirkten Werterhöhungen einfließen; dagegen sollen sie bei der Ermittlung des Anfangswerts unberücksichtigt bleiben und erst „später“ angerechnet werden¹⁾.

4.2 Kaufpreisprüfung

Beim privaten Grundstücksverkehr in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet darf grundsätzlich kein höherer Kaufpreis vereinbart werden, als sich für das Grundstück unter Ausschluss sanierungsbedingter Werterhöhungen ergibt.

Die Veräußerungen von im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücken bedürfen daher der **schriftlichen** Genehmigung durch die Gemeinde (§ 144 Abs. 2 Nr. 1). Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück den sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert überschreitet.

Durch diese **Kaufpreisprüfung** soll u. a. verhindert werden, dass in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten durch überhöhte Grundstückspreise die Preisstabilität beeinträchtigt wird. Das Bundesverwaltungsgericht hat diese Regelung als zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums i. S. d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz beurteilt.

Zudem würde die Vorwegnahme der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen bei der (privaten) Veräußerung bedeuten, dass der **Veräußerer „ungerechtfertigte“ Gewinne** aus der Sanierung davontrüge. Auf der anderen Seite soll unter dem Gesichtspunkt des **Vertrauensschutzes der Erwerber vor Doppelbelastungen** geschützt werden, denn der Erwerber unterliegt ja immer noch der Ausgleichsbetragserhebung in voller Höhe.

Unterschiede „sanierungs-unbeeinflusster Verkehrswert“ und „Anfangswert“

Veräußerung und Erwerb nur zum sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert

Überprüfung und schriftliche Genehmigung

Begründung der Regelung

Keine ungerechtfertigten Gewinne

1) Vgl. § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1 und Abschnitt 3.4

Pflicht zur Durchführung der Kaufpreisprüfung

Schadenersatzansprüche durch rechtswidrige oder unterlassene Kaufpreisprüfung

Gegenstand der Prüfung ist der Gesamtkaufpreis

Pflicht zur Genehmigung von unwesentlich höheren Kaufpreisen

Kein pauschaler Prozentsatz

Pflicht zur Einholung eines Gutachtens über den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert



Die **Kaufpreisprüfung** dient insgesamt der **Absicherung der Ausgleichsbetragsregelung**. Deshalb ist es gleichsam ein **gesetzlicher Auftrag an die Gemeinden** für eine **ordnungsgemäße Durchführung** der Kaufpreisprüfung zu sorgen.

Wird die Kaufpreisprüfung vernachlässigt oder werden gar Verträge genehmigt, die hätten abgelehnt werden müssen, können ggf. Schadenersatzansprüche vom Erwerber gegen die Gemeinde geltend gemacht werden.

Die Preisprüfung erstreckt sich bei bebauten Grundstücken auf den für das Grundstück **einschließlich einer vorhandenen Bebauung** vereinbarten Gegenwert und nicht allein auf den Grund und Boden. Der Gesetzgeber hat damit den Beteiligten verwehren wollen, zur Umgehung der Preisprüfung auf den Gebäudewertanteil auszuweichen.

Zu der Frage, **bis zu welcher Grenze eine Überschreitung des sanierungsunbeeinflussten Verkehrswertes als unwesentlich anzusehen** ist, kommt das Bundesverwaltungsgericht zu dem Ergebnis, dass der vereinbarte Gegenwert so lange nicht über dem Wert gemäß § 153 Abs. 1 liegt, wie nicht Werte vereinbart wurden, die in einer für den Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich verfehlen, was auch sonst – nämlich im gewöhnlichen Grundstücksverkehr – zu erzielen wäre.

Die Gemeinde darf im Rahmen der Kaufpreisprüfung die demnach zulässige Überschreitung des sanierungsunbeeinflussten Grundstückswerts durch den Kaufpreis **nicht** pauschal auf einen **festen Prozentsatz** festschreiben. Vielmehr muss dem Einzelfall Rechnung getragen werden.



Eine Kaufpreisprüfung kann nur dann gesetzeskonform durch die Gemeinde vollzogen werden, wenn ein grundstücksbezogenes Verkehrswertgutachten über den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert des unbebauten oder bebauten Grundstücks, dessen Kaufpreis zur Beurteilung ansteht, erstellt wurde.

Der nach dem Bundesverwaltungsgericht zulässige „Überhöhungsbetrag“ ist **nicht** im Verkehrswertgutachten auf den sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert „aufzusatteln“. Denn die Verkehrswertermittlung wird durch dieses Urteil nicht berührt, sondern ausschließlich die von der Gemeinde durchzuführende Kaufpreisprüfung.

Die Gemeinde hat die Genehmigung zu versagen, wenn der sanierungsunbeeinflusste Grundstückswert **wesentlich** überschritten wird. Insoweit hat sie **keinen** Ermessensspielraum.

Auch Grundstücke, die die Gemeinde zum Neuordnungswert (vgl. § 153 Abs. 4) veräußert hat und nunmehr weiterverkauft werden sollen, sind nicht von der Kaufpreisprüfung ausgenommen. Der Grund liegt in dem Umstand, dass auch diese Grundstücke noch der Ausgleichsbetragspflicht unterliegen können, soweit im Neuordnungswert noch nicht alle Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt wurden (vgl. Abschnitt 4.4).

Grundstücke, für die die Sanierung nach § 163 als abgeschlossen erklärt wurde, unterliegen **nicht** mehr der Kaufpreisprüfung. Wurde die **Pflicht zur Leistung des Ausgleichsbetrags abgelöst** oder wurde ein **vorzeitiger Ausgleichsbetrag** bereits geleistet, so ist keine Kaufpreisprüfung durchzuführen. Denn eine **Schutzfunktion** ist hier nicht mehr notwendig, da der Ablösebetrag / Ausgleichsbetrag abschließend geleistet wurde.



Die **Kaufpreisprüfung** eröffnet der **Gemeinde** die Möglichkeit, in der **sanierungsrechtlichen Genehmigung** für eine **Ablösung** oder eine **vorzeitige Abgeltung des Ausgleichsbetrags** zu werben. Selbst wenn der Erwerber das Angebot nicht annimmt, so wird er durch das Angebot und die Erläuterungen zur Schutzfunktion der Kaufpreisprüfung vor **Doppelbelastungen** auf die Ausgleichsbetragspflicht vorbereitet, was die Akzeptanz des späteren Ausgleichsbetrags erhöht und Widersprüche vermeidet.

Unwesentliche Überschreitung kein „wertbeeinflussender Umstand“ im Gutachten

Versagung der Genehmigung

Kaufpreisprüfung auf der Grundlage des sanierungsbeeinflussten Verkehrswerts (Neuordnungswerts)

Keine Kaufpreisprüfung in den Fällen der abgelösten oder vorzeitigen Ausgleichsbeträge

Kaufpreisprüfung als Anlass für eine Ablösung oder vorzeitigen Abgeltung des Ausgleichsbetrags

4.3 Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde

„Höchstpreisregelung“

§ 153 Abs. 3 regelt den Höchstpreis für den genehmigungsfreien **Grundstückserwerb der Gemeinde**, der Sanierungs- und Entwicklungsträger sowie bestimmter Bedarfsträger. In diesem Fall darf der Kaufpreis höchstens dem sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert entsprechen.

Bemessungsgrundlage ist das Gesamtgrundstück

Der Höchstpreis bezieht sich – wie auch schon die in Rede stehenden Werte unter § 153 Abs. 1 und 2 – sowohl auf den Grund und Boden als auch auf die aufstehende Bebauung. Preise unter dem Höchstpreis sind zulässig. In der Zwangsversteigerung greift diese „Höchstpreisregelung“ allerdings nicht.

Missachtung der Höchstpreisregelung führt zum Wegfall der Förderwürdigkeit



Rechtsgeschäfte, bei denen der gesetzliche **Höchstpreis** wesentlich überschritten wurde, sind insoweit nicht förderfähig, wie der vereinbarte Kaufpreis den Höchstpreis überschreitet!

4.4 Veräußerung von Grundstücken zum Neuordnungswert

Veräußert eine Gemeinde Grundstücke im Sanierungsgebiet, so ist im Falle der Veräußerungspflicht der sog. Neuordnungswert des Grundstücks der Kaufpreisfindung zugrunde zu legen. Der **Neuordnungswert ist der Verkehrswert des Grundstücks, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (sanierungsbeeinflusster Verkehrswert des unbebauten oder bebauten Grundstücks).**

Diese Vorschrift greift nur, wenn eine **Veräußerungspflicht** der Gemeinde nach den §§ 89 und 159 Abs. 3 vorliegt.

Nach § 89 erstreckt sich die Veräußerungspflicht der Gemeinde auf Grundstücke,

- die sie durch Ausübung des Vorkaufsrechts erworben hat und
- die zu ihren Gunsten enteignet worden sind, um sie für eine bauliche Nutzung vorzubereiten oder einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Der Veräußerungspflicht unterliegen jedoch nicht die Grundstücke, die von der Gemeinde in der Sanierung frei erworben oder ihr in einer Umlegung zugeteilt worden sind, oder solche, die die Gemeinde aufgrund eines Übernahmeverlangens erwerben musste.

Eine konkrete Frist, in der das Grundstück nach dem Fortfall des Erwerbszwecks veräußert werden muss, sieht das Baugesetzbuch nicht vor. Insbesondere müssen die Grundstücke nicht vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme veräußert werden.

Mit dem Verzicht des Gesetzgebers, über die in Absatz 4 genannten Fälle hinaus die Veräußerung umfassend vorzuschreiben, wird der Gemeinde ein flexibles Handeln ermöglicht.

Auch die zum Neuordnungswert von der Gemeinde oder dem Sanierungsträger veräußerten Grundstücke unterliegen noch der Ausgleichsbetragspflicht, sofern nicht bereits im Kaufpreis die gesamten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen berücksichtigt wurden (vgl. auch Abschnitt 3.4 und Abschnitt 4.2).

Bei der abschließenden Ausgleichsbetragshebung sind als Anrechnungstatbestand die im Kaufpreis bereits entrichteten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu

Neuordnungswert = sanierungsbeeinflusster Verkehrswert

Entstehung der Veräußerungspflicht

Der Veräußerungspflicht unterliegende Grundstücke

Ausnahmen von der Veräußerungspflicht

Keine konkrete Frist für die Veräußerungspflicht

Pflicht zur Kaufpreisprüfung auch bei den zum Neuordnungswert veräußerten Grundstücken

Anspruch auf Anrechnung des im Kaufpreis enthaltenen (Teil-)Ausgleichsbetrags
Anrechnungsbetrag ist zu indizieren

berücksichtigen (vgl. Anrechnung in Abschnitt 3.4). Dabei ist zu beachten, dass die Anrechnung durch die Gemeinde **nicht nominal**, sondern **real** durch Angleichung an die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse erfolgen muss.

Hinweis auf fortbestehende Ausgleichsbetragspflicht durch Gemeinde



Zur Erhöhung der Akzeptanz der späteren Ausgleichsbeträge sollen die Gemeinden darauf achten, dass im Interesse der Rechtsklarheit in den notariellen Kaufverträgen auf das **Fortbestehen der Ausgleichsbetragspflicht** hingewiesen wird.

Im Ausnahmefall Veräußerung zum sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert

Soweit im Einzelfall nach dem Stand der Sanierungsmaßnahmen der Neuordnungswert noch nicht ermittelbar ist, können die Grundstücke zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert im Sinne des Absatzes 1 privatisiert werden.

Übersicht über die Maßnahmen



Zur Beurteilung der Auswirkungen der tatsächlichen Neuordnung muss die Gemeinde bzw. der Sanierungsträger dem Gutachterausschuss bzw. dem Sachverständigen einen Übersichtsplan zur Verfügung stellen, in dem alle Maßnahmen gekennzeichnet und in einem ergänzenden Beschrieb hinreichend erläutert sind (vgl. **Anlage 3**).

Anlage 3

Berücksichtigung der „Wartezeitklausel“

Beim Neuordnungswert ist die Wartezeit bis zum Abschluss von noch ausstehenden Maßnahmen sowie ggf. ein Pionierabschlag zu berücksichtigen (vgl. die diesbezüglichen ausführlichen Erläuterungen in Abschnitt 3.5.2).

Veräußerung zum Neuordnungswert in Kombination mit Ablösung



Der **Aufwand**, der durch das – zum Teil über ein Jahrzehnt dauernde – **Nachhalten der im Neuordnungswert enthaltenen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung** entsteht, kann **vermieden** werden, indem die Veräußerung zum Neuordnungswert mit einer **Ablösung** verbunden wird, sofern die **gesetzlichen Voraussetzungen** erfüllt sind. Damit können **frühzeitig Sicherheit** und **Akzeptanz** bei der Gemeinde und bei den Eigentümerinnen und Eigentümern geschaffen, Arbeit und Kosten vermieden und ggf. **höhere Rückflüsse** in die öffentlichen Haushalte bewirkt werden.

5 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

5.1 Vorbemerkungen

Die in Abschnitt 3 beschriebenen Ausgleichsbeträge sind, soweit sie auf sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen beruhen (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 1 und Abschnitt 3.1.1), auf der Grundlage von entsprechenden Verkehrswertgutachten abzuleiten.



Der Rückgriff der Gemeinde auf die Gutachterausschüsse bzw. auf Sachverständige entbindet die Gemeinde nicht von ihrer Verantwortung für die rechtsfehlerfreie Festsetzung des Ausgleichsbetrags. **Die Gemeinde hat deshalb in eigener Verantwortung zu prüfen, ob das Gutachten von richtigen Tatsachen und richtigen Methoden ausgeht und ob die einzelnen Bewertungsschritte hinreichend begründet werden.**

Andernfalls riskiert die Gemeinde einen Prozessverlust; denn das Gericht wird den Ausgleichsbetragsbescheid im Falle einer unzureichenden Begründung auf Kosten der Gemeinde aufheben und zur Neuberechnung zurückverweisen (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04).

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (**W**) besteht nach § 154 Abs. 2 aus dem Unterschied zwischen dem Endwert (**E**) und dem Anfangswert (**A**):

$$W = E - A$$

Bewertungsaufgabe ist folglich die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte.

Die vom Gesetzgeber geforderte Vorgehensweise, mittels Vergleichskaufpreisverfahren¹⁾ diese Werte zu ermitteln, ist aufgrund fehlender Daten nicht immer in die Praxis umsetzbar. Deshalb sind weitere – nicht in der Wertermittlungsverordnung (WertV) normierte – Wertermittlungsverfahren entwickelt worden, mit denen unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgeleitet werden kann (z. B. mit dem Modell Niedersachsen (vgl. Abschnitt 5.5.7) oder den Mietsäulenverfahren (vgl. Abschnitt 5.5.8)).

1) Vgl. Abschnitt 5.5.3

Pflicht zur Einholung von Verkehrswertgutachten

Rechtsfehlerfreie Festsetzung des Ausgleichsbetrags im Verantwortungsbereich der Gemeinde

Beurteilung der Gutachtenqualität durch Gemeinde

Bewertungsaufgabe

Aufgrund i. d. R. fehlender Vergleichskaufpreise...

... alternative Wertermittlungsverfahren

Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen in zwei Schritten

Für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete mit bis zu 30 Grundstücken wird vorgeschlagen, unmittelbar grundstücksspezifische Verkehrswertgutachten über die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu erstellen. Bei Sanierungsgebieten größeren Umfangs sollte die Verkehrswertermittlung in zwei Stufen erfolgen:

1. Stufe:
 - Aufteilung des Sanierungsgebiets in möglichst kleinräumige Zonen
 - Ableitung von **zonalen Anfangs- und Endwerten** (die Zonen sollen so abgegrenzt werden, dass die zonalen Anfangs- und Endwerte von den grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerten weitgehend um maximal 30 % abweichen).
2. Stufe: Ausgehend von den zonalen Anfangs- und Endwerten werden die **grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerte** abgeleitet.

Anlage 5

Ein Beispiel für eine anschauliche Darstellung der zonalen Anfangs- und Endwerte gibt die Karte in **Anlage 5**.

Durchsetzung gleicher Maßstäbe

Das zweistufige Verfahren hat den Vorteil, dass der Gutachterausschuss / der Sachverständige wesentlich leichter der Forderung entsprechen kann, bei allen Wertermittlungen mit gleichen Maßstäben zu arbeiten.

Verfahren von der Rechtsprechung anerkannt

Das Verfahren ist auch bereits von der Rechtsprechung bestätigt worden (BGH, Urteil vom 04.03.1982 – III ZR 156/80).

Keine ausführliche Behandlung des vereinfachten Berechnungsverfahrens

Da der Ausgleichsbetrag auf der Grundlage von § 154 Abs. 2a eine Kostenlösung und keine Wertlösung darstellt, wird im folgenden ausschließlich die Ableitung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen gemäß § 154 Abs. 1 bzw. Abs. 2 behandelt.

5.2 Welche Unterlagen werden für die Wertermittlung benötigt?

Für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten sind eine Vielzahl von Daten und Informationen notwendig.

Eine wichtige Kategorie stellen die Daten des Grundstücksmarktes dar (Vergleichskaufpreise, Vergleichsmieten, Mietpreisentwicklung). Diese Unterlagen sollten nicht erst erhoben werden, wenn die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte von den Gemeinden beantragt wird. Vielmehr sollen diese bereits zusammengetragen werden, wenn es gesichert erscheint, dass ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden soll. Die Dokumentation muss ständig aktualisiert werden. Alte Daten sollten dabei **nicht** überschrieben werden.



Der lückenlose Nachweis der **Mietentwicklungen** im Sanierungsgebiet – getrennt nach gewerblicher und Wohnnutzung – bietet z. B. eine plausible Grundlage, um sanierungsbedingte und allgemeine Bodenwertsteigerungen mit dem Mietsäulenverfahren nachzuweisen und zu quantifizieren (vgl. Abschnitt 5.5.8).

Weitere Unterlagen für die Wertermittlung sind die Satzungsbeschlüsse (Sanierungssatzung, Bebauungspläne etc.) sowie sämtliche Grundstücksdaten (Karten, Kataster- und Grundbuchangaben etc.).

Wichtige Erkenntnisse zum sanierungsunbeeinflussten Zustand liefern die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen.

Eine Karte mit Maßnahmen (vgl. Beispiel in **Anlage 3**) und eine aktuelle Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie eine Zusammenstellung der noch ausstehenden Maßnahmen mit voraussichtlichem Fertigstellungszeitpunkt sind für eine sachgerechte Wertermittlung unerlässlich.

Für die Abschätzung der Sanierungsvorteile sind darüber hinaus noch Angaben über den Erschließungszustand, über Erschließungs- und Ausbaubeiträge sowie über die Art und das Maß der baulichen Nutzung vor und nach der Sanierung erforderlich.

Bei der Beschaffung der Unterlagen sind die Gutachterausschüsse und Sachverständigen auf die Mithilfe der Gemeinden angewiesen. In der nachfolgenden Aufstellung ist deshalb jeweils vermerkt, bei welchen Unterlagen die Gemeinden die Beschaffung unterstützen können:

Daten des Grundstücksmarktes

Frühzeitige Sammlung und Archivierung von Unterlagen

Satzungsbeschlüsse

Grundstücksdaten

Vorbereitende Untersuchungen

Karte mit Maßnahmen (Anlage 3), Kosten und Finanzierungsübersicht, Zusammenstellung der noch ausstehenden Maßnahmen

Erschließungszustand, Beiträge, Art und Maß der baulichen Nutzung

Notwendige Unterlagen zur Wertermittlung

Mithilfe bei der Erhebung der Daten durch die Gemeinden

Gutachterausschuss	Gemeinde	Gutachterausschuss und Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> • Vergleichspreise • Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte • Gutachten aus dem Sanierungsgebiet • Grundstücksmarktberichte 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitende Untersuchungen • Sanierungssatzung mit Karte • Grundstückseigentümerplan • Grundstücksverzeichnis • Baulastenverzeichnis • Grundbuchauszüge • Liste mit denkmalgeschützten Objekten • Sozialplan • Genehmigungen nach § 144 • Sonstige Förderungen im Sanierungsgebiet • Bebauungspläne, -plandwürfe, Rahmenpläne • Grundstücksneuordnungsplan • Erschließungszustand, Erschließungskosten, Ausbaubeiträge • Kosten- und Finanzierungsübersicht • Statistische Erhebungen nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen • Übersicht über alle Sanierungsmaßnahmen • Auflistung der ggf. noch ausstehenden Maßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Vergleichsmieten • Mietpreisentwicklung (mit und ohne Sanierung) • Erfassung der planungsrechtlichen und wertrelevanten GFZ • Auflistung aller möglichen Beeinträchtigungen des Bodenwerts

Tab. 2: Beschaffung der Unterlagen

Aufbereitung der Unterlagen

i Die Unterlagen müssen den Gutachterausschüssen bereits sortiert und aufbereitet zur Verfügung gestellt werden. Es kann beispielsweise nicht Aufgabe der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sein, die Archive der Gemeinde zu „durchstöbern“.



Bestehende **Rechte und Belastungen** an Grundstücken sind bei der Anfangs- und Endwertermittlung **generell zu berücksichtigen**, da sie nicht nur den jeweiligen sanierungsunbeeinflussten bzw. sanierungsbeeinflussten Bodenwert erhöhen bzw. dämpfen, sondern i. d. R. auch die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

Generelle Berücksichtigung der Rechte und Belastungen bei der grundstücksspezifischen Wertermittlung

Folgende wesentliche Arbeiten sollten vor Beginn der Wertermittlung durchgeführt werden:

- Auch wenn das OVG Rheinland-Pfalz in seinem Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04 Bedenken gegen die Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus ersparten Ausbaubeiträgen erkennen lässt, so wird die Vorgehensweise nicht **generell** verworfen, sondern nur dann, **wenn unzulässigerweise diese Werterhöhungen einfach mit den ersparten Erschließungs- und Ausbaubeiträgen gleichgesetzt werden**. Kann aber aus Kaufpreisen einerseits und Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen andererseits die Auswirkung der ersparten Beiträge auf die Höhe des Bodenwerts nachgewiesen werden, sind die Forderungen des Gesetzgebers in § 154 Abs. 1, dass nur die diesbezüglichen Bodenwerterhöhungen abgeschöpft werden dürfen, erfüllt. Deshalb müssen diese Untersuchungen vor Beginn der Wertermittlung durchgeführt werden. Nur dann können die von den Gemeinden den Gutachterausschüssen zur Verfügung zu stellenden eingesparten Erschließungs- und Ausbaubeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge bei der Wertermittlung angemessen und sachrichtig Verwendung finden.
- Sollten Mieten über die Dauer des förmlich festgelegten Verfahrens nicht erhoben worden sein, sind sie aus Anlass der Ermittlung der zonalen bzw. grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerte nachzuerheben. Da die Miete oftmals die einzig verfügbare Marktinformation im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet¹⁾ darstellt, ist die Abfrage der Mieten mit Nachdruck zu betreiben. Dabei müssen die Gemeinden die Gutachterausschüsse unterstützen. Die Gemeinden sind nach § 197 verpflichtet, die ihr bei der täglichen Arbeit zur Kenntnis erlangten Mieten den Gutachterausschüssen zur Verfügung zu stellen.

Vorbereitende Arbeiten

Nachweis der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus ersparten Erschließungs- und Ausbaubeiträgen

Erhebung von Mieten

1) Sanierungsgebiete decken häufig die innerstädtischen Bereiche bzw. die Ortskerne ab, die regelmäßig zu den „kaufpreisarmeren“ Lagen zählen.

Bestimmung des wertrelevanten Maßes der baulichen Nutzung

Zoneneinteilung für die Anfangs- und Endwerte festlegen

Anlage 5

Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen

Erstellung einer Übersicht der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen

Anlage 3

Erhebung aller wertbeeinflussenden Umstände und Beschreibung der Zonen

- Die **wertrelevanten** (und planungsrechtlichen) Geschossflächenzahlen (GFZ)¹⁾ sind grundstücksbezogen (überschlägig) zu ermitteln. Weicht die wertrelevante GFZ von der tatsächlichen GFZ ab, so ist zu überprüfen, ob eine **dauerhafte Minderausnutzung** i. S. d. § 28 Abs. 3 Satz 2 WertV besteht. Für das **zonale** Anfangswert- und das Endwertgrundstück ist jeweils die durchschnittliche bzw. die am häufigsten vorkommende wertrelevante GFZ anzusetzen. Auf den Ansatz einer „durchschnittlichen Minderausnutzung“ ist zu verzichten. Die Erhebung der wertrelevanten GFZ soll von den Gemeinden unterstützt werden.
- Die erste Stufe – Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte – wird häufig auf der Basis der zonalen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte durchgeführt. Um die o. g. Forderung zu erfüllen (Abweichung zwischen den zonalen Anfangs-/ Endwerten und grundstücksspezifischen Anfangs-/ Endwerten ist weitgehend ≤ 30 %) müssen die Abgrenzungen der Zonen i. d. R. kleinräumiger gefasst werden. Ein Beispiel für eine Zonenabgrenzung gibt die Karte in **Anlage 5**.
- Bevor die Beschreibungen der zonalen und grundstücksspezifischen Anfangswertgrundstücke ermittelt werden, sind die sanierungsbedingten von den sanierungsunbeeinflussten Qualitätsänderungen abzugrenzen.
Einflüsse, die nicht sanierungsbedingt sind, sind im Anfangswert zu berücksichtigen. Zur einwandfreien Qualifizierung der sanierungsbedingten Qualitätsänderungen muss die Gemeinde / der Sanierungsträger eine Übersicht aller durchgeführten Sanierungsmaßnahmen – u. a. zusammengestellt in einer Übersichtskarte (vgl. **Anlage 3**) – zur Verfügung stellen.
- Die zonalen Anfangs- und Endwertgrundstücke sind hinsichtlich aller wertbeeinflussenden Umstände zu beschreiben. Dazu sind die wertbeeinflussenden Umstände innerhalb jeder Zone für (mindestens) einen repräsentativen Bereich zu erheben und (i. d. R.) die Mittelwerte zu bilden. Sollte der durchschnittliche wertbeeinflussende Umstand das jeweilige zonale Anfangs- und Endwertgrundstück nicht hinreichend beschreiben, so ist auf das am häufigsten vorkommende Merkmal abzustellen.

1) Die wertrelevante GFZ ist die GFZ, der der Grundstücksmarkt regelmäßig einen Werteeinfluss beimisst. Die planungsrechtliche GFZ ist die höchstzulässige GFZ, die im ggf. vorhandenen Bebauungsplan festgesetzt ist bzw. die sich nach § 34 ergibt. Eine wertrelevante GFZ ist immer kleiner oder gleich der planungsrechtlichen GFZ.

- Die Rechtsprechung fordert zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen die Auswertung aller verfügbaren Vergleichspreise – auch die Auswertung von Kaufpreisen bebauter Grundstücke. Deshalb müssen frühzeitig – also bereits während des Sanierungsverfahrens – zu den Kaufpreisen die wertbeeinflussenden Umstände erhoben werden. Nach den §§ 144 Abs. 2 und 153 Abs. 2 genehmigte Kaufpreise sind unbedenklich auswertbar, auch wenn sie den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert geringfügig überschreiten, da die Überschreitungen **nicht** sanierungsbedingt sind, sondern die übliche Variationsbreite bei der Vereinbarung von Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke darstellen.

Wurden Kaufverträge zwar genehmigt, ohne aber die Kaufpreisprüfung gesetzeskonform durchzuführen (z. B. wurde zum Teil nur der Bodenwertanteil „kaufpreisgeprüft“) oder wurde auf die Durchführung einer Kaufpreisprüfung ganz verzichtet, sind die Kaufpreise auf ihre Eignung als Vergleichspreise für den Anfangswert (überschlägig) zu prüfen.

- Es ist dafür Sorge zu tragen, dass vor Beginn der Bewertungsarbeiten alle Gebäude im Sanierungsgebiet eingemessen sind.

Erhebung der wertbeeinflussenden Umstände der Vergleichskaufpreise

Nach § 153 Abs. 2 genehmigte Kaufpreise sind zum Preisvergleich geeignet

Bei rechtsfehlerhafter oder fehlender Kaufpreisprüfung überschlägige Prüfung „nachholen“

Vor Beginn der Wertermittlung Einmessung aller Gebäude veranlassen

5.3 Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag

5.3.1 Vorbemerkungen

Grundsätzlich sind vor einer Verkehrswertermittlung zwei Schritte durchzuführen, nämlich

1. **Ermittlung des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustands** (Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeitrags- und Abgabenzustand, Grundstücksgröße, -zuschnitt etc.),

2. **Festlegung der allgemeinen Wertverhältnisse.**

Der Stichtag, auf den sich der Grundstückszustand bezieht, wird als **Qualitätsstichtag**, der Stichtag, auf den sich die allgemeinen Wertverhältnisse beziehen, als **Wertermittlungsstichtag** bezeichnet.

Der Grundstückszustand und die allgemeinen Wertverhältnisse sind i. d. R. auf den gleichen Stichtag zu beziehen.

Bei der **Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung** sind jedoch **Besonderheiten** zu beachten. Während bei der Ermittlung des **Endwerts** beide Zeitpunkte zusammenfallen, ist bei der Ermittlung des **Anfangswerts** zu differenzieren. Denn zum Stichtag der maßgeblichen allgemeinen Wertverhältnisse ist die der Wertermittlung zugrunde zu legende Qualität („sanierungsunbeeinflusster Zustand“) (längst) nicht mehr gegeben.

Daher ist bei der Ermittlung der Anfangswerte zwischen dem

- **Wertermittlungsstichtag** (Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse) und dem
- **Qualitätsstichtag** (Stichtag für den Grundstückszustand)

zu unterscheiden.

5.3.2 Wertermittlungsstichtag für Anfangs- und Endwert

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung zu erheben, indem die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus der Differenz von Endwert abzgl. Anfangswert unter Beachtung von Anrechnungstatbeständen gebildet wird. Damit bei dieser Differenzbildung nicht „Äpfel mit Birnen“ verglichen werden, sind beide Werte auf den einheitlichen **Wertermittlungsstichtag** „Abschluss der Sanierung“ zu beziehen. Der Tag ist kalendermäßig bestimmt als der Tag, an dem die Sanierungssatzung auf-

Grundstückszustand

Wertverhältnisse

Stichtage

Kein Auseinanderfallen der Stichtage beim Endwert

Auseinanderfallen des Wertermittlungs- und Qualitätsstichtags beim Anfangswert

Gleiche Wertermittlungsstichtage bei Anfangs- und Endwert

gehoben wurde (bei der Entlassung aus der Sanierung in Einzelfällen, der Tag der Abschlusserklärung). Mit der Einheitlichkeit der Wertermittlungsstichtage soll in Zeiten schwankender Grundstückswerte **ausgeschlossen** werden, dass **allgemeinwirtschaftlich bedingte Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse** auf dem Grundstücksmarkt in den Ausgleichsbetrag einfließen.

5.3.3 Qualitätsstichtag für den Anfangswert

Ein fester Stichtag für die Feststellung des Zustands des Anfangswertgrundstücks ist dem Gesetz nicht zu entnehmen. Es ist nur allgemein angegeben, dass alle Erwartungen der Sanierungsmaßnahmen und alle durch die Vorbereitung der Maßnahmen entstandenen Wertsteigerungen auszuschließen, d. h. **nicht** zu erfassen sind, unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Entstehung.

Bodenwerterhöhungen können auch schon vor der Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen eintreten, d. h. bereits **die Aussicht auf die Sanierung** kann zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen führen. Von einer Aussicht auf eine Sanierung kann gesprochen werden, wenn

- mit dem Erlass einer Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets zu rechnen ist,
- ein flächendeckendes planerisches Gesamtkonzept vorliegt und
- mit öffentlicher Förderung gerechnet werden kann.

Ist dieser Stichtag gefunden, können trotzdem im Laufe des Sanierungsverfahrens Qualitätsänderungen eintreten, die nicht sanierungsbedingt sind. Sanierungsunbeeinflusste Änderungen der Qualität können durch

- **externe Effekte** (z. B. Planung und Bau einer ICE-Verbindung außerhalb des Sanierungsgebiets ohne Sanierungsmittel) und
- **interne Effekte**, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auch ohne Sanierung eingetreten wären (z. B. Verbesserung der Geschäftslage innerhalb des Sanierungsgebiets durch Planung und Errichtung einer U-Bahn-Strecke, die auch das Sanierungsgebiet quert),

hervorgerufen werden.

Die Qualität des Anfangswertgrundstücks bestimmt sich nach seinen **rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten**.

Ausschluss von inflationären Einflüssen im Ausgleichsbetrag

Kein fester Stichtag

Individueller Ausschluss aller sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

Indizien für Bodenwerterhöhungen durch Aussicht auf Sanierung

Feststellung des Zeitpunkts für das Bestehen einer „Aussicht auf die Sanierung“

Externe Effekte

Interne Effekte

Rechtliche Gegebenheiten	<p>Die rechtlichen Gegebenheiten sind die Vorgaben des Bauplanungsrechts, insbesondere die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan. Bestand schon ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der nicht als Sanierungsbebauungsplan dienen sollte, dann muss dieser dem Anfangswert zugrunde gelegt werden; er ist von der Aussicht auf Sanierung unbeeinflusst.</p> <p>Umgekehrt können Festsetzungen in einem Bebauungsplan, die schon im Hinblick auf die zu erwartende Sanierung getroffen wurden, nicht für den Anfangswert hinzugezogen werden. Sie sind bereits von der Aussicht auf Sanierung beeinflusst. Bestand vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets kein Bebauungsplan, dann bestimmen sich die rechtlichen Gegebenheiten für den Anfangswert nach der Umgebungsbebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 und 2.</p>
Bebauungspläne vor Einleitung der Sanierung können sanierungsbedingt sein	<p>Darüber hinaus müssen auch alle individuellen Rechte und Belastungen (z. B. Geh- und Leitungsrechte), die auf einem Grundstück ruhen, berücksichtigt werden. Denn insbesondere Beeinträchtigungen dämpfen den Anfangs- und Endwert und i. d. R. auch die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.</p>
Dämpfung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung durch Rechte und Belastungen	<p>Die dem Anfangswert zugrunde gelegten tatsächlichen Gegebenheiten sind die Lage, Eigenschaften und Beschaffenheit des Grundstücks wie sie bestanden, bevor der Sanierungseinfluss wirkte bzw. wie sie sich sanierungsunbeeinflusst weiterentwickelt hätten.</p>
Tatsächliche Gegebenheiten	<p>Als zonale Anfangswerte sind die durchschnittlichen bzw. am häufigsten vorkommenden Werte anzusetzen. Rechte und Belastungen einzelner Grundstücke sind hier nicht zu berücksichtigen. Die Zonen sind so abzugrenzen, dass die zonalen Anfangswerte möglichst nicht mehr als +/- 30 % von den grundstücksspezifischen Anfangswerten abweichen.</p>
Abgrenzung der Zonen	

Festlegung der Anfangswertqualität problematisch



Wird die Qualität der Anfangswertgrundstücke erst im Rahmen der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen erfasst, ist die exakte Bestimmung häufig sehr mühsam und zeitaufwendig. Denn die Qualität (der Grundstückszustand) der Anfangswertgrundstücke ist i. d. R. schon Jahre, manchmal schon mehr als ein Jahrzehnt überholt. Aus diesen Gründen ist bei Einleitung des (klassischen) Sanierungsverfahrens auf die umgehende Ermittlung der Anfangswertqualitäten hinzuwirken.

Bei neu eingeleiteten Verfahren hält der Rechnungshof Rheinland-Pfalz es für geboten, dass die Gemeinden die Anfangswertqualitäten innerhalb der ersten **drei Jahre** einer Sanierung ermitteln. Eine **vollständige Dokumentation der Entwicklung des Sanierungsgebietes von dem Bekanntwerden der Sanierungsabsicht, über die förmliche Festlegung sowie der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen bis zum Abschluss der Sanierung ist deshalb äußerst wichtig** und hilft, die Bürgerinnen und Bürger von der festgestellten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu überzeugen.

Frühzeitige Ermittlung der Anfangswertqualität und vollständige Dokumentation ist äußerst wichtig ...

... und unterstützt Überzeugungsarbeit



Somit ist der **Qualitätsstichtag** für den **Anfangswert** grundsätzlich der Zeitpunkt, ab dem angenommen werden muss, dass sich die Aussicht auf die Sanierung oder ihre Vorbereitung auf den Bodenwert auswirkt.

Trotzdem ist in jedem Einzelfall zu überprüfen, ob sich die Qualität des Anfangswertgrundstücks über diesen Zeitpunkt hinaus – beispielsweise durch externe oder interne Effekte – weiterentwickelt hat, mit der Folge, dass diese nicht sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen bereits dem Anfangswert zuzurechnen sind. Einen generellen Ausschluss aus der konjunkturellen Weiterentwicklung – wie in der Entschädigungsermittlung bei Enteignung – hat der Gesetzgeber nach dem Wortlaut des § 154 Abs. 2 nicht getroffen.

Qualitätsstichtag Anfangswert

Interne und externe Effekte

5.3.4 Qualitätsstichtag für den Endwert

Die Qualität des Endwertgrundstücks ergibt sich aus dem Zustand des Grundstücks nach der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung. Der Qualitätsstichtag ist somit gleich dem Wertermittlungsstichtag „Abschluss der Sanierung“¹⁾. Soweit die Maßnahmen noch nicht fertiggestellt sind oder ihre Durchführung noch nicht in Angriff genommen wurde, ist die Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen bei der Ermittlung des Endwerts zu berücksichtigen (zur Ermittlung der Wartezeit vgl. Abschnitt 3.5.2).

Rechtliche und tatsächliche Neuordnung

Wartezeitklausel

1) Bekanntmachung der Aufhebungssatzung

Vorbereitung und Durchführung der Sanierung beeinflussen den Grundstückszustand

Für den Zustand maßgebend sind insbesondere die Vorbereitung (§ 140) und die Durchführung (§ 146) der städtebaulichen Sanierung, die auf die Gebietsstruktur, die Lage des Grundstücks, den Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den Erschließungszustand Einfluss nehmen.

Rechtliche Neuordnung

Die **rechtliche Neuordnung** ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung, die planungsrechtliche Auswirkungen auf das Sanierungsgebiet haben, z. B. durch einen Sanierungsbebauungsplan, aber auch durch einen Rahmenplan. Weiter sind bodenordnerische Maßnahmen und sämtliche rechtliche Regelungen zu berücksichtigen, die für die Grundstücke wirksam sind.

Tatsächliche Neuordnung

Die **tatsächliche Neuordnung** umfasst alle Ordnungs- und Baumaßnahmen, die im Zuge des Sanierungsverfahrens von der Gemeinde oder durch den Sanierungsträger durchgeführt wurden.

Ausgleichsbeträge bei sinkenden Bodenwerten



In den letzten Jahren sind insbesondere in ländlichen Gebieten die Bodenwerte eher gesunken als gestiegen. Eigentümerinnen und Eigentümer argumentieren dann nicht selten, dass eine Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nicht gerechtfertigt sei, da die Bodenwerte ihrer im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke deutlich gesunken sind.

Nicht selten treffen diese Erwartungen – keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung erfahren zu haben – deshalb nicht zu, weil die Eigentümerinnen und Eigentümer den Bodenwert zum Stichtag „Beginn der Sanierung“ mit dem Bodenwert zum Zeitpunkt „Abschluss der Sanierung“ vergleichen. Dieser Vergleich entspricht aber nicht der gesetzlichen Intension. Denn wie bereits dargelegt, sind Anfangs- und Endwert zum Wertermittlungstichtag **„Abschluss der Sanierung“** zu betrachten. Dann wird i. d. R. festzustellen sein, dass die Bodenwerte durch die Sanierungsmaßnahmen **wesentlich geringer gesunken** sind, als sie es ohne Sanierungsverfahren getan hätten. In der Abbildung 7 wird die unzutreffende Auffassung über den „vermeintlich negativen Ausgleichsbetrag“ bei sinkenden Bodenwerten dargestellt.

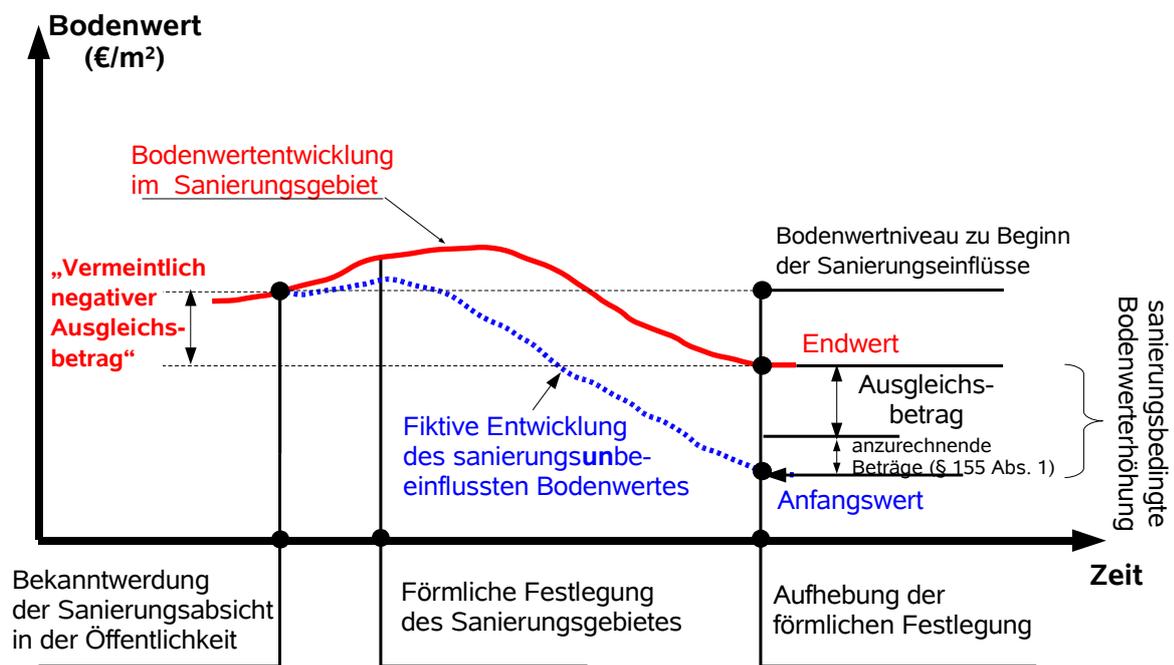


Abb. 7: Ausgleichsbetrag bei fallenden Bodenpreisen

5.4 Qualifizierung von Sanierungserwartungen und Sanierungsmaßnahmen

Für jede Sanierungsmaßnahme ist zu prüfen, ob das Sanierungsziel, nämlich die Verbesserung des Gebiets, sowohl im Allgemeinen wie auch im Besonderen für das zu bewertende Grundstück erreicht worden ist oder nicht.

Erfahrungsgemäß steigen die Bodenwerte besonders durch folgende Sanierungserwartungen und Sanierungsmaßnahmen an:

- **Initialwirkung der Sanierung**
Durch die erwartete Verbesserung des Sanierungsgebiets steigt i. d. R. die private Investitionsbereitschaft;
 - **Aktivierung von Nutzungsreserven**
Höherwertige und / oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und / oder des Maßes der baulichen Nutzung;
 - **Verbesserung von Lage und Struktur des Sanierungsgebiets**
Beseitigung von Nutzungskonflikten und Verringerung der Lärmimmissionen (z. B. durch neue Konzepte zur Verkehrsberuhigung und den Bau von Entlastungsstraßen, die den Verkehr der Innenstadt aufnehmen und ableiten; durch Schaffung von Parkplätzen, so dass trotz Verkehrsberuhigung und Bau von Fußgängerzonen nur kurze Wege in die Innenstadt führen; Schaffung von ansprechend gestalteten Grün- und Ruheazonen; Beseitigung von Nutzungskonflikten durch Aussiedlung von störenden Gewerbebetrieben);
 - **Verkürzung der Wartezeit bis zur baulichen Nutzung**
Beseitigung von Gewerbebrachen, Aktivierung von bisher ungenutzten „Hinterhofflächen“ etc. zur Schaffung von Wohnbau-, Gewerbe- und sonstigen Grundstücken;
 - **Verbesserung des Erschließungszustands**
Aufwertung der innerörtlichen Quartiere (z. B. durch attraktive verkehrsberuhigte Einzelhandelsbereiche);
 - **Verbesserung der Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit**
Durch Bodenordnung entstehen erstmals zweckmäßig bebaubare Grundstücke bzw. werden bereits bebaute oder bebaubare Grundstücke hinsichtlich der Grundstücksgestalt verbessert;
- Aktivierung der privaten Investitionsbereitschaft**
- Nutzungsreserven**
- Lage- und Strukturverbesserung**
- Verbesserung des Entwicklungszustands**
- Verbesserung der Verkehrsanlagen und des Verkehrsflusses**
- Bodenordnung**

➤ **Gewährung von Zuschüssen**

In Aussicht gestellte Zuschüsse erhöhen häufig dann die Investitionsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer, wenn die Zuschüsse an einen bestimmten Eigenkapitaleinsatz geknüpft sind;

➤ **Fremdgeförderte Maßnahmen**

Neben der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sieht das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches weitere Möglichkeiten vor, um komplexe städtebauliche Probleme zu lösen. Darunter fallen beispielsweise Stadtumbaumaßnahmen (§ 171a – d) oder Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ (§ 171e).

Die verschiedenen Maßnahmen können separat oder in Kombination zur Anwendung kommen. Städtebauliche Missstände können so von den Gemeinden auf unterschiedliche Art und Weise beseitigt werden.

Die bodenpolitischen Instrumente des besonderen Städtebaurechts setzen aus verschiedenen Ressorts Fördermittel frei.

Führt eine Gemeinde ein „klassisches“ Sanierungsverfahren durch, so sind Maßnahmen, die aus Mitteln anderer Städtebauförderprogramme finanziert wurden, bei der Bemessung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu berücksichtigen, sofern diese erst aufgrund des eingeleiteten Sanierungsverfahrens frei wurden und diese dem Erreichen der Sanierungsziele dienen.

Im weitesten Sinne gehören auch die sanierungsspezifischen Steuervorschriften zu den „Sanierungsmaßnahmen“.

➤ **Sanierungsbedingte Steuervorschriften**

Nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) können in Sanierungsgebieten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden deutlich höher steuerlich abgeschrieben werden als die diesbezüglichen Kosten außerhalb der Sanierungsgebiete (nämlich bei Beginn der Maßnahme vor dem 01.01.2004 10 Jahre jeweils zu 10 %/Jahr, ab den 01.01.2004 8 Jahre bis zu 9 %/Jahr, 4 Jahre bis zu 7 %/Jahr). Auch der Ausgleichsbetrag kann u. U. ganz oder teilweise steuerlich geltend gemacht werden.

Aus diesen Sanierungsmaßnahmen ergeben sich häufig die folgenden sanierungsbedingten Vorteile:

Gewährung von Zuschüssen

Berücksichtigung von Mitteln anderer Städtebauförderprogramme bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Sanierungsbedingte Steuervorschriften

Höhere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Sanierungsbedingte Vorteile

Aus diesen Sanierungsmaßnahmen ergeben sich häufig die folgenden sanierungsbedingten Vorteile:

Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lage auf dem Grundstücksmarkt

Initialeffekt

Lagevorteile

Aufzoningvorteile

Vorteile durch neu hergestellte, erweiterte oder verbesserte Erschließungsanlagen

Allgemeiner Erschließungsvorteil

1. **Allgemeiner Sanierungsvorteil einschließlich sanierungsbedingter Lage auf dem Grundstücksmarkt¹⁾** (Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse, einstellen (beispielsweise investieren private Eigentümerinnen und Eigentümer nur, wenn sich die Investitionen lohnen – sog. Initialeffekt));
2. **Lagevorteile¹⁾** (Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Geschäftslage durch Maßnahmen zur Verbesserung der Ansehnlichkeit des näheren und weiteren Umfelds (z. B. Durchführung von Abbruch-, Neubau- sowie Modernisierungsmaßnahmen); Gestaltung von (Park-)Plätzen und Ruhezeiten; Verminderung der Lärmimmissionen durch Verkehrsberuhigung);
3. **Aufzoningvorteile¹⁾** (Erhöhung der Nutzbarkeit von Grundstücken durch Veränderung der Art der baulichen Nutzung und / oder Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung; Schaffung von baureifem Land; Aktivierung von bisher unterausgenutzten oder brachliegenden Flächen);
4. **Vorteile durch neu hergestellte, erweiterte oder verbesserte Erschließungsanlagen** (Bodenwert-erhöhungen durch eingesparte Erschließungs- und Ausbaubeiträge sowie durch eingesparte Kostenerstattungsbeiträge, soweit diese rentierlich sind);
5. **Allgemeiner Erschließungsvorteil¹⁾** (Lagevorteil, der sich durch die mit der Erneuerung der Erschließungsanlagen einhergehenden Wiederherstellung der Ansehnlichkeit ergibt);

1) Werden die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch Vergleich der relativen sanierungsunbeeinflussten Mieten mit den sanierungsbeeinflussten Mieten mittels Mietsäulenverfahren abgeleitet, so werden die Vorteile unter den Nummern 1, 2, 3 und 5 zusammen erfasst.

5.5 Wertermittlungsverfahren

5.5.1 Verfahrenswahl

Die Wertermittlungsverordnung (WertV) regelt, dass bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts der Wert des Bodens ohne Bebauung durch **Vergleich** mit dem Wert vergleichbarer **unbebauter Grundstücke** zu ermitteln ist¹⁾.

Dieses auf den ersten Blick sehr einfache Modell hat aber seine Tücken, es fordert von den Gutachterausschüssen und Sachverständigen fast eine „**Unmöglichkeit**“. Denn bei den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten handelt es sich weit überwiegend um bebaute Bereiche. **Unbebaute Grundstücke**, sogenannte Baulücken, sind **kaum vorhanden**. Noch seltener kommt es vor, dass diese Baulücken verkauft wurden, mit der Folge, dass kaum Vergleichspreise vorliegen. Zudem sind diese Kaufpreise i. d. R. nicht unmittelbar als Vergleichspreise verwendbar, da „**Baulückenzuschläge**“²⁾ zu befürchten sind.

Neben der Schwierigkeit, Vergleichspreise unbebauter Grundstücke im Sanierungsgebiet zu finden, weist das vom Gesetzgeber vorgegebene Modell eine weitere Unsicherheit auf. Es besitzt nämlich für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung eine ungünstige Fehlerfortpflanzung (vgl. Abschnitt 5.5.3).

Auch das Vergleichskaufpreisverfahren unter Verwendung von Kauffällen **bebauter Grundstücke** führt bei der vorliegenden Wertermittlungsaufgabe vielfach nicht zum Ziel, da das „Herausrechnen“ des notwendigen Bodenwertanteils aus dem Gesamtkaufpreis i. d. R. sehr fehleranfällig ist (vgl. Abschnitt 5.5.3).

Da die Ergebnisse aus den Vergleichskaufpreisverfahren meist nicht für eine gesicherte Auswertung hinreichend sind und den Ergebnissen i. d. R. hohe Unsicherheiten anhaften, sind andere Wertermittlungsverfahren entwickelt worden, mit denen die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgeleitet werden kann.

Gesetzlich fixiertes Verfahren

Kaum unbebaute Grundstücke, noch weniger veräußerte unbebaute Grundstücke

Folge: keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen

Baulückenzuschläge

Ungünstige Fehlerfortpflanzung beim gesetzlich fixierten Verfahren

Fehleranfälligkeit der Auswertung von Vergleichskaufpreisen bebauter Grundstücke

Zusätzliche Wertermittlungsverfahren

1) Vgl. § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV

2) Sind in einem Baugebiet nur noch wenige unbebaute Grundstücke vorhanden, so sind potenzielle Interessenten wegen des geringen Angebots häufig bereit, mehr zu zahlen als für Grundstücke in vergleichbaren Lagen mit deutlich größerem Angebot.

Anforderungen an die Wertermittlungsverfahren

Diese Verfahren müssen folgende Anforderungen erfüllen:

1. Die in dem Modell ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung muss an den **Markt angepasst** (also aus Marktdaten entwickelt) worden sein.
2. Die **Fehlerfortpflanzung** des Wertermittlungsverfahrens muss sich auf das Wertermittlungsergebnis **günstig** auswirken. Bei geringen Fehleinschätzungen der Ausgangswerte dürfen keine großen Ergebnisunsicherheiten auftreten.
3. Die Grundstücksmerkmale dürfen **nicht** untereinander **korreliert** sein.
4. Die Wertermittlungsverfahren müssen **plausibel** sein.

Empfohlene Verfahren

Vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz werden unter Berücksichtigung der genannten Kriterien folgende Verfahren empfohlen:

- Vergleichskaufpreisverfahren (Auswertung von Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke)
- Bodenrichtwertverfahren (Vergleichsfaktorverfahren)
- Komponentenverfahren in Kombination mit einem Mietsäulenverfahren¹⁾
- Modell Niedersachsen.

Kontrolle und Plausibilisierung durch mindestens ein weiteres Verfahren

Zur Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung muss immer ein **zweites Verfahren** mindestens zur **Kontrolle**, besser noch zur **Plausibilisierung** des ersten Ergebnisses durchgeführt werden.

Beachtung der Forderungen des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz



Dem Vergleichskaufpreisverfahren ist aufgrund der Forderung in § 154 i. V. m. § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV Vorrang einzuräumen („Pflicht-Wertermittlungsverfahren“).

Es ist nach Vorgabe des OVG Rheinland-Pfalz zwingend durchzuführen – selbst dann, wenn nur ein oder zwei Kaufpreise vorliegen. Auch wenn die Bewertung aus Kaufpreisen bebauter und unbebauter Grundstücke i. d. R. eine ungünstige Fehlerfortpflanzung aufweist, darf dieser Umstand nicht dazu führen, dass das Verfahren „wegdiskutiert“ wird. Vielmehr ist die mindere oder gar fehlende Aussagekraft durch eine entsprechende Gewichtung zu berücksichtigen.

1) Z. B. Mietsäule nach Strotkamp oder Sprengnetter, um Lage- und GFZ-Unterschiede zwischen dem Anfangs- und Endwertgrundstück plausibel und nachvollziehbar zu bemessen und zu begründen.

In der nachfolgenden Tabelle ist die vom Oberen Gutachterausschuss empfohlene Vorgehensweise bei der Verfahrenswahl dargestellt:

Empfohlene Vorgehensweise bei der Verfahrenswahl

Stufe 1 Zonale Werte	
Zonaler Anfangswert	Zonaler Endwert
<p>1. Vergleichskaufpreisverfahren Ermittlung aus</p> <ul style="list-style-type: none"> • sanierungs<u>un</u>beeinflussten Vergleichspreisen <u>un</u>bebauter Grundstücke • sanierungs<u>un</u>beeinflussten Vergleichspreisen <u>be</u>bauter Grundstücke <p>2. Bodenrichtwertverfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung aus dem sanierungs-<u>un</u>beeinflussten Bodenrichtwert durch Schätzung der Zu- und Abschläge (evtl. in Kombination mit Mietsäulenverfahren) 	<p>1. Vergleichskaufpreisverfahren Ermittlung aus</p> <ul style="list-style-type: none"> • sanierungs<u>be</u>einflussten Vergleichspreisen <u>un</u>bebauter Grundstücke • sanierungs<u>be</u>einflussten Vergleichspreisen <u>be</u>bauter Grundstücke <p>2. Komponentenverfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung aus dem zonalen Anfangswert durch Schätzung der Zu- und Abschläge (Kombination mit Mietsäulenverfahren empfohlen) <p>3. Modell Niedersachsen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung aus dem zonalen Anfangswert und Vergleichswerten von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

Empfohlene Verfahren

- Vergleichskaufpreisverfahren
- Bodenrichtwertverfahren
- Komponentenverfahren
- Modell Niedersachsen

Stufe 2 Grundstücksspezifische Werte	
Regelfall: Differenz zu zonalem Wert < 30 %	Ausnahmefall: Differenz zu zonalem Wert > 30 %
<p>1. Bodenrichtwertverfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung des grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwertes aus den jeweiligen zonalen Werten durch Schätzung der Zu- und Abschläge (evtl. in Kombination mit Mietsäulenverfahren) 	<p>Zusätzlich zum Bodenrichtwertverfahren nach 1. sind zur Ermittlung des grundstücksspezifischen Endwertes folgende Verfahren anzuwenden:</p> <p>2. Komponentenverfahren</p> <p>3. Modell Niedersachsen</p>

Tab. 3: Empfohlene Vorgehensweise bei der Verfahrenswahl

Nach der Vorstellung des Anwendungsbeispiels in Abschnitt 5.5.2 werden die vom Oberen Gutachterausschuss empfohlenen Wertermittlungsverfahren kurz erläutert und auf das o. g. Beispiel angewendet.

Anwendungsbeispiel für alle Wertermittlungsverfahren

5.5.2 Anwendungsbeispiel

An dieser Stelle wird beispielhaft ein Sachverhalt und eine Aufgabe vorgestellt. Dieses Beispiel wird in den nachfolgenden Abschnitten zur Erläuterung der verschiedenen Wertermittlungsverfahren aufgegriffen und gelöst. Die Einzellösungen werden dann zu den Gesamtergebnissen – dem Anfangs- und Endwert – zusammengefasst, aus denen die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgeleitet wird.

Beispiel

Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung bzw. des Anfangs- und Endwerts

Sachverhalt

Der Innenstadtbereich der Stadt U. ist seit 20 Jahren Sanierungsgebiet. Im Laufe der Jahre sind die nachfolgenden Maßnahmen durchgeführt worden.

Der Hauptverkehr wurde mittels einer Umgehungsstraße um die Innenstadt geleitet. Am Rande der Innenstadt wurden ausreichend Parkplätze in einem Parkhaus geschaffen. Der vorher als Parkplatz genutzte Kirchplatz wurde neu gestaltet, begrünt und mit einem Brunnen verschönert. In den umgebenden Straßen sind die Versorgungsleitungen erneuert und ist ein Abwasserkanal erstmalig verlegt worden. Anschließend wurden diese Straßen verkehrsberuhigt ausgebaut (mit farbigem Betonsteinpflaster, Pflanzbeeten etc.). Die Erschließungsanlagen vor Beginn der Sanierung waren erneuerungsbedürftig. Außerdem war der Zustand der Gebäude innerhalb des Bereichs schlecht.

Für ein 800 m² großes Grundstück ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu ermitteln. Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut und lag im Mischgebiet, in dem Ladengeschäfte nur vereinzelt vorkamen. Es grenzt mit einer Seite an den neu gestalteten Kirchplatz, mit einer anderen Seite an eine der neu ausgebauten Straßen. Das Grundstück war sanierungs~~un~~beeinflusst nach § 34 mit einer GFZ von 1,6 bebaubar. Als Sanierungsmaßnahme wurde ein Bebauungsplan aufgestellt mit dem Ziel, diesen Bereich dem benachbarten Kernbereich anzugliedern. Die Art der baulichen Nutzung wurde als MK, das Maß der baulichen Nutzung auf 2,0 festgesetzt. Zum Wertermittlungsstichtag ist dieses Konzept bereits aufgegangen. Innerhalb des Bereiches sind erste für Geschäftslagen typische Läden sanierungsbedingt entstanden, allerdings weist es nicht die gute Geschäftslage des angrenzenden „gewachsenen“ MK-Gebiets auf. Auch wurde die Aufzoningungsmöglichkeit angenommen (erste Aufstockungen wurden realisiert).

Von dem Sanierungsträger wurden Zuschüsse zur Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude gezahlt. Von dieser Möglichkeit wurde umfassend Gebrauch gemacht, wodurch das Quartier bzgl. der Wohnlage deutlich aufgewertet wurde.

Der Eigentümer hat einen Modernisierungszuschuss von 20.000,- € erhalten.

Weitere Bewertungs- und Marktdaten

KAG-Beitrag für Kanalausbau:	5,- €/m ²
Nichtlageabhängiger Anteil am Ausbaubeitrag (Beitrag für eine Mindesterschließung):	18,- €/m ²
Ausbaubeitrag für die tatsächlich durchgeführte Erschließung:	30,- €/m ²
Ausbaubeitrag für die Platzgestaltung:	40,- €/m ²

Aus entsprechenden Marktuntersuchungen ist auf dem örtlichen Grundstücksmarkt festgestellt worden, dass geleistete Ausbaubeiträge durchschnittlich mit 80 % auf den Bodenwert durchschlagen.

Die auf den Wertermittlungsstichtag **hochgerechneten** sanierungsunbeeinflussten Reinerträge betragen (MI-Gebiet):

EG	8,- €/m ²	(Laden)
1. OG	6,- €/m ²	(Büro)
2. und 3. OG	4,20 €/m ²	(Wohnen).

Die sanierungsbeeinflussten Reinerträge zum Wertermittlungsstichtag ergeben sich wie folgt („werdendes“ MK-Gebiet):

EG	10,50 €/m ²	(Laden)
1. OG	6,50 €/m ²	(Büro)
2. und 3. OG	4,50 €/m ²	(Wohnen).

Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2008 **235,- €/m²** und besitzt folgende Merkmale:

B – MI – IV – 1,8 – 800

Bis auf die angegebenen Unterschiede ist das Bodenrichtwertgrundstück mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnten **10 sanierungs-unbeeinflusste Kauffälle unbebauter Grundstücke** selektiert werden.

Lfd. Nr.	Flur	Kaufpreis €	Fläche m ²	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	Bei-trags-zustand	Fehlende Beiträge €/m ²	Lageein-schätzung	Beson-derhei-ten
1	2	150.000,-	700	01.03.2000	1,2	frei	0,00	normal	
2	2	75.000,-	500	02.03.2000	2,0	frei	0,00	normal	1)
3	3	60.000,-	233	02.03.2002	1,4	frei	0,00	normal	
4	12	99.000,-	450	08.08.2003	1,0	frei	0,00	normal	
5	3	152.000,-	658	01.12.2005	0,8	pflichtig	20,00	gut	
6	2	150.000,-	859	02.12.2005	2,1	frei	0,00	normal	2)
7	12	100.000,-	426	10.12.2006	2,0	frei	0,00	mäßig	
8	12	125.000,-	527	03.05.2006	1,5	frei	0,00	normal	
9	3	175.000,-	785	01.09.2007	1,4	frei	0,00	gut	
10	4	68.850,-	306	01.10.2007	1,6	frei	0,00	gut	

Tab. 4: Sanierungsunbeeinflusste Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

Zur Spalte „Besonderheiten“:

- 1) Es handelt sich um einen Zukauf (es bestand also ein außergewöhnliches Interesse des Käufers an dem Erwerb des Grundstücks).
- 2) Verkauf unter Verwandten.

Sanierungsbeeinflusste Kauffälle unbebauter Grundstücke konnten in der Kaufpreissammlung nicht gefunden werden.

Weiterhin konnten **4 sanierungsunbeeinflusste Kauffälle bebauter Grundstücke** aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

Lfd. Nr.	Flur	Gebäudeart	Kaufpreis €	Fläche m ²	Datum des Kauffalls	Wert- relevante GFZ	Beitrags- zustand	Fehlen- de Bei- träge €/m ²	Lageein- schät- zung	Beson- derhei- ten
1	4	Wohn- u. Geschäfts haus	485.000,-	272	10.02.2008	2,0	frei	0,00	gut	
2	4	Wohn- u. Geschäfts haus	475.000,-	520	01.05.2008	2,5	frei	0,00	normal	
3	4	Wohn- u. Geschäfts haus	625.000,-	800	02.05.2008	2,2	frei	0,00	mäßig	
4	4	Wohn- u. Geschäfts haus	575.000,-	900	03.05.2008	1,6	frei	0,00	normal	

Tab. 5: Sanierungsunbeeinflusste Vergleichspreise bebauter Grundstücke

Sanierungsbeeinflusste Kauffälle bebauter Grundstücke konnten in der Kaufpreissammlung nicht gefunden werden.

Aufgabe

Ermitteln Sie die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bzw. den Anfangs- und Endwert des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2008.

Lösung

Zunächst sind die Sanierungsvorteile aus der Sachverhaltsdarstellung zu qualifizieren:

- Allgemeiner Sanierungsvorteil (Initialeffekt einschließlich der Auswirkung aus den Zuschüssen),
- Aufzoningvorteile aus der (rentierlichen) Änderung in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung,
- Vorteil durch eingesparte Ausbaurkosten,
- Lagevorteile durch Schaffung von Parkplätzen, durch die Verkehrsberuhigung, durch ansprechende Gestaltung der Straßen und des Kirchplatzes.

Die **Quantifizierung** der Sanierungsvorteile erfolgt in den **nachfolgenden Abschnitten bei der Vorstellung des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens** und führt in Abschnitt 5.5.9 zum Endergebnis – der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für das Bewertungsobjekt.

5.5.3 Vergleichskaufpreisverfahren

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück grundsätzlich aus Vergleichspreisen abzuleiten.

Für die Ableitung des Vergleichswerts sind solche Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Folgende Grundstücksmerkmale kommen z. B. in Betracht:

- Entwicklungszustand des Bodens,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen,
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand des Grundstücks,
- Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaft des Grundstücks,
- Beschaffenheit der Bebauung und
- Lagemerkmale (z. B. Verkehrsanbindung).

Bei einzelnen Abweichungen in diesen Merkmalen ist der jeweilige Kaufpreis an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes mittels Anpassungsfaktoren heranzuführen¹⁾.

Nach einer schrittweisen Anpassung der einzelnen Vergleichspreise an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes, kann das Gesamtergebnis über eine Mittelbildung der angepassten Vergleichskaufpreise gewonnen werden. Die Aussagekraft dieses Ergebnisses ist mit Hilfe statistischer Methoden zu prüfen und auszuwerten; ggf. sind „Ausreißer“ auszuschließen.

Zur Ermittlung der Anfangs- und Endwerte in Sanierungsgebieten können Kaufpreise zum einen aus Vergleichsgebieten stammen, für die keine Sanierungen in Aussicht genommen sind (für die Anfangswerte) bzw. die den sanierten Grundstücken entsprechen (für die Endwerte). Allerdings lassen sich direkt vergleichbare Gebiete – insbesondere in Kleinstädten – meist nur schwer finden.

Daher ist es auch zulässig, Vergleichspreise aus dem Sanierungsgebiet selbst zu verwenden. Hier muss allerdings sichergestellt sein, dass die Vergleichspreise für die Ermittlung von Anfangswerten keinesfalls von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind.

1) Z. B. Grundstücksflächenumrechnungskoeffizienten, Lagefaktoren, Indexreihen etc.

Hinreichende Übereinstimmung in den Grundstücksmerkmalen

Grundstücksmerkmale

Schrittweise Anpassung der Vergleichspreise an das Wertermittlungsobjekt

Ganzheitliche Methode durch Ausgleichsrechnung

Kaufpreise aus Vergleichsgebieten ...

... oder aus dem Sanierungsgebiet selbst

Geprüfte Kaufpreise sind grundsätzlich geeignete Vergleichspreise

Kaufpreisprüfung kein Indiz für Annahme eines ungewöhnlichen Grundstücksmarkts

Keine Bereinigung der kaufpreisgeprüften Preise

Ungünstige Fehlerfortpflanzung beim gesetzlich geregelten Wertermittlungsverfahren

Kaufpreise, die der Kaufpreisprüfung nach § 153 Abs. 2 unterzogen wurden, und denen amtlich bescheinigt wurde, dass sie keine sanierungsbedingten Wertsteigerungen enthalten, müssen grundsätzlich berücksichtigt werden. Die Kaufpreisprüfung ist **kein** Grund, das Vorhandensein eines freien Grundstücksmarkts zu verneinen mit der Folge, den geprüften Kaufpreisen ihre Eignung als Vergleichspreise abzusprechen.

Da die Überschreitung des sanierungsunbeeinflussten Verkehrswerts nicht auf sanierungsbedingte Einflüsse, sondern auf der Schwierigkeit des Grundstücksmarktes beruht, bei der Kaufpreisvereinbarung genau den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert zu treffen, ist der **Kaufpreis ohne Bereinigung** der Vergleichswertermittlung zugrunde zu legen.

Das Verfahren, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus der Differenz der aus Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Anfangs- und Endwerte abzuleiten, ist allerdings – insbesondere bei hohem Bodenpreisniveau – **sehr fehleranfällig**. Bei einer gegenläufigen Änderung der Ausgangsdaten (z. B. Fehler im Anfangswert beträgt + 10 %; Fehler im Endwert beträgt - 10 %) kann es zu erheblichen Abweichungen in der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung kommen (z. B. bei einem Bodenwertniveau von rd. 300,- €/m² und den beschriebenen gegenläufigen Fehlern, kann die Abweichung in der so ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung mehr als 100 % gegenüber dem ursprünglichen Ergebnis betragen). Die Fehleranfälligkeit des Gesamtergebnisses kann auch nur zum Teil reduziert werden, wenn sowohl für die Ermittlung des Endwertes als auch für die Ermittlung des Anfangswertes ausreichend geeignete Datensätze zur Verfügung stehen (Stichprobenumfang jeweils mindestens 10 Kaufpreise).

Beispiel

Ermittlung des Anfangswertes aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke mit Hilfe des Vergleichskaufpreisverfahrens

Sachverhalt

Es wird Bezug genommen auf die Sachverhaltsdarstellung in Abschnitt 5.5.2.

Aufgabe

Ermitteln Sie aus den gegebenen Vergleichskaufpreisen unbebauter Grundstücke (vgl. Tabelle 4) den Anfangswert des Bewertungsobjektes.

Lösung

Kauffälle, unbebaut																		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Reg.-Nr.	Angaben zu den Vergleichspreisen								Anpassung an das Bewertungsobjekt								* Anmerkungen	
	Flur	Kaufpreis (ohne bwU)	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Bodenpreis-index	Wert zum		Größe	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht	Bodenwerte ohne Ausreißer		
									Stichtag	19.08.08								
									IA	162,4								wertf. GFZw
IV	(Sp 6)	800 m ²																
	€	m ²	€/m ²	TT/MM/JJ		geschätzte Beiträge €/m ²	LGM 2009 1904+100											
1	2	150.000	700	214,29	01.03.00	1,2	frei	0,00	140,0	248,54	1,21	0,98	1,0	1,0	294,71	1,0	294,71	
2	2	75.000	500	150,00	02.03.00													2
3	3	60.000	233	257,51	02.03.02	1,4	frei	0,00	146,8	285,01	1,09	0,80	1,0	1,0	248,53	2,0	248,53	
4	12	99.000	450	220,00	08.08.03	1,0	frei	0,00	150,9	236,86	1,35	0,90	1,0	1,0	287,78	2,0	287,78	
5	3	152.000	658	231,00	01.12.05	0,8	pflichtig	20,00	156,6	259,53	1,53	0,97	0,9	1,0	346,66		-	1
6	2	150.000	859	174,62	02.12.05												-	3
7	12	100.000	426	234,74	10.12.06	2,0	frei	0,00	158,9	239,91	0,85	0,89	1,1	1,0	199,64	1,0	199,64	
8	12	125.000	527	237,19	03.05.06	1,5	frei	0,00	157,6	244,46	1,04	0,93	1,0	1,0	236,45	2,0	236,45	
9	3	175.000	785	222,93	01.09.07	1,4	frei	0,00	160,5	225,65	1,09	1,00	0,9	1,0	221,36	1,0	221,36	
10	4	68.850	306	225,00	01.10.07	1,6	frei	0,00	160,6	227,50	1,00	0,84	0,9	1,0	171,99		-	1
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 6 Abs. 2 WertV:													Mittel:	250,89	9,0			
1 sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,													Ausreißer > Mittel + 30%		326,16			
2 es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,													Ausreißer < Mittel - 30%		175,62			
3 es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.													Gewogenes Mittel ohne Ausreißer:		251,25 €/m²			
													Standardabweichung des gewogenen Mittels: +/-		13,80 €/m ²			

Tab. 6: Vergleichskaufpreisverfahren unbebauter Grundstücke

Von den zehn Kauffällen verbleiben nach dem Ausreißertest noch sechs geeignete Kaufpreise unbebauter Grundstücke, die bei einer gewogenen Mittelbildung zu einem Ergebnis von 251,25 €/m² für das Bewertungsobjekt führen (grün umrandetes Feld).

I. d. R. nur wenige Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

Da es in Sanierungs- und Vergleichsgebieten i. d. R. nur wenige unbebaute Grundstücke gibt und diese selten verkauft werden, liegen meist keine oder nur sehr wenige Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke vor, die nach den zuvor beschriebenen Grundsätzen ausgewertet werden können. Zudem besteht die Gefahr, dass diese wenigen Kaufpreise durch ihre „Baulückeneigenschaft“ zur Auswertung nicht geeignet sind bzw. noch korrigiert werden müssen.

Auswertung von Kauffällen bebauter Grundstücke

In diesem Fall fordert das OVG Rheinland-Pfalz, dass Vergleichspreise **bebauter** Grundstücke heranzuziehen und auszuwerten sind.

„Herausrechnen“ des Bodenwertanteils

Dazu wird das Sachwertverfahren „umgekehrt“¹⁾. Beim Sachwertverfahren ergibt sich der marktangepasste Sachwert (SW) aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. GSW) zuzüglich des Bodenwertes (BW) und beides angepasst mit dem Marktanpassungsfaktor (k), wobei ggf. noch besondere wertbeeinflussende Umstände (bwU) in Ansatz zu bringen sind:

Formel für das Sachwertverfahren...

$$SW = (\text{vorl. GSW} + BW) * k \pm bwU.$$

...wird nach dem Bodenwert umgestellt

In diesem Ansatz wird nunmehr der marktangepasste Sachwert (SW) dem Kaufpreis (KP) gleichgesetzt und nach der gesuchten Größe (dem Bodenwert) freigestellt:

$$BW = \frac{KP \mp bwU}{k} - \text{vorl. GSW.}$$

Gleiche Vorgehensweise für jeden Kaufpreis

Zur Ermittlung des Bodenwertes ist demnach der Kaufpreis²⁾, der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen sowie der Marktanpassungsfaktor notwendig. Da der Marktanpassungsfaktor u. a. vom Bodenwertniveau abhängig ist, was aber auch gleichzeitig die gesuchte Größe darstellt, ist u. U. eine iterative Vorgehensweise notwendig.

Jeder Kaufpreis wird auf diese Weise ausgewertet, anschließend werden die so erhaltenen „Bodenwerte“ an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes angepasst und – analog zur Vorgehensweise bei unbebauten Grundstücken – mittels statistischer Methoden ausgewertet.

1) Den Bodenwert aus Kaufpreisen nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, führt i. d. R. nicht zum Ziel, da der Bodenwert den Ertragswert insbesondere bei langer Restnutzungsdauer kaum beeinflusst.
2) Ggf. bereinigt um besondere wertbeeinflussende Umstände

Neben der bereits erläuterten generellen Fehleranfälligkeit des Vergleichskaufpreisverfahrens, kommt bei der Auswertung von bebauten Grundstücken eine zusätzliche ungünstige Fehlerfortpflanzung hinzu. Denn beträgt der Bodenwertanteil weniger als 60 % am „Gesamt-Vergleichspreis“ bewirken kleinste Änderungen an den Ausgangsdaten (zum Beispiel am Marktanpassungsfaktor k) enorme Ergebnisänderungen. In diesem Fall sind die gewonnenen Ergebnisse deshalb mit einem (deutlich) geringeren Gewicht anzusetzen.

I. d. R. sehr ungünstige Fehlerfortpflanzung bei Auswertung von Kauffällen bebauter Grundstücke

Beispiel

Ermittlung des Anfangswertes aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke mit Hilfe des Vergleichskaufpreisverfahrens

Sachverhalt

Es wird Bezug genommen auf die Sachverhaltsdarstellung in Abschnitt 5.5.2.

Aufgabe

Ermitteln Sie aus den gegebenen Vergleichskaufpreisen bebauter Grundstücke (vgl. Tabelle 5) den Anfangswert des Bewertungsobjektes.

Lösung

Kauffälle, bebaut																								
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Reg.-Nr.	Gebäudeart Flur	Datum des Kauffalls TT/MM/JJ	Kaufpreis (bWJ bereinigt) €	Grundstücksfläche m ²	BRW (alkives) - Baujahr €/m ²	Brutto-raum-inhalt/ gunde-fläche BRI / BGF m ³ / m ²	NHK (2000) €/m ² BRI	Bau-preis-index 2000 = 100	Her-stellungs-wert bei Vertrags-abschluss in €	gesch. Bau-neben-kosten in %	Zeitwert der Außen- u. Neben-anlagen etc. in €	Gesamt-nutzungs-dauer Jahre	(fik-tives) Alter Jahre	Rest-nutzungs-dauer Jahre	Berücksichtigung der Alters-klasse Rest-wert Faktor	vorl. Wert der baul. Anlage €	Näherung, vorläufiger Sachwert = Grundlage für 1. Marktanpassung	Markt-anpassungs-faktor Vor-schlag	vorl. Boden-wert €/m ²	Boden-anteil Sp. 4/Sp.21 - Sp.19 €	vorl. SW berechnet mit vorl. Bodenwert €			
																						€	m ²	€/m ²
2	4	Wohn- u. Geschäfts- haus	10.02.08	485.000,-	272	235,-	1965	2140	360	114,1	879.026,-	15	10.000,-	80	43	37	0,835	0,587	505.587,-	569.507,-	0,72	618,-	168.024,-	673.611,-
3	4	Wohn- u. Geschäfts- haus	01.05.08	475.000,-	520	235,-	1980	1750	300	112,0	588.000,-	13	5.000	80	28	52	0,899	0,764	461.204,-	583.404,-	0,72	382,-	198.518,-	659.722,-
4	4	Wohn- u. Geschäfts- haus	02.05.08	625.000,-	800	235,-	1970	2750	365	112,0	1.124.200,-	12	15.000	100	38	62	0,855	0,738	809.453,-	997.453,-	0,65	190,-	152.086,-	961.538,-
5	4	Wohn- u. Geschäfts- haus	03.05.08	575.000,-	900	235,-	1985	1800	360	112,0	725.760,-	18	10.000	60	23	37	0,923	0,735	590.906,-	802.406,-	0,68	283,-	254.683,-	845.588,-

Tab. 7: Vergleichskaufpreisverfahren bebauter Grundstücke

Die aus dieser Tabelle resultierenden vorläufigen Bodenwerte (Spalte 22) werden nunmehr behandelt wie Kauffälle unbebauter Grundstücke und in der nachfolgenden Tabelle entsprechend der Vorgehensweise bei unbebauten Grundstücken ausgewertet. Die vorläufigen Bodenwerte finden sich in der Tabelle 8 in Spalte 4 wieder.

Kauffälle, unbebaut (fiktiv)																		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Reg.-Nr.	Angaben zu den Vergleichspreisen								Anpassung an das Bewertungsobjekt								Anmerkung	
	Flur	Kaufpreis (ohne bwU)	Fläche	Kaufpreis	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Bodenpreis-index	Wert zum	werfr. GFZw	Größe	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht	Bodenwerte ohne Ausreißer		
		€	m ²	€/m ²	TT/MM/JJ	geschätzte Beiträge €/m ²	LGMB 2009 1994+100	IA	19.08.08	1,6	800 m ²	Lagefaktor			p			
1	2	168.024	272	617,73	10.02.08	2,0	frei	0,00	161,4	621,74	0,85	0,82	0,9	1,0	390,02		-	1
2	2	198.518	520	381,77	01.05.08	2,5	frei	0,00	161,8	383,18	0,72	0,93	1,0	1,0	256,58	2,0	256,58	
3	3	152.086	800	190,11	02.05.08	2,2	frei	0,00	161,8	190,81	0,80	1,00	1,1	1,0	167,91		-	1
4	12	254.683	900	282,98	03.05.08	1,6	frei	0,00	161,8	284,01	1,00	1,02	1,0	1,0	289,69	1,0	289,69	
Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, § 6 Abs. 2 WertV: 1 sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab, 2 es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks, 3 es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.												Mittel:	276,05	3,0				
												Ausreißer > Mittel + 30%	358,86					
												Ausreißer < Mittel - 30%	193,23					
												Gewogenes Mittel ohne Ausreißer:	267,61 €/m²					
												Standardabweichung des gewogenen Mittels: +/-	15,61 €/m ²					

Tab. 8: Auswertung der vorläufigen Bodenwerte aus Tabelle 7

Von den vier Kauffällen bleiben nach dem Ausreißertest noch zwei geeignete Kaufpreise übrig, die bei einer gewogenen Mittelbildung zu einem Ergebnis von **267,61 €/m²** für den Anfangswert des Bewertungsobjektes führen (grün umrandetes Feld).

5.5.4 Bodenrichtwertverfahren

Der Bodenrichtwert ist ein Vergleichsfaktor, da er das Ergebnis einer Auswertung von Vergleichspreisen darstellt; er ist selbst keine originäre Marktinformation. Somit ist das sog. Bodenrichtwertverfahren den Vergleichsfaktorverfahren zuzuordnen.

Der Gutachterausschuss hat auch im Sanierungsgebiet Bodenrichtwerte abzuleiten. Diese Bodenrichtwerte dürfen wegen § 153 Abs. 1 bis 3 Werterhöhungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder durch ihre Durchführung eingetreten sind, nicht enthalten.

D. h. die oben aufgeführten Rechtsvorschriften des § 153 sind rechtliche Gegebenheiten i. S. d. Verkehrswert-(Marktwert-)definition (§ 194), die auch bei der Bodenrichtwertermittlung zu berücksichtigen sind. Da diese Bodenrichtwerte der Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach § 153 Abs. 1 bis 3 dienen sollen, sind in den Bodenrichtwerten bodenbezogene Werterhöhungen, die die Eigentümerin oder der Eigentümer durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen. Diese Bodenrichtwerte werden als **sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte** bezeichnet.

Als Hinweis darauf, dass sie keinerlei Beeinflussungen aus den von der öffentlichen Hand bewirkten Sanierungsmaßnahmen enthalten, wird der Bodenrichtwertbeschreibung ein „A“ (A = Anfangswert) angefügt. Damit wird aber eben **nicht** zum Ausdruck gebracht, dass es sich hier um zonale Anfangswerte handelt. Denn die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte beziehen sich bzgl. des Wertermittlungsstichtags auf den üblichen Stichtag (31.12. oder 01.01. des jeweiligen Jahres), der Anfangswert muss sich aber – ggf. fiktiv – auf den Stichtag „Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung“ beziehen. Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte können schon deshalb keine besonderen Bodenrichtwerte i. S. d. § 196 Abs. 1 Satz 5 sein, da sie von Amts wegen – also nicht erst auf Antrag der Gemeinde – abzuleiten sind.

Für das Bodenrichtwertverfahren wird dieser sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert als Ausgangsgröße für die Ermittlung des Anfangswertes herangezogen. Bei der „zonalen“ Bewertung sind die wertbestimmenden Gegebenheiten der Anfangswertzone festzulegen. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist dann mit

Bodenrichtwert = Vergleichsfaktor

Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten (Ausnahme „Vereinfachte Sanierungsverfahren“)

Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte sind Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 1...

...und keine Anfangswerte

Anpassung des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertes an die Eigenschaften des Anfangswertgrundstücks

Mietsäulenverfahren

Hilfe von Faktoren an die Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks anzupassen. Die Vorgehensweise entspricht der des Vergleichskaufpreisverfahrens. Möglichkeiten zur Berücksichtigung der Unterschiede z. B. im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) und in der Lage bietet das Mietsäulenverfahren (vgl. Abschnitt 5.5.8).

Beispiel

Ermittlung des Anfangswertes mit Hilfe des Bodenrichtwertverfahrens

Sachverhalt

Es wird Bezug genommen auf die Sachverhaltsdarstellung in Abschnitt 5.5.2.

Aufgabe

Ermitteln Sie aus dem gegebenen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert den Anfangswert des Bewertungsobjektes.

Lösung

Zonaler sanierungs<u>un</u>beeinflusster Bodenrichtwert für erschließungsflächenbeitrags- und abgabefreies ¹⁾ baureifes Land in der Bodenrichtwertzone zum Stichtag 01.01.2008		235,- €/m ²
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag ²⁾	±	0,00 €/m ²
Zonaler sanierungs<u>un</u>beeinflusster Bodenrichtwert für erschließungsflächenbeitrags- und abgabefreies ¹⁾ baureifes Land in der Bodenrichtwertzone zum Stichtag 19.08.2008	=	235,- €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ ³⁾ des Bewertungsobjektes	-	18,80 €/m ²
Weitere Anpassungen ⁴⁾	±	0,00 €/m ²
Anfangswert für das Bewertungsobjekt (erschließungsflächenbeitrags- und abgabefrei ¹⁾) zum Stichtag 19.08.2008	=	216,20 €/m ²
	rd.	216,- €/m²

Der aus dem gegebenen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert ermittelte Anfangswert des Bewertungsobjektes beträgt **rd. 216,- €/m²**.

- 1) Die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen besaßen keinen Restwert mehr. Die Bodenwerterhöhungen aus der Verlegung der Vor- und Entsorgungsanlagen im Straßenraum müssen dem Anfangswert zugeordnet werden, da diesbezüglich auch im Sanierungsgebiet Beiträge erhoben werden. Grundstücke im unbeplanten Innenbereich sind generell „naturschutzbeitragsfrei“.
- 2) Keine Bodenwertsteigerung zwischen dem 01.01.2008 und dem 19.08.2008 (vgl. Landesgrundstücksmarktbericht 2009).
- 3) Die Anpassung wegen der unterschiedlichen GFZ (1,8 zu 1,6) und Lage wurde mit dem Mietsäulenverfahren durchgeführt (vgl. die Vorgehensweise im Einzelnen in Abschnitt 5.5.8 (konkrete Berechnung nicht abgedruckt)).
- 4) Die Beschreibung des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts der Zone entspricht ansonsten der Beschreibung des Bewertungsobjektes.

5.5.5 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen

Nachfolgend wird für das Anwendungsbeispiel aus Abschnitt 5.5.2 aus den bisher ermittelten Einzelergebnissen (Vergleichskaufpreisverfahren in Abschnitt 5.5.3 sowie Bodenrichtwertverfahren in Abschnitt 5.5.4) der Anfangswert des Bewertungsobjektes abgeleitet.

Beispiel

Ermittlung des Anfangswertes aus den bisherigen Einzelergebnissen

Sachverhalt

Es wird Bezug genommen auf die Sachverhaltsdarstellung in Abschnitt 5.5.2.

Aufgabe

Ermitteln Sie aus den bisherigen Einzelergebnissen (Vergleichskaufpreisverfahren unbebauter und bebauter Grundstücke und Bodenrichtwertverfahren) den Anfangswert des Bewertungsobjektes.

Lösung

Verfahren	Ergebnis	Gewicht
Auswertung sanierungsunbeeinflusster Vergleichskaufpreise unbebauter Grundstücke (vgl. Abschnitt 5.5.3)	251,25 €/m ²	0,5
Auswertung sanierungsunbeeinflusster Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke (vgl. Abschnitt 5.5.3)	267,61 €/m ²	0,1
Ableitung aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert (Bodenrichtwertverfahren vgl. Abschnitt 5.5.4)	216,20 €/m ²	2,0
Gewogenes Mittel	224,92 €/m²	Σ = 2,6
Anfangswert des Bewertungsobjektes rd.	225,- €/m²	

Tab. 9: Ermittlung des Anfangswertes aus den Einzelergebnissen

Dem Ergebnis aus der Auswertung der Kauffälle bebauter Grundstücke wird ein sehr geringes Gewicht beigemessen, da aufgrund des geringen Datenmaterials und der bereits angesprochenen sehr ungünstigen Fehlerfortpflanzung die Aussagekraft gering ist. Das Ergebnis aus der Auswertung unbebauter Grundstücke wird höher gewichtet, da hier mehr Datenmaterial zur Verfügung stand und sich hier die Fehlerfortpflanzung günstiger darstellt, als bei der Auswertung der Kauffälle bebauter Grundstücke. Demgegenüber erhält das Bodenrichtwertverfahren ein sehr hohes Gewicht, da das Bewertungsobjekt in seinen Merkmalen im Wesentlichen dem Richtwertgrundstück entspricht und kaum Anpassungen notwendig sind.

Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen und Quantifizierung der Einflüsse auf den Bodenwert

5.5.6 Komponentenverfahren

Bei diesem Verfahren wird die sanierungsbedingte Wert-erhöhung durch Quantifizierung von Grundstückswert-verbesserungen – soweit sie den Wert des Grund und Bodens beeinflussen – ermittelt. Es handelt sich hier um ein **deduktives Vergleichswertverfahren**. Grundsätzlich ist dabei – wie bei jeder Wertermittlung – zu beachten, dass

- keine Korrelationen zwischen den verschiedenen Einflüssen bestehen dürfen und
- eine Gleichsetzung der summierten Einzelwerterhöhungen mit der Gesamterhöhung nicht ohne weiteres zulässig ist.

Die Komponentenmethode wurde in Niedersachsen entwickelt und wird seit Jahren in Rheinland-Pfalz eingesetzt (vgl. beispielsweise Lappe in [20]).

Die zu schätzenden Komponenten entstehen in der Regel aus folgenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteilen (vgl. diesbezüglich auch Abschnitt 5.4):

1. Allgemeiner Sanierungsvorteil

Die diesbezügliche Bodenwerterhöhung ist entweder frei zu schätzen oder – gemeinsam mit anderen Lagevorteilen – mit dem **Mietsäulenverfahren** (vgl. Abschnitt 5.5.8) zu ermitteln, da der allgemeine Sanierungsvorteil i. d. R. die Mieten beeinflusst. Unter dem allgemeinen Sanierungsvorteil sind auch die sanierungsbedingten Steuervorteile zu fassen.

Der allgemeine Sanierungsvorteil liegt i. d. R. in einer Größenordnung von 1 % – 5 %, je nach der Größe des Sanierungsgebietes und dem Grad der Erneuerung. Der allgemeine Sanierungsvorteil ist i. d. R. für das ganze Gebiet einheitlich, Ausnahmen sind ausführlich zu begründen.

2. Lagevorteile (einschl. allgemeiner Erschließungsvorteil)

Diese schlagen i. d. R. voll auf die im Sanierungsgebiet erzielbaren Mieten durch und können daher mit dem **Mietsäulenverfahren** (vgl. Abschnitt 5.5.8) in Bodenwerterhöhungen umgerechnet werden.

Zu den Lagevorteilen zählt auch der sogenannte allgemeine Erschließungsvorteil, der sich durch die mit der Erneuerung der Erschließungsanlagen einhergehenden Verbesserung der Ansehnlichkeit ergibt.

3. Aufzoningvorteile

Erhöhung der Nutzbarkeit von Grundstücken z. B. durch Veränderung der Art der baulichen Nutzung (z. B. wird

Allgemeiner Sanierungsvorteil

Lagevorteile

Aufzoningvorteile durch ...

ein Mischgebiet in ein Kerngebiet „umgezont“) und / oder durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (z. B. wird die GFZ von 1,6 auf 2,0 erhöht).

Zur Quantifizierung der Änderung in der Art der baulichen Nutzung sind Untersuchungen von Mischgebieten und Kerngebieten heranzuziehen, die nicht im Sanierungsgebiet liegen. Da es bei kleineren Städten i. d. R. nur ein Kerngebiet gibt, kann man im Quervergleich Städte mit ähnlicher Struktur heranziehen. Wird man auch hier nicht fündig, bleibt der intersubjektive Preisvergleich (Abstellen auf Erfahrungswerte).

Dabei muss unbedingt beachtet werden, dass in den Bodenrichtwertunterschieden keine weiteren Wertänderungen durch andere Einflüsse enthalten sein dürfen (z. B. Unterschiede in der Lage, GFZ und / oder Größe).

Bei der Berücksichtigung einer sanierungsbedingten Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ist zu beachten, dass nicht jede planungsrechtliche Festsetzung auch zu entsprechenden Bodenwerterhöhungen führt. Dies gilt insbesondere für die GFZ. Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung darf **generell** nur die **wertrelevante GFZ** berücksichtigt werden. Ein generelles Abstellen auf die planungsrechtliche GFZ ist nicht sachgerecht.

Zu den Aufzoningvorteilen gehört im weitesten Sinn auch die Baureifmachung von Grundstücken und die Aktivierung von Nutzungsreserven bei minderausgenutzten Grundstücken.

4. Vorteile durch neu hergestellte, erweiterte oder verbesserte Erschließungsanlagen.

Diesbezüglich hat das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (OVG) konkrete Anforderungen an die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus den Vorteilen durch neu hergestellte, erweiterte oder verbesserte Erschließungsanlagen in seinen Urteilen formuliert (vgl. z. B. Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/20049 –).

Die tatsächliche Herstellung einer Erschließungsanlage oder ihr tatsächlicher Ausbau erhöht den Gebrauchswert des Grundstücks, denn dadurch wird es faktisch erschlossen und das Grundstück im baurechtlichen Sinne erst nutzbar oder seine Nutzbarkeit wird weitere Jahrzehnte gewährleistet. Solange der Beitrag noch nicht gezahlt ist, muss der Erwerber eines solchen Grundstücks noch mit Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen rechnen. Deshalb wird der Kauf-

... Änderung im Maß der baulichen Nutzung und/oder durch Änderung in der Art der baulichen Nutzung

Keine Überlagerung mit anderen Einflüssen

Wertrelevante GFZ

Verbesserung der Erschließungsanlagen

Erläuterung zum „Erschließungsvorteil“ aufgrund der Rechtsprechung des OVG

Erhöhung des Gebrauchswerts

preis entsprechend niedriger ausfallen. Ist der Beitrag bereits gezahlt, wird der Veräußerer einen höheren Preis verlangen, denn er wird den Beitrag auf den sonst niedrigeren Kaufpreis aufschlagen. In einem Sanierungsgebiet steigt der Grundstückswert, sobald die errichteten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen durch die Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung Eigentumsinhalt werden.

Keine formale Gleichsetzung von ersparten Erschließungs- und Ausbaukosten mit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Fiktive Erschließungs- und Ausbaubeiträge als Grundlage

„Markthandeln“ muss nachvollzogen und im Gutachten begründet werden!!!



Nach dem OVG Rheinland-Pfalz (Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04 –) darf diese Werterhöhung nicht einfach mit den ersparten Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen gleichgesetzt werden. Dies folgt schon daraus, dass die Beiträge ausschließlich an den Investitionskosten (abzüglich des Gemeindeanteils) und an der Gesamtheit aller erschlossenen Grundstücke orientiert werden, während die sanierungsbedingten Wertsteigerungen nur mittelbar von Investitionskosten abhängen und – zumindest theoretisch – für jedes einzelne Grundstück ohne Rücksicht auf andere Grundstücke ermittelt werden.

Das OVG hat zwar geurteilt, dass fiktive Erschließungs- und Ausbaubeiträge „jedenfalls nicht ohne weiteres“ zur Bemessung der durch den Ausbau der Erschließungsanlagen bedingten Bodenwertsteigerung angesetzt werden dürfen. Dies schließe jedoch nicht aus, dass fiktive Ausbaubeiträge je nach den Umständen des Einzelfalls „als Anhaltspunkte“ bei der Ermittlung einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung mit herangezogen werden. Es hat aber einschränkend hinzugefügt, dass die tatsächlichen Umstände, die den Rückschluss von den fiktiven Ausbaubeiträgen auf die entsprechenden Bodenwerterhöhungen tragen sollen, konkret und nachvollziehbar darzulegen sind.

Der daraus resultierende Bewertungsauftrag muss daher lauten, aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke diesbezüglich bewirkte Bodenwerterhöhungen abzuleiten und aus dem Vergleich dieser Bodenwerterhöhungen mit den eingesparten Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen entsprechende Relationen zu ermitteln. Aus diesen Relationen lässt sich dann auf der Grundlage der ersparten Beiträge auf die diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen schließen.

Vom Oberen Gutachterausschuss sind erste Ergebnisse – beispielsweise für die Landkreise Ahrweiler und Mainz-Bingen – abgeleitet worden.

Darüber hinaus sind die Auswirkungen von Beitragsbesonderheiten auf den Grundstücksmarkt zu untersuchen, wenn beispielsweise die Beitragssatzungen bei gewerblich genutzten Grundstücken der Eigentümerin und dem Eigentümer den doppelten Beitrag abfordern, dem benachbarten Wohngrundstück jedoch nur den einfachen Betrag. **Diese Differenzierung macht der Grundstücksmarkt i. d. R. nicht mit, vielmehr wird sich häufig nur der niedrigere Beitrag für das Wohngrundstück als Bodenwerterhöhung realisieren lassen. Das örtliche Marktverhalten ist zu untersuchen.**



Für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sind auch im Sanierungsgebiet noch Abgaben zu leisten. Von der Konstruktion des Ausgleichsbetrags her bedeutet dies, dass Wertsteigerungen, die auf die Herstellung oder den Ausbau solcher Anlagen zurückzuführen sind, in den Ausgleichsbeträgen nicht erfasst werden dürfen, da sonst die Eigentümerin und der Eigentümer doppelt belastet würden.

Untersuchung der Auswirkungen von Beitragsbesonderheiten auf den Grundstücksmarkt

Erhebung von Abgaben für Ver- und Entsorgungsanlagen auch im Sanierungsgebiet

Keine Berücksichtigung von Ver- und Entsorgungsanlagen im Ausgleichsbetrag

Beispiel

Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung bzw. des Endwerts aus dem Anfangswert mit Hilfe des Komponentenverfahrens

Sachverhalt

Es wird Bezug genommen auf die Sachverhaltsdarstellung in Abschnitt 5.5.2.

Aufgabe

Ermitteln Sie die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung mit Hilfe des Komponentenverfahrens.

Lösung

Bezüglich der relevanten Sanierungsvorteile wird auf die Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen in Abschnitt 5.5.2 verwiesen.

In der Komponentenmethode sind die sanierungsbedingten Wertvorteile zu quantifizieren und aufzuaddieren.

Anfangswert (vgl. Ergebnis aus Abschnitt 5.5.5)		225,00 €/m²
Allgemeiner Sanierungsvorteil ¹⁾	+	0,00 €/m ²
Änderung in der Art der baulichen Nutzung ²⁾ von MI nach MK	+	0,00 €/m ²
Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ³⁾	+	0,00 €/m ²
Änderung in der Erschließung ⁴⁾ (Vorteile aus eingesparten – nicht lageabhängigen – Ausbaubeiträgen) 18,- €/m ² * 0,80	+	15,00 €/m ²
Änderungen des Grundstücks in der Lage ⁵⁾ sowie in der Art und im Maß der baulichen Nutzung ermittelt mit dem Mietsäulenverfahren	+	59,18 €/m ²
Endwert	=	299,18 €/m ²
		rd. 299,00 €/m²

- 1) Die Tatsache, dass der Eigentümer 20.000,- € Zuschuss bekommt, darf lediglich als eine Auswirkung des Initialeffektes (allgemeiner Sanierungsvorteil) angesehen werden, keinesfalls sind die vollen 20.000,- € als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung anzusetzen. Anstatt den allgemeinen Sanierungsvorteil pauschal zu schätzen, besteht die Möglichkeit, ihn aus Mieten abzuleiten, da dieser Initialeffekt mieterhöhend wirkt. Deshalb wird der allgemeine Sanierungsvorteil zusammen mit den Lageverbesserungen aus sanierungsbedingten Mieterhöhungen (vgl. Fußnote 5) abgeleitet.
- 2) Im vorliegenden Fall hat sich die Aufzoning von Mischgebiet zum Kerngebiet in den Mieten niedergeschlagen. Deshalb wird dieser Effekt in dem durchgeführten Mietsäulenverfahren berücksichtigt (vgl. Fußnote 5).
- 3) Das Maß der baulichen Nutzung hat sich von 1,6 auf 2,0 erhöht. Es kann aufgrund der statischen Gegebenheiten und wirtschaftlichen Gesamtsituation sofort rentierlich umgesetzt werden. Es wäre aber falsch, die Erhöhung an dieser Stelle mittels einfacher GFZ-Anpassung vorzunehmen. Denn aufgrund der deutlich höheren Ladenmieten muss die GFZ-Anpassung geschossweise – unter Berücksichtigung der jeweiligen Geschossmieten – vorgenommen werden. Dies ist unter Verwendung der Mietsäulenverfahren möglich (vgl. Fußnote 5).
- 4) Im vorliegenden Fall müssen – bevor die Kosten mit den zuvor abgeleiteten Relationen (hier 100:80) in Bodenwerterhöhungen umgesetzt werden – die tatsächlichen Ausbaubeiträge auf die Kosten von sehr einfach ausgestatteten Erschließungsanlagen („lageunabhängiger“ Anteil des Ausbaubeitrags) reduziert werden. Die vollen Kosten für den Ausbau des Kirchplatzes sind ebenfalls nicht als Grundlage für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung anzusetzen, sondern auf die Kosten einer einfachen Erschließung zu reduzieren. Denn der ansprechende Straßenausbau und die gelungene Neugestaltung des Kirchplatzes beinhalten auch eine Verbesserung der Lage (sog. allgemeiner Erschließungsvorteil), der bereits durch das Mietsäulenverfahren (vgl. Fußnote 5) berücksichtigt wird. Ansonsten würde der diesbezügliche Lagevorteil doppelt abgerechnet. **Die Kosten für den Kanal sind nicht anzusetzen, da für diesen (erstmaligen) Kanalbau auch im Sanierungsgebiet Beiträge nach KAG erhoben werden.** Für die Erneuerungskosten der Versorgungsanlagen gilt Entsprechendes. Für das Eckgrundstück wird im Erschließungsbeitragsrecht pragmatisch nach Erschließungssatzung abgerechnet. Hier entstehen i. d. R. höhere fiktive Erschließungsbeiträge. Diese sind jedoch dann nicht anzusetzen, wenn keine **zusätzliche** sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nachgewiesen werden kann. Die Ausbaubeiträge für eine einfache Erschließungsanlage (hier 18,- €/m²) sind der aus Marktuntersuchungen abgeleiteten Relation (Übergang von Kosten auf Wert; hier 0,8) zu unterziehen.
- 5) Die Lageverbesserung wird insbesondere durch die Verkehrsberuhigung (Bau einer Umgehungsstraße), durch Erhöhung des Parkplatzangebots, die Verbesserung des Umfeldes durch den neu gestalteten Kirchplatz und den Straßenausbau (sog. allgemeiner Erschließungsvorteil) und die instandgesetzten und modernisierten Gebäude erreicht. Gleichfalls werden der allgemeine Sanierungsvorteil und die Aufzoningvorteile (Änderung in der Art und im Maß der baulichen Nutzung) an dieser Stelle berücksichtigt. Denn alle Sanierungsvorteile wirken sich positiv auf die Mieten aus. Die diesbezüglichen Bodenwerterhöhungen können aus den sanierungsbedingten Mietänderungen mittels Mietsäulenverfahren abgeleitet werden. Es ergibt sich daraus eine Bodenwertsteigerung von 59,18 €/m² (vgl. die Darstellung des Mietsäulenverfahrens für diesen Fall in dem diesbezüglichen Beispiel des Abschnitts 5.5.8).

5.5.7 Modell Niedersachsen

Das Verfahren wurde in Niedersachsen in Zusammenarbeit mit der HafenCity-Universität Hamburg (Kanngieser / Bodenstern u. a. [22/1 bis 22/10]) konzipiert. Das Modell enthält inzwischen rund 700 Datensätze aus mehreren Bundesländern mit Anfangswerten bis zu 2.000,- €/m². Auf Grund des großen empirischen Datenmaterials können diese Ergebnisse auf andere Regionen übertragen werden, wobei es notwendig ist, die Plausibilität des Modells auf dem örtlichen Grundstücksmarkt durch andere Verfahren zu überprüfen. Die Tauglichkeit der Ergebnisse für Rheinland-Pfalz wurde bereits festgestellt (und seitdem mehrfach überprüft).

Das Klassifikationssystem besteht aus zwei gleichartig strukturierten Bewertungsrahmen für die städtebaulichen **Misstände** – Anfangszustand – und die **Maßnahmen** – Neuordnungszustand.

Jeder Rahmen ist wiederum in die vier Komplexe

- **Bebauung** (bezogen auf die nähere Umgebung, nicht die Bebauung des Bewertungsgrundstücks¹⁾),
- **Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Zugänglichkeit, innere Erschließung),
- **Nutzung** (Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemengelage, Beschaffenheit),
- **Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur, äußere Erschließung, Grünanlagen)

gegliedert. Die vier Komplexe sind in **zehn Klassen** in Form einer Rangskala von 1 (minimale Auswirkung) bis 10 (maximale Auswirkung) unterteilt. Sind keine Misstände oder Maßnahmen vorhanden bzw. durchgeführt worden, ist die Klassenzahl „Null“ zu vergeben. Jede der insgesamt 80 Klassen (40 Klassen je Rahmen) ist mit Stichwortangaben zu den typischen Klassenmerkmalen belegt. Die Rahmen können bei der Vielfalt möglicher Sanierungstatbestände keine abschließenden bzw. vollständigen Beschreibungen enthalten. Ggf. sind die Beschreibungen in Abhängigkeit von den Gegebenheiten des jeweiligen Sanierungsgebietes entsprechend zu modifizieren bzw. zu ergänzen.

Der Sanierungsmehrwert wird durch Einstufung der Misstände und Maßnahmen des Bewertungsobjekts mit Hilfe der Klassifikationsrahmen als prozentuale Wertsteigerung

1) Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist auch für bebaute Grundstücke generell unter der Fiktion, dass das Grundstück unbebaut ist, zu ermitteln.

„Echtes“ Vergleichswertverfahren

Eignung des Verfahrens für Rheinland-Pfalz bereits nachgewiesen

Misstandsrahmen

Maßnahmenrahmen

Vier Komplexe a 10 Klassen

Zehn Klassen mit einer Rangskala von 1 bis 10

Einstufung der Misstände und Maßnahmen

Anlage 4

Vergleichsgrundlage ist die Differenz „Endwert - Anfangswert“

des Anfangswerts ermittelt. In **Anlage 4** ist sowohl ein Missstands- als auch ein Maßnahmenrahmen abgebildet.

Ausgangspunkt für die Erarbeitung des Modells war die Überlegung, Vergleichsmaterial (bereits mit anderen Methoden abgeleitete sanierungsbedingte Bodenwert-erhöhungen in Prozent des Anfangswerts) überregional auszuwerten und dadurch die Wertermittlung auf eine sicherere Grundlage zu stellen. Hierzu wurden Vergleichsfälle mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden ausgewertet. Das Ergebnis der Untersuchung von **Kann-gieser / Schuhr** aus dem Jahr **2005** ergab Matrizen, aus denen die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen in Abhängigkeit der zuvor ermittelten Missstände- und Maßnahmenzahl sowie des Bodenwertniveaus entnommen werden können. Nachfolgend ist die Matrix für ein durchschnittliches Anfangswertniveau von 225,- €/m² abgedruckt.

Ergebnismatrix

Maßnahmen (Klassen)										
10										
9										
8				23	24	25	27			
7			18	21	22	23	24	26		
6		12	14	17	19	20	21	22		
5		11	12	13	15	16	18			
4		9	11	11	12	15				
3	5	7	8	10	11	11				
2	4	5	6	8	9	10				
1	4	4	4	5	6					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Missstände (Klassen)										

Tab. 10: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte von mehr als 150 €/m² bis 300 €/m² bei einem durchschnittlichen Anfangswert von 225,- €/m² (Wertsteigerungen in Prozent des Anfangswerts)

Die Anwendung des Verfahrens erfolgt in folgenden Schritten:

Ermittlung der vier Missstandsklassen

- Die städtebaulichen Missstände werden qualifiziert, in den „Missständerrahmen“ eingepasst (4 Komplexe)

und diesem eine entsprechende Punktzahl (insgesamt 10 Klassen) entnommen. Als Ergebnis erhält man für alle Komplexe je eine Punktzahl.

- Die gleiche Vorgehensweise wird für die sanierungsbedingten Maßnahmen mittels des sog. „Maßnahmenrahmens“ (ebenfalls 4 Komplexe und 10 Klassen) durchgeführt. Als Ergebnis erhält man für alle Komplexe je eine Punktzahl.
- Getrennt für die Missstände und die Maßnahmen werden die Klassenmittelwerte gebildet (Mittel der jeweiligen Punkte).
- Mittels des so gebildeten Punktepaars wird aus der jeweiligen aus dem Markt abgeleiteten Modell-Matrix die prozentuale Wertsteigerung in Abhängigkeit vom Anfangswertniveau entnommen.

Zur Anwendung des Modells Niedersachsen bedarf es einer intensiven Auseinandersetzung mit der Methode, um Besonderheiten sachrichtig zu berücksichtigen. Insbesondere darf das Verfahren nicht einfach „durchgerechnet“ werden. Beachtet man die in der Literatur veröffentlichten Hinweise, erhält man plausible Ergebnisse; das Verfahren lässt i. d. R. keine groben Fehleinschätzungen zu.

Ermittlung der vier Maßnahmenklassen

Je eine Mittelbildung aus den vier Missstandsklassen bzw. aus den vier Maßnahmenklassen

Entnahme der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aus der Matrix

Anwendung erfordert hohen Sachverstand

Beispiel

Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung bzw. des Endwerts mit Hilfe des Modells Niedersachsen

Sachverhalt

Es wird Bezug genommen auf die Sachverhaltsdarstellung in Abschnitt 5.5.2.

Aufgabe

Ermitteln Sie die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung für das Wertermittlungsobjekt nach dem Modell Niedersachsen.

Lösung

Bezüglich der relevanten Sanierungsvorteile wird auf die Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen in Abschnitt 5.5.2 verwiesen (Anfangswert: 225,- €/m²).

Komplex	Misstand		Maßnahme	
Bebauung	Grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftige Bebauung ¹⁾	7	Initialeffekt, weitgehende Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude, Steuervorteile, Vorteile aus Zuschüssen	7
Struktur	Qualität der Erschließungsanlagen unzureichend	8	Neuausbau und Neugestaltung der Erschließungsanlagen ²⁾	8

1) In diesem Komplex geht es um die Bebauung auf den Nachbargrundstücken, nicht um die Bebauung auf dem Bewertungsobjekt selbst. Denn die Bodenwerte sind bei bebauten Grundstücken gemäß § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV unter der Fiktion, dass die Grundstücke unbebaut sind, zu ermitteln. Der Komplex umfasst somit die Verbesserung der Lage durch umfassende Instandsetzung und Modernisierung (im vorliegenden Fall unterstützt durch die Gewährung von Zuschüssen und steuerlicher Vorteile).

2) In diesem Komplex werden die Vorteile aus ersparten Erschließungsbeiträgen und Abgaben berücksichtigt. Die fiktiven Ausbaubeiträge für den Kirchplatz, die der Eigentümer zu leisten hätte, wäre keine Sanierung durchgeführt worden, sind bzgl. der Schätzung der Klassenzahlen mit den Klassenzahlen für die übrigen Erschließungsstraßen gleichzusetzen. Denn ein Grundstück braucht keinen „Kirchplatz“ um erschlossen zu werden, sondern lediglich eine Straße. Die Lageverbesserung durch den Ausbau des Kirchplatzes fließen in den Komplex 4 ein. Grundsätzlich muss geprüft werden, wie sich die Kosten auf dem Grundstücksmarkt auswirken; dies ist aber bereits modellintern berücksichtigt.

Nutzung	Keine Mängel im MI-Gebiet	8	Planungsrechtliche Umstrukturierung des Bereichs in ein Kerngebiet (Erweiterung des vorhandenen Kerngebiets) ¹⁾ , Erhöhung der GFZ	8
Umfeld	Behinderung durch den Verkehr, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang, unansehnliche Erschließungsanlagen, Lärmimmissionen	9	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Schaffung von Parkmöglichkeiten, Lagevorteile aus der Verbesserung der Erschließungsanlagen, Gestaltung des Kirchplatzes, Begrünung ²⁾	9

Tab. 11: Schätzung der Klassenzahlen

Mittelbildung über die klassifizierten **Misstände**:

$$32 : 4 = 8,0$$

Mittelbildung über die klassifizierten **Maßnahmen**:

$$32 : 4 = 8,0$$

Für das Bewertungsobjekt wurde eine Misstands- / Maßnahmenzahl von 8,0 / 8,0 ermittelt. Die Ansätze mussten zum Teil plausibilisiert werden. Aus der Matrix (vgl. Tabelle 10) ist eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 27,0 % zu entnehmen.

$$225,- \text{ €/m}^2 * 1,27 = 285,75 \text{ €/m}^2$$

$$\text{rd. } 286,- \text{ €/m}^2$$

Der Endwert beträgt rd. 286,- €/m², die aus dem Modell Niedersachsen ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung rd. 61,- €/m².

- 1) In diesen Komplex fließen die Aufzoningvorteile ein. Hier liegt eine Überkompensation vor, bei der grundsätzlich zu prüfen ist, ob sich die zusätzlichen Maßnahmen tatsächlich auch als Bodenwerterhöhungen auswirken. I. d. R. kann bei Veräußerungen von Immobilien festgestellt werden, dass ab einer gewissen Grenze ein Mehr an Ausstattung und Nutzungsmöglichkeiten nur gedämpft, u. U. sogar nicht mehr wertsteigernd wirken. Dies ist hier aber nicht der Fall. Denn die Misstände sind allein auf das Mischgebiet abgestellt, die Maßnahmen aber auf das Kerngebiet. Die Aufzoning auf das Kerngebiet wurde vom Grundstücksmarkt angenommen und – wenn auch etwas zögerlich – realisiert (deshalb Reduktion der Klassenzahl von 10 auf 9). Kritisch ist die Einstufung der Misstände in die Klasse „0“ zu werten. Wenn auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung MI keine Mängel vorlagen, so muss modellbedingt die Misstandsanzahl unbedingt auf ca. „8“ angehoben werden. Die Realität zeigt ja auch, dass das Sanierungskonzept aufgegangen ist.
- 2) Der vierte Komplex berücksichtigt insbesondere alle Lagevorteile durch die Verbesserung des Umfeldes aber auch den allgemeinen Sanierungsvorteil sowie den allgemeinen Erschließungsvorteil. Der Lagevorteil durch die Instandsetzung und Modernisierung – ausgelöst durch die Gewährung von diesbezüglichen Zuschüssen – wird bereits durch Komplex 1 erfasst.

5.5.8 Mietsäule nach Strotkamp

5.5.8.1 Vorbemerkungen

Mieten sind in kaufpreisarmeren oder kaufpreislosen Innenstadtbereichen oft die einzig verfügbaren Marktinformationen

Die Problematik, Boden(richt)werte in „kaufpreisarmeren“ Lagen ableiten zu müssen, ist nicht neu. Schon in den 70-er Jahren wurden Verfahren entwickelt, die auf eine andere für Innenstadtbereiche wesentliche Marktinformation ausweichen - die Mieten. Die marktüblich erzielbaren Mieten stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den Bodenwerten, so dass bei einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Vergleichsmieten über dieses Verhältnis Bodenwerte abgeleitet werden können.

Grundstücksmerkmale, die mit der Mietsäule berücksichtigt werden können

Nachfolgend wird eines dieser Verfahren - die **Mietsäule nach Strotkamp** - vorgestellt. Dieses Verfahren hat insbesondere für das Komponenten- und das Bodenrichtwertverfahren eine wichtige Bedeutung, um

- Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung (hier insbesondere Unterschiede in der Geschossflächenzahl (GFZ) z. B. zwischen dem Anfangswert- und Endwertgrundstück),
- Lageunterschiede und eingeschränkt
- Unterschiede in der Art der baulichen Nutzung

durch Einführung von marktüblich erzielbaren Mieten bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen.

5.5.8.2 Berücksichtigung von GFZ-Unterschieden gemischt genutzter Grundstücke bei der Bodenwertermittlung

Besonderheiten bei GFZ-Umrechnung von gemischt genutzten Grundstücken

GFZ-Umrechnungskoeffizienten werden grundsätzlich nur für Grundstücke abgeleitet, **bei denen die Ertragsituation in den jeweiligen Geschossen weitgehend homogen ist** (z. B. bei Mehrfamilienwohnhäusern oder Bürohäusern). **Bei gemischt genutzten Objekten liegt diese Voraussetzung selten vor.** Die Erträge, die aus solchen Grundstücken erwirtschaftet werden, sind je nach Geschoss höchst unterschiedlich (z. B. Lager im Kellergeschoss (4,- €/m²), Läden im Erdgeschoss (30,- €/m²), Büros im I. OG (10,- €/m²), Wohnungen in den übrigen Geschossen (6,- €/m²)). Wird nun ein Boden(richt)wert für ein solches gemischt genutztes Grundstück an die wertbeeinflussenden Umstände eines Wertermittlungsobjekts angepasst, so könnte man speziell für solche Objekte GFZ-Umrechnungskoeffizienten ableiten. Diese Vorgehensweise ist aber i. d. R. nicht zielführend, weil der Aufwand, GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Wohn- und Geschäftshäuser mit der jeweiligen Ertragsituation zu ermitteln, viel zu groß wäre

bzw. oftmals zu wenig Vergleichspreise für die jeweilige Ertragssituation zur Verfügung stehen. Diese Nachteile können kompensiert werden, indem die Geschossflächenzahlen der beiden Grundstücke geschossweise miteinander verglichen werden. Denn selbst bei gleicher („geometrischer“) GFZ können, je nach Aufteilung des Wohn- und Geschäftshauses, vollkommen unterschiedliche Erträge erzielt werden. Dieser Umstand besitzt Auswirkungen auf den Bodenwert, die mit dem Mietsäulenverfahren ermittelt werden können.

Das Verfahren beruht auf der Überlegung, die **unterschiedliche Ertragssituation pro Geschoss durch Veränderung der tatsächlichen geschossweisen (wertermittlungsrelevanten) GFZ zu homogenisieren**. Mit anderen Worten, es wird jeweils die geschossweise GFZ des Richtwert- / Vergleichsgrundstücks und des Bewertungsobjekts so lange verändert bis alle **Erträge pro Quadratmeter** im gesamten Objekt gleich groß sind ohne die absolute Höhe der Miete zu ändern. Daraus ergibt sich eine neue mit den Erträgen **gewogene (fiktive) GFZ für jedes Geschoss**.

Für die so errechneten **fiktiven (wertermittlungsrelevanten) Geschossflächenzahlen** zum einen für das Richtwert- / Vergleichswertgrundstück und zum anderen für das Bewertungsobjekt kann dann auf die bekannten GFZ-Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, da ja nun eine homogene Ertragssituation vorliegt.

5.5.8.3 Berücksichtigung von Lageunterschieden aus Mietdifferenzen bei der Bodenwertermittlung

Mit der Mietsäule können auch Bodenwertänderungen aufgrund von Lageunterschieden ermittelt werden. Dazu werden Mieten in den jeweiligen Lagen benötigt. Dann wird die **gewogene GFZ** für das Bewertungsobjekt berechnet, **indem die GFZ mit dem Reinertrag aus dem Geschoss multipliziert und durch den Reinertrag aus der Ausgangslage geschossweise dividiert wird**. Dadurch werden Mietunterschiede in GFZ-Unterschiede umgerechnet, die nun mittels GFZ-Umrechnungskoeffizienten für den jeweiligen örtlichen Grundstücksmarkt in Bodenwertänderungen umgesetzt werden können. Damit wird das Verfahren insbesondere für die **Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwertänderungen durch Lageverbesserungen** interessant.

Ermittlung von Bodenwertunterschieden durch GFZ-Änderungen mittels Mietsäule

Mietunterschiede werden durch GFZ-Unterschiede zum Ausdruck gebracht

Ermittlung der geschossweisen mit den Reinerträgen gewogenen GFZ

Mietsäule eignet sich besonders zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertunterschiede durch Lageverbesserungen

Verwendung von Mieten neu errichteter Gebäude

Gemäß § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV ist bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts der Wert des Bodens aus unbebauten Grundstücken zu ermitteln (sog. Würde-Wenn-Wert). Um dieser Forderung gerecht zu werden, müssen auf den unbebauten oder bebauten Bewertungsobjekten die Mieten für (ggf. fiktiv) **neu errichtete Gebäude** geschätzt werden.

5.5.8.4 Fortsetzung des Anwendungsbeispiels aus Abschnitt 5.5.2

Das Mietsäulenverfahren eignet sich insbesondere für die Ableitung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus Aufzoningsvorteilen (Maß und eingeschränkt auch Art der baulichen Nutzung¹⁾) sowie aus Lageverbesserungen (Berücksichtigung des allgemeinen Sanierungsvorteils, des allgemeinen Erschließungsvorteils, von Verkehrsberuhigungen und Umfeldverbesserungen (Anlage von Grünzonen, Instandsetzung und Modernisierung des Quartiers etc.)), um diese Komponenten des Komponentenverfahrens (vgl. Abschnitt 5.5.6) nachvollziehbar aus Marktdaten (hier: Mieten) belegen zu können.

Beispiel

Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aus Lageverbesserungen und Aufzoningsvorteilen mit dem Mietsäulenverfahren nach Strotkamp

Sachverhalt

Es wird Bezug genommen auf die Daten des in Abschnitt 5.5.2 vorgestellten Beispiels sowie des in Abschnitt 5.5.6 durchgeführten Komponentenverfahrens. In diesem Beispiel wird davon ausgegangen, dass sich der allgemeine Sanierungsvorteil, der Vorteil aufgrund der Änderung in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der allgemeine Erschließungsvorteil sowie der Lagevorteil aus den Umfeldverbesserungen in den Mieten niederschlagen. Die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus dem lageabhängigen Anteil der eingesparten Ausbaubeiträge können mit dem Mietsäulenverfahren nicht berücksichtigt werden, da die diesbezüglichen lageunabhängigen Anteile nicht die Mieten beeinflussen.

Die sanierungsunbeeinflussten sowie die beeinflussten Mieten sind in der Sachverhaltsdarstellung in Abschnitt 5.5.2 angegeben.

Aufgabe

Ermitteln Sie auf Grundlage der angegebenen Mieten die o. g. sanierungsbedingten Vorteile mit Hilfe des Mietsäulenverfahrens.

1) Nur soweit die Änderung in der Art der baulichen Nutzung die Miethöhe beeinflusst.

Lösung

Bezüglich der relevanten Sanierungsvorteile wird auf die Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen in Abschnitt 5.5.2 verwiesen.

Wertermittlungsobjekt (sanierungsunbeeinflusst)				Wertermittlungsobjekt (sanierungsbeeinflusst)			
geschossweise geometrische GFZ		Reinerträge	fiktive GFZ	geschossweise geometrische GFZ		Reinerträge	fiktive GFZ
V. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$	0,00	V. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$	0,00
	x	$4,20 \text{ €/m}^2$			x	$4,20 \text{ €/m}^2$	
IV. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$	0,00	IV. OG	0,4	$4,50 \text{ €/m}^2$	0,43
	x	$4,20 \text{ €/m}^2$			x	$4,20 \text{ €/m}^2$	
III. OG	0,4	$4,20 \text{ €/m}^2$	0,40	III. OG	0,4	$4,50 \text{ €/m}^2$	0,43
	x	$4,20 \text{ €/m}^2$			x	$4,20 \text{ €/m}^2$	
II. OG	0,4	$4,20 \text{ €/m}^2$	0,40	II. OG	0,4	$4,50 \text{ €/m}^2$	0,43
	x	$4,20 \text{ €/m}^2$			x	$4,20 \text{ €/m}^2$	
I. OG	0,4	$6,00 \text{ €/m}^2$	0,57	I. OG	0,4	$6,50 \text{ €/m}^2$	0,62
	x	$4,20 \text{ €/m}^2$			x	$4,20 \text{ €/m}^2$	
EG	0,4	$8,00 \text{ €/m}^2$	0,76	EG	0,4	$10,50 \text{ €/m}^2$	1,00
	x	$4,20 \text{ €/m}^2$			x	$4,20 \text{ €/m}^2$	
UG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$	0,00	UG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$	0,00
	x	$4,20 \text{ €/m}^2$			x	$4,20 \text{ €/m}^2$	
	1,60				2,00		
Summe: 2,13 fiktive GFZ				Summe: 2,91 fiktive GFZ			

fikt. GFZ Wert- ermittlungs- objekt	Ukoeff. Wert- ermittlungs- objekt	Anfangswert [€/m ²]	fikt. GFZ Wert- ermittlungs- objekt	Ukoeff. Wert- ermittlungs- objekt	Steiger- ung in %	Bodenwert- steigerung
2,13	1,663	225,00	2,91	2,099	26,3%	59,18 €/m²

Tab. 13: Mietsäulenverfahren nach Strotkamp zur Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus Aufzoningsvorteilen (vgl. Abschnitt 5.5.8.2) sowie aus Lageverbesserungen (vgl. Abschnitt 5.5.8.3)

Die aus den o. g. Vorteilen resultierende Bodenwerterhöhung beträgt rd. 26,3 % bzw. rd. 59,20 €/m². Dieser Wertanteil ist beim Komponentenverfahren einzufügen (vgl. Beispiel in Abschnitt 5.5.6).

Grundsätzlich universelle Anwendungsmöglichkeiten

Grenzen des Verfahrens

Geschossflächengewichtetes aufgespaltenes Mietsäulenverfahren

Aufspaltung der Mieten in Boden- und Gebäudeanteil

Das hier erläuterte Mietsäulenverfahren kann also grundsätzlich universell angewendet werden, um Bodenwertänderungen durch GFZ- und / oder Lageunterschiede bzw. Unterschiede in der Art der baulichen Nutzung, wenn sich diese in der Miete niederschlagen, zu ermitteln¹⁾. Jedoch sind auch hier Grenzen gesetzt, da die GFZ-Umrechnungskoeffizienten – wie alle Marktdaten – fehlerbehaftet sind. Je größer der GFZ-Unterschied, umso unsicherer ist die ermittelte Bodenwertänderung. Deshalb sind die Ergebnisse der Mietsäule mit geringeren Gewichten bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen, wenn die GFZ des Bewertungsgrundstücks um mehr als 60 % von der GFZ des Vergleichs- / Richtwertgrundstücks abweicht (grundsätzlich sollten Zu- und Abschläge nicht mehr als ± 30 % des Bodenwerts ausmachen).

Im anderen Fall – d. h. die (gewogenen) GFZ-Unterschiede sind **deutlich** größer – sollte das geschossflächengewichtete aufgespaltene Mietsäulenverfahren nach Sprengnetter²⁾ verwendet werden. Gegenüber dem Prinzip des Mietsäulenverfahrens nach Strotkamp besteht die Besonderheit darin, dass die Miete „aufgespalten“ wird, nämlich

- in den Mietanteil des Grund und Bodens und
- den Mietanteil für die baulichen Anlagen.

Die Mietsäule nach Sprengnetter ist dagegen nicht anzuwenden, wenn die Reinerträge unter 5,- €/m² absinken. Dann weist das Verfahren eine sehr ungünstige Fehlerfortpflanzung auf.

1) Alle drei genannten Einflüsse können in einer Bewertung mit dem Mietsäulenverfahren quantifiziert werden; es muss nicht für jeden einzelnen Einfluss eine getrennte Berechnung erfolgen.

2) Vgl. Sprengnetter in [25].

5.5.9 Ableitung des Endwertes bzw. der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aus den Einzelergebnissen

Nachfolgend wird für das Anwendungsbeispiel aus Abschnitt 5.5.2 aus den bisher ermittelten Einzelergebnissen (Komponentenverfahren in Kombination mit dem Mietsäulenverfahren in den Abschnitten 5.5.6 und 5.5.8 sowie Modell Niedersachsen in Abschnitt 5.5.7) der Endwert bzw. die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Bewertungsobjektes abgeleitet.

Beispiel

Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung bzw. des Endwertes aus den Einzelergebnissen

Sachverhalt

Es wird Bezug genommen auf die Sachverhaltsdarstellung in Abschnitt 5.5.2.

Aufgabe

Ermitteln Sie aus den bisherigen Einzelergebnissen (Komponentenverfahren und Modell Niedersachsen) den Endwert des Bewertungsobjektes sowie die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

Lösung

Verfahren	Ergebnis	Gewicht
Komponentenverfahren (vgl. Abschnitt 5.5.6)	299,18 €/m ²	1,0
Modell Niedersachsen (vgl. Abschnitt 5.5.7)	285,75 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel	292,46 €/m²	Σ = 2,0
Endwert des Bewertungsobjektes	rd. 292,- €/m²	

Tab. 14: Aufstellung der Einzelergebnisse für den Endwert und Bildung des gewogenen Mittels

Die beiden Ergebnisse weichen um rd. 4,7 % voneinander ab. Die Abweichung liegt im üblichen Rahmen.

Das gewogene Mittel aus beiden Verfahren führt zu einem Endwert für das Wertermittlungsobjekt von **292,- €/m²**. Dabei wurde beiden Verfahren das gleiche Gewicht beigemessen. **Da der Anfangswert rd. 225,- €/m² beträgt (vgl. Abschnitt 5.5.5) ergibt sich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstücks zu 67,- €/m² (E – A = 292,- €/m² – 225,- €/m²).**

5.6 Besonderheiten bei der Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen

5.6.1 Berücksichtigung von Minderausnutzungen

Grundsätzlich keine Berücksichtigung der Bebauung

Grundsätzlich sind nach § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen auch bei bebauten Grundstücken unter der Fiktion zu ermitteln, dass die Grundstücke unbebaut sind.

Satz 2 dieser Vorschrift macht jedoch eine wichtige Einschränkung:

Ausnahme Minderausnutzung



„Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehen bleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergeben, sind zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen.“

Vorübergehende Minderausnutzung

Ein solcher Fall tritt beispielsweise ein, wenn aufgrund der bestehenden Bebauung die nach der Sanierung zulässige neue und höherwertigere Nutzbarkeit nicht oder nicht voll ausgeschöpft werden kann, weil eine Beseitigung der Minderausnutzung (zunächst) unwirtschaftlich wäre. Dies könnte zum Beispiel der Fall sein, wenn eine Aufstockung zur Erreichung der sanierungsbedingt zulässigen Geschossflächenzahl aus statischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem finanziellen Aufwand möglich ist.

Würde man diese „Minderausnutzungen“ bei der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte bzw. der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nicht berücksichtigen, so müsste die Eigentümerin oder der Eigentümer für Bodenwerterhöhungen bezahlen, die das Grundstück tatsächlich nur gedämpft oder gar nicht erfährt.

Berücksichtigung der Ausnahme

Wie aber ist § 28 Abs. 3 Satz 2 bei der Wertermittlung zu berücksichtigen?

Wenn eine bestimmte Sanierungsmaßnahme das minderausgenutzte Grundstück nicht beeinflusst, ist die diesbezügliche sanierungsbedingte Wertsteigerung, die eintreten würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre, über die Dauer bis es wirtschaftlich sinnvoll ist, das Grundstück freizulegen, abzuzinsen.

Berücksichtigung nur am Endwert?

Die vom Ordnungsgeber vorgesehene Interpretation des § 28 Abs. 3 WertV – nämlich die Minderausnutzung nur beim Endwert anzusetzen – erfasst die in der Praxis vorkommenden Fallgestaltungen nicht ausreichend.

Insbesondere wenn die Sanierung bereits auch den noch minderausgenutzten Bodenwert beeinflusst, muss auch der Anfangswert entsprechend angepasst werden (vgl. Strotkamp / Sprengnetter in [17]).

Ist es wirtschaftlich sinnvoll und auch möglich, die Minderausnutzung unmittelbar zu beseitigen (z. B. durch Freilegung oder Aufstockung), ist die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung aus den „freigelegten“ Anfangs- und Endwerten zu ermitteln.

Ein Sonderfall liegt bei Grundstücken mit denkmalgeschützten Gebäuden vor, die in der Regel einer **dauerhaften** Minderausnutzung unterliegen, wenn das Grundstück wegen des Denkmalschutzes nicht freigelegt werden darf. In diesem besonderen Fall wird die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus der Differenz des **nutzungsadäquaten Endwerts** abzgl. des **nutzungsadäquaten Anfangswerts** ermittelt. Der nutzungsadäquate Bodenwert ist der Wert, der sich unter der Fiktion ergibt, dass die tatsächlich vorhandene Nutzung die rechtlich zulässige und wirtschaftlich optimale Nutzung sei.

Dauernde Minderausnutzung

5.6.2 Berücksichtigung von Planungsschäden

Im Rahmen der Beseitigung von städtebaulichen Missständen in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten stellen die Gemeinden auch Bebauungspläne auf, um die bauplanungsrechtliche Entwicklung zukünftig in geordnete Bahnen zu lenken.

Planungsschaden

Sofern ein solcher Sanierungsbebauungsplan zu einer Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung eines Grundstücks und damit zu einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks führt (Planungsschaden (§ 42)), **ist beim Grundstückszustand des Anfangswerts wie auch des Endwerts das „herabgezonte“ Planungsrecht anzuhalten**. Ein möglicherweise bestehender Planungsschadensanspruch nach § 42 Abs. 1 ist außerhalb der Ausgleichsbetragsermittlung zu behandeln. Denn aufgrund der unterschiedlichen Rechtsgrundlagen dürfen die Ausgleichsbetragserhebungspflichten und Entschädigungsansprüche wegen Planungsschadens nicht „vermengt werden“. Wenn die Herabzonung jedoch darauf beruht, dass

Trennung von eventuellem Planungsschaden und Ausgleichsbetrag außer ...

1. die zulässige Nutzung auf dem Grundstück den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder

... wenn „Herabzonung“ auf städtebaulichen Missständen beruht

2. in einem Gebiet städtebauliche Missstände bestehen und die Nutzung des Grundstücks zu diesen Missständen wesentlich beiträgt,

besteht kein Anspruch auf Entschädigung (§ 43 Abs. 4). Sofern jedoch bei einem Planungsschaden sanierungsbedingte Bodenwertvorteile als Vermögensvorteil nach § 93 Abs. 3 berücksichtigt wurden, sind diese zur Vermeidung einer Doppelbelastung nach § 155 Abs. 1 Nr. 1 anzurechnen, wodurch sich der Ausgleichsbetrag dementsprechend verringert.

Kein negativer Ausgleichsbetrag



Generell gilt, dass der „kleinste“ Ausgleichsbetrag „Null“ ist. Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen (vgl. Art. 14 Abs. 2 oder Abs. 3 GG) dürfen bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung – schon aufgrund anderer Rechtsgrundlagen – nicht verquickt werden!

5.6.3 Grundstücke mit dauernder öffentlicher Zweckbindung (Gemeinbedarfsflächen)

Grundstücke, die aufgrund von Festsetzungen in einem Bebauungsplan auf Dauer **ausschließlich** öffentlichen Zwecken vorbehalten sind, unterliegen trotz ihrer gemeinnützigen Nutzung der Ausgleichsbetragspflicht. Für die Gemeinbedarfsgrundstücke ergeben sich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen i. d. R. nur im Falle einer Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen. Da hierfür keine Erschließungs- oder Ausbaubeiträge erhoben werden, bemisst sich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung auf der Grundlage ersparter Beiträge. Dazu ist zwingend zu eruieren, in welcher Höhe der Grundstücksmarkt die ersparten Beiträge als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung umsetzt.

Generelle Ausgleichsbetragspflicht für Gemeinbedarfsflächen

Soweit bei gemeindeeigenen Grundstücken mit dauernder öffentlicher Zweckbindung Schuldner und Gläubiger des Ausgleichsbetrags identisch sind, **entfällt die Pflicht zur Leistung** des Ausgleichsbetrags.

6 Literaturverzeichnis

- [1] Sprengnetter, Hans-Otto:
Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig 2009
- [2] Halter, Klaus:
Neuerungen beim sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag; Kommunale Steuerzeitschrift Heft 3, März 2007, S. 41 ff
- [3] Stemmler, Johannes / Hohrmann, Jörn Florian:
Novellierung des Ausgleichsbetragsrechts; GuG 4/2007, S. 196 ff
- [4] Strotkamp, Hans-Peter:
Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen in Rheinland-Pfalz; Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung 1988, S. 222 ff
- [5] Bayer, Wolfgang:
Der Sanierungsausgleichsbetrag; vhw-Seminar vom 19.04.2007 in Ingelheim, Seminarskript
- [6] Ernst-Zinkahn-Bielenberg:
BauGB Kommentar; C. H. Beck Verlag München 2008
- [7] Schmidt, Jürgen:
Das neue vereinfachte Verfahren zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 2a (neu) BauGB-Novelle 2006; GuG 2/2007, S. 83 ff
- [8] Dieterich, Hartmut:
Arbeitspapiere zur Grundstückswertermittlung; Universität Dortmund
- [9] Schmalgemeier, Helmut:
Verfahren zur Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen; Schriftenreihe DVW, Heft 25/1996, S. 7
- [10] Brügelmann, Hermann u. a.:
Baugesetzbuch-Kommentar; Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart, Berlin, Köln, 2008
- [11] Kleiber, Wolfgang:
Die Neuregelung des § 41 Abs. 8a StBauFG; ZfV 1986, S. 105 ff
- [12] Strotkamp, Hans-Peter:
Planungsschäden; Sprengnetter Lehrbuch und Kommentar, Teil 11, Kap. 7, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig 2009
- [13] Schmidt, Jürgen:
Absehen von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach der Bagatellklausel (§ 155 Abs. 3); GuG 6/1999, S. 340 ff
- [14] Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Sport vom 17.11.2004 über die Förderung der städtebaulichen Erneuerung (VV-StBauE, MinBl. 2004, S. 427 ff)
- [15] Krautzberger, Michael:
Städtebauförderungsrecht; Kommentar und Handbuch, Loseblattausgabe, München

- [16] Driehaus, Hans-Joachim:
Erschließungs- und Ausbaubeiträge; 7. Auflage; Verlag C. H. Beck, München 2001;
§ 3 Rd.-Nr. 8
- [17] Strotkamp, Hans-Peter / Sprengnetter, Hans-Otto:
Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in städtebaulichen Sanierungsbereichen; Lehrbuch und Kommentar, Teil 11, Kap. 3; Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig 2009
- [18] Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern: Ausgleichsbeiträge in Sanierungsgebieten
- [19] Hildebrandt, Hubertus:
Bewertung in der Sanierung mit Hilfe relativer Lagewerte; VR 1976, S. 65 ff
- [20] Lappe, Wolfgang:
Die Erfassung sanierungsbedingter Werterhöhungen; VR 1984, S. 344 ff
- [21] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2009, Ferdinand-Sauerbruch-Straße 15, Koblenz
- [22/1] Kanngieser, Erich / Bodenstein, Hermann:
Sanierungsbedingte Werterhöhungen; ZfV 1985, S. 233 und 410
- [22/2] Kanngieser, Erich / Bodenstein, Hermann:
Methoden zur Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen; ZfV 1986, S. 445 ff
- [22/3] Kanngieser, Erich / Bodenstein, Hermann:
Bestimmung von Bodenwerterhöhungen infolge städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen; ZfV 1989, S. 529 ff
- [22/4] Kanngieser, Erich / Bodenstein, Hermann:
Ermittlung der Bodenwerterhöhungen aufgrund städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen; GuG 1990, S. 147 ff
- [22/5] Kanngieser, Erich / Bodenstein, Hermann:
Genauigkeitsanalyse der Klassifikation von Sanierungsgebieten; ZfV 1994, S. 113 ff
- [22/6] Kanngieser, Erich / Schuhr, Walter:
Bestimmung stochastischer Variabler in der Verkehrswertermittlung; AVN 1997, S. 89 ff
- [22/7] Kanngieser, Erich / Schuhr, Walter:
Aufbau des Bewertungsinformationssystems Hamburg; GUG 2001, Heft 6, S. 350 ff
- [22/8] Kanngieser, Erich / Schuhr, Walter:
Neuentwicklung im Bewertungsinformationssystem Hamburg; ZfV 2003, S. 235 ff
- [22/9] Kanngieser, Erich / Schuhr, Walter:
Optimierte stochastische Modellierung im BIS Hamburg; AVN 2004, S. 357 ff
- [22/10] Kanngieser, Erich / Schuhr, Walter:
Stochastische Algorithmen der Grundstücksbewertung; GUG 2005, S. 280 ff

- [23] Strotkamp, Hans-Peter:
Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen in Rheinland-Pfalz; Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung 1993, S. 17 ff
- [24] Strotkamp, Hans-Peter:
Ermittlung von Bodenwertänderungen aufgrund von Lage- und / oder GFZ-Unterschieden mittels Mietsäulenverfahren; FuB 3/2006, S. 108 ff
- [25] Sprengnetter, Hans-Otto:
Das gewichtete aufgespaltene Mietsäulenverfahren; WFA 1/97, S. 22 ff
- [26] Schmalgemeier, Helmut:
Bodenpreisanalyse für den Innenstadtbereich einer Großstadt; VR 1977, S. 413 ff
- [27] Strotkamp, Hans-Peter:
Die Auswirkungen der Regelung in § 28 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung auf die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten; Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, Heft 3/1996, S. 171 ff
- [28] Ruzyzka-Schwob, Jankowski, Liebig:
Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008; Nachrichtenblatt der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 1 und 2/2009, S. 12 ff

7 Stichwortverzeichnis

A

Ablösevereinbarung.....	27, 34, 37, 48, 50ff.
Abschläge.....	53f. , 56, 58, 112
Abschlagszahlung.....	57
Abschluss.....	16ff., 23ff. , 33f., 48ff., 55ff., 74f., 77f.
Abschlussklärung.....	25f. , 33, 53, 75
Abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.....	45
Absehen.....	37 , 39f.
Abzinsung.....	46, 52
Allgemeiner Erschließungsvorteil.....	82 , 98, 102, 107, 110
Allgemeiner Sanierungsvorteil.....	82 , 88, 98, 102, 107
Anfangs- und Endwert.....	28 , 67ff., 74, 83, 115f.
Anfangswert.....	27ff. , 61, 67, 74ff., 97
Anfangswertqualität.....	76f.
Anrechnung.....	29, 42ff. , 58, 66, 74
Anrechnungsbetrag.....	44ff. , 66
Anrechnungstatbestände.....	42 , 74
Aufhebung.....	16, 23ff. , 29, 33, 49, 52ff.
Aufwendungen.....	42ff. , 60f., 95
Aufzoningvorteile.....	82 , 88, 98, 107, 110f.
Ausgleichs- und Entschädigungsleistung.....	60
Ausgleichsbetrag.....	9, 13ff., 27ff. , 62ff., 65ff., 74f., 78f.
Ausgleichsbetragsbescheid.....	18, 48f. , 55
Ausgleichsbetragshebung.....	18, 40, 48 , 53f., 61, 65, 115
Ausgleichsbetragspflicht.....	14, 34ff. , 53, 55, 63, 65f., 116
Auskunftspflicht.....	21
Ausnahmetatbestände.....	34

B

Bagatellklausel.....	34, 37f.
Baugesetzbuch.....	9, 11, 27, 30, 81
Baulücke.....	83, 92
Beratungspflicht.....	17, 21
Berechtigtes Interesse.....	55
Besonderes Städtebaurecht.....	9, 81
Beteiligte.....	9, 16, 17 , 62
Bodenordnung.....	20, 36 , 80
Bodenrichtwert.....	21, 36, 72, 95ff. , 99
Bodenrichtwertverfahren.....	84, 95ff. , 108
Bodenwerterhöhung.....	9f., 13, 27ff., 42ff., 50, 52f., 59, 67ff.
Bundesbaugesetz.....	11

D

Datenschutz.....	21
Dauer.....	23 , 52, 56

Deduktives Vergleichswertverfahren.....	98
Denkmalschutz.....	115
Diskontierung.....	52f.
E	
Einwurfswert.....	36
Endwert.....	21, 28ff. , 67ff., 74ff., 83, 113
Enteignung.....	43, 59f. , 77
Entlassung.....	25 , 75
Erbbaurecht.....	33
Erörterung.....	18, 26, 48, 56
Erschließungsanlagen.....	15, 30, 36, 82, 98ff.
Erschließungsbeiträge.....	15, 36, 38, 116
Erschließungsvorteil.....	82, 98f. , 110
Externe Effekte.....	75 , 77
F	
Fehlerfortpflanzung.....	83f., 90, 93, 112
Fiktive Erschließungs- und Ausbaubeiträge.....	100
Finanzierung.....	13f., 18, 20, 27, 34, 52, 56, 69
Flächensanierung.....	13
Fördermittel.....	23, 50, 53, 57, 81
Forderungsverjährung.....	49
Freilegung.....	20, 46, 115
Funktionsfähigkeit.....	11f., 20
G	
Gebäudewerterhöhung.....	28
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.....	20, 45
Gemeinbedarfsfläche.....	116
Gemeindeeigene Grundstücke.....	37, 116
Genehmigung.....	15, 24, 33, 35, 61ff.
Geschossflächengewichtetes aufgespaltenes Mietsäulenverfahren.....	112
Geschossflächenzahl (GFZ).....	72, 96, 99, 108ff.
Grundstücksspezifisch.....	21, 38, 68, 71f., 76
Grundstückszustand.....	60, 74ff. , 115
Gutachterausschuss.....	21 , 36, 53, 66, 67, 101
H	
Höchstpreisregelung.....	64
I	
Informationsveranstaltung.....	9, 26, 48, 56
Initialwirkung.....	80
Interne Effekte.....	75 , 77
Internet.....	18
K	
Kaufpreisprüfung.....	59, 61ff. , 65, 73, 90
Klasse.....	103ff., 107
Klassifikationssystem.....	103
Kommunalabgabengesetz.....	14, 49

Komplex.....	103ff.
Komponentenverfahren.....	84f., 98 , 101, 113
Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	20, 69
Kostenaufwand.....	13, 18, 27 , 30ff., 42
Kostenlösung.....	13, 27 , 68
L	
Lage- und Strukturverbesserung.....	80
Lagevorteil.....	82 , 88, 98
M	
Maßnahme.....	11f., 44ff., 50ff., 65f., 69, 72, 75ff., 80ff. , 98f., 103ff.
Maßnahmenrahmen.....	103ff.
Matrix.....	104f. , 107
Miete.....	40, 69, 71 , 98, 108ff., 112
Mietsäule.....	67, 69, 84, 96, 98, 102, 108ff.
Minderausnutzung.....	72, 114f.
Misstände.....	12 , 81, 103ff., 115f.
Misstandsrahmen.....	103
Modell Niedersachsen.....	67, 84, 103f. , 113
N	
Nacherhebung.....	36, 46, 50f., 55
Neuausbau.....	9, 35, 106
Neuordnungswert.....	25, 46f., 59f., 65f.
Nominal.....	58, 66
Nutzungsadäquater Bodenwert.....	115
O	
Öffentlich-rechtlicher Vertrag.....	51
Öffentlicher Aufgabenträger.....	22
Öffentlicher Zweck.....	116
Öffentliches Interesse.....	40
Ordnungs- und Baumaßnahmen.....	9, 19f., 78
P	
Pionierabschlag.....	52 , 56, 66
Planungsschaden.....	115f.
Q	
Qualifizierung.....	72, 80 , 98
Qualitätsstichtag.....	74, 77
Quantifizierung.....	88, 98f.
R	
Rechte und Belastungen.....	71, 76, 89
Rechtliche Gegebenheiten.....	76 , 95
Rechtliche Neuordnung.....	78
Rechtsanspruch.....	26, 38, 55
Regelverfahren.....	35
S	
Sanierungsbebauungsplan.....	44f., 76, 78, 115
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.....	28ff. , 42, 46, 67ff., 83ff., 106, 113, 115f.

Sanierungsgebiet.....	13ff., 24f., 27ff., 51f., 55, 68f., 71, 75ff., 80ff., 98f., 103, 115
Sanierungsmaßnahme.....	11f., 24ff., 37f., 45ff., 51f., 77f.
Sanierungssatzung.....	16, 18 , 23ff., 52f., 55, 58, 69, 95, 100
Sanierungsträger.....	9, 17ff. , 65f., 72
Sanierungsumlegung.....	34, 36
Sanierungsverfahren.....	9, 12ff., 25, 31, 34ff., 47ff., 73ff.
Sanierungsvermerk.....	24f.
Sanierungsvorteile.....	9, 25f., 69, 88, 98ff.
Satzung.....	16, 18ff., 30ff., 49, 52ff., 69, 75f., 95, 100f.
Soziale Stadt.....	81
Sozialer Wohnungsbau.....	40
Sozialplan.....	16, 20
Städtebauförderungsgesetz.....	11
Städtebauförderungsmittel.....	22, 49
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme.....	11f., 17
Stadtumbau.....	81
Steuervorteile.....	81f. , 98
Stundung.....	35, 48, 58
T	
Tatsächliche Gegebenheiten.....	75f.
Tatsächliche Neuordnung.....	46, 51f., 65, 77f.
Treuhänder.....	19
U	
Unbillige Härte.....	39, 41
Undurchführbarkeit.....	24, 34
Unterlagen.....	69f.
Unwesentliche Überschreitung.....	62f.
V	
Veräußerungspflicht.....	65
Verbesserung des Entwicklungszustands.....	80
Verbesserung des Erschließungszustands.....	80
Vereinfachtes Berechnungsverfahren.....	30ff.
Vereinfachtes Sanierungsverfahren.....	35f.
Vergleichsfaktorverfahren.....	84, 95
Vergleichskaufpreisverfahren.....	67, 83f., 89ff. , 97
Verjährungsfristen.....	49
Verkehrswertermittlung.....	38, 59f. , 63, 68, 74, 95, 112
Verteilungsgerechtigkeit.....	14
Vertrauensschutz.....	61
Verwaltungsakt.....	18, 25, 48f.
Verwaltungsaufwand.....	37ff. , 51, 56
Vorausleistungen.....	22, 43, 57f.
Vorauszahlung.....	27, 45, 57f.
Vorbereitende Untersuchungen.....	14, 69
Vorkaufsrecht.....	24, 46, 65
Vorzeitige Festsetzung.....	27, 55f.

W

Wartezeit.....	52, 56, 58, 66, 77, 80
Wartezeitklausel.....	52, 66, 77
Wertermittlungsstichtag.....	29, 61, 74f., 77f., 95f.
Wertermittlungsverfahren.....	48, 67, 83ff., 88, 90
Wertermittlungsverordnung.....	67, 83
Wertlösung.....	13f., 27, 68
Wertrelevante GFZ.....	72, 88, 99
Wissensdatenbank.....	19
Workshop.....	19
Würde-Wenn-Wert.....	28

Z

Zahlungsverjährung.....	49
Zügigkeitsgebot.....	9, 23, 35
Zuschüsse.....	81f., 88
Zuteilungswert.....	36
Zweckgebundene Einnahmen.....	34

8 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1** Faltblatt
- Anlage 2** Übersicht über die Möglichkeiten zur Leistung des Ausgleichsbetrags im Ganzen oder in Teilen einschließlich der Ablösung
- Anlage 3** Übersichtskarte mit allen durchgeführten Sanierungsmaßnahmen
- Anlage 4** Beispiel für einen Missstands- und einen Maßnahmenrahmen des Modells Niedersachsen
- Anlage 5** Karte der zonalen Anfangs- und Endwerte

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wird auf der Grundlage der Kaufpreissammlung bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und der tatsächlichen Neuordnung ermittelt. Hierzu beauftragt die Gemeinde den Gutachterausschuss oder geeignete private Sachverständige, die sogenannten Anfangs- und Endwerte gutachtlich zu ermitteln.

Das Gutachten verwendet die Gemeinde als Grundlage für die Festsetzung des Ausgleichsbetrags.

Wo erhalte ich weitere Informationen?

Der Gemeinde obliegen grundsätzlich alle Aufgaben zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierung. Die Gemeinde ist deshalb erster Ansprechpartner in allen Fragen zu den geplanten Maßnahmen in einem Sanierungsgebiet. Sie kann sich eines Sanierungsträgers bedienen.

Allgemeine Fragen zur Wertermittlung in Sanierungsverfahren beantwortet Ihnen die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Die zuständige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses finden Sie über die Internetseiten der rheinland-pfälzischen Gutachterausschüsse: www.gutachterausschuesse.rlp.de



STÄDTEBAULICHE SANIERUNG

Informationen zum Verfahren

Schillerstraße 3-5
55116 Mainz

Druck
Landesamt für Vermessung
und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz

Ferdinand-Sauerbruch-Straße 15
56073 Koblenz



WELCHEN ZWECK VERFOLGT DIE STÄDTEBAULICHE SANIERUNG?

Stadt- und Ortsgebiete, die nicht ständig an die sich wandelnden Anforderungen und Bedürfnisse angepasst werden, verlieren an Attraktivität. Städtebauliche Missstände, wie

- ungünstige Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten,
- überalterte Bausubstanz,
- unzeitgemäße bauliche Nutzung,
- belastende Einwirkungen von Nachbargrundstücken,
- erneuerungsbedürftige Erschließungsanlagen,
- verbreitete Leerstände

aber auch eine nicht zeitgemäße Infrastruktur können zu negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder auf die Sicherheit und Gesundheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen führen.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen beheben Missstände, indem Sie ein Gebiet wesentlich verbessern oder umgestalten.

Die städtebauliche Sanierung ist eine Aufgabe der Gemeinde. Ihre gesetzliche Grundlage sind die §§ 136 - 164 des Baugesetzbuches. Sie wird in erheblichem Maße durch öffentliche Mittel des Landes und des Bundes gefördert.



WAS SIND AUSGLEICHSBETRÄGE UND WIE WERDEN SIE ERMITTELT?

Im Regelfall steigern die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen den Bodenwert der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke. Zur Finanzierung der Sanierung fordert der Gesetzgeber, dass der Grundstückseigentümer nach Abschluss der Sanierung einen der Gemeinde zustehenden Ausgleichsbetrag in Geld entrichtet, der grundsätzlich der durch die Sanierung bewirkten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Es ist möglich, den Ausgleichsbetrag aufgrund einer freiwilligen Vereinbarung mit der Gemeinde vorzeitig abzulösen. Die Gemeinde hat auch das Recht, Vorausleistungen zu erheben.



Übersicht über die Möglichkeiten zur Leistung des Ausgleichsbetrags im Ganzen oder in Teilen einschließlich der Ablösung

	Ausgleichsbetragsbescheid nach Aufhebung der Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB	Ausgleichsbetragsbescheid nach Abschlusserklärung gemäß § 163 BauGB	Ablösevereinbarung	Vorzeltige Festsetzung des Ausgleichsbetrages	Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag
Rechtsgrundlage	§ 162 i.V.m. § 154 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4	§ 163 i.V.m. § 154 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4	§ 154 Abs. 3 Satz 2	§ 154 Abs. 3 Satz 3	§ 154 Abs. 6
Zeitpunkt	nach Abschluss der Sanierung für alle Grundstücke	nach Abschluss der Sanierung für einzelne Grundstücke ¹⁾	(frühzeitig) vor Abschluss der Sanierung für einzelne Grundstücke ¹⁾	vor Abschluss der Sanierung für einzelne Grundstücke ¹⁾	vor Abschluss der Sanierung für alle Grundstücke ¹⁾
Regelungsinhalt	Ausgleichsbetrag	Ausgleichsbetrag	höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag möglich	Ausgleichsbetrag	Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag; darf voraussichtlich erhebbarer Ausgleichsbetrag nicht übersteigen
Berücksichtigung noch nicht realisierter aber beabsichtigter Maßnahmen	Alle Maßnahmen sind abgeschlossen	Diskontierung über Wartezeit, Pionierabschlag	Diskontierung über Wartezeit, Pionierabschlag	Diskontierung über Wartezeit, Pionierabschlag	keine Diskontierung über Wartezeit; Vereinfachungen bei der Wertermittlung zulässig, wenn Maßnahmen getroffen sind, dass der Ausgleichsbetrag nicht überschritten wird
Veranlasser	Gemeinde	Eigentümer (§ 163 Abs. 1 BauGB; Rechtsanspruch); § 163 Abs. 2 BauGB; kein Rechtsanspruch)	Eigentümer oder Gemeinde	Eigentümer (Rechtsanspruch)	Gemeinde
Erörterung	verpflichtend	verpflichtend	Verhandlung	verpflichtend	verpflichtend
Geltendmachung des Betrages	Verwaltungsakt	Verwaltungsakt	Öffentlich-rechtlicher Vertrag (einvernehmlich)	Verwaltungsakt	Verwaltungsakt mit Bedingung (Vorauszahlungsbescheid unter der Bedingung der endgültigen Festsetzung des Ausgleichsbetrages)
Nacherhebung möglich	nein, abschließend	nein, abschließend	nein, abschließend	nein, abschließend	ja, nicht abschließend
Entlassung aus der Sanierung	ja	ja	nein	nein	nein

1) Sind die Voraussetzungen für eine Aufhebung der Sanierungssatzung gegeben, ist für diese Maßnahmen kein Raum mehr.

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Misstände im „Modell Niedersachsen“

Zone ##

Komplex	Klasse												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
(1) Bebauung (Gebiet)	intakt	überwiegend intakt	geringe/keine Mängel	mehrere einzelne Mängel	gering in standsetzungs- u. modernisierungsbedürftig	in standsetzungs- und modernisierungsbedürftig	im Wesentlichen in standsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend in standsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend in standsetzungs- u. modernisierungs- (zeitgemäße Wohn- u. Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	sehr starker Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	baufällig		
(2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung (Objekt)	günstig	überwiegend günstig	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	unzweckmäßig	Grundstückszuschnitt ungünstig	Erschließungssituation unzureichend	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	mangelhafte Gesamtsituation	unzumutbare Gesamtsituation		
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	überwiegend funktionsgerecht	geringe Beeinträchtigungen	geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	hohe Verdichtung der nicht ausreichende bauliche Nutzung	übermäßige Verdichtung	störende Gemengelage	hohe Verdichtung u. störende Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	übermäßige Verdichtung u. störende Gemengelage	unzumutbare Verhältnisse		
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	gut	überwiegend gut	in Teilen verbesserungsbedürftig	einige Infrastruktur-einrichtungen fehlen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	Verkehrsverbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamtsituation	keine funktionsgerechte Ausstattung		
Mittel (1) =	0,0		Mittel (2) =	0,0		Mittel (3) =	0,0		Mittel (4) =	0,0		Gesamtmittel MI =	0,0

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen im „Modell Niedersachsen“

Komplex	Klasse												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
(1) Bebauung (Gebiet)	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Behebung der Mängel	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	einfache Modernisierung und Instandsetzung	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	umfassende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Instandsetzung und Sanierung, sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	überwiegend Neubebauung oder aufwändige Sanierung	Neubebauung		
(2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung (Objekt)	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Verbesserung der Erschließungssituation	Flächentausch, vereinfachte Umliegung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Neuaufliegung (Umliegung)	durchgreifende Maßnahmen	grundlegende Umstrukturierung (Umliegung)	umfassende Neuzugung und Erschließung (Umliegung)		
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen	Mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Entkernung	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Veränderung hinsichtlich Art u. Maß der baul. Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Veränderung hinsichtlich Art u. Maß der baul. Nutzung und Umsetzung von Betrieben	umfassende Umnutzung		
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	keine Maßnahmen	einzelne kleinere Maßnahmen	einzelne Ergänzung	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur	Erweiterung des öffentl. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschließmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrs- umleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ergänzung der Infrastruktur	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen		
Mittel (1) =	0,0		Mittel (2) =	0,0		Mittel (3) =	0,0		Mittel (4) =	0,0		Gesamtmittel MA =	0,0



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM DES INNERN
UND FÜR SPORT

Schillerplatz 3 - 5
55116 Mainz