



# ERMITTLUNG UND ERHEBUNG VON AUSGLEICHSBETRÄGEN

Hans-Peter Strotkamp  
Landesamt für Vermessung  
und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz



# 1 Sanierungsbewertung – was ist das?

- Stadt- und Gemeindegebiete, die nicht ständig an die sich wandelnden Anforderungen und Bedürfnisse angepasst werden, verlieren ihre Attraktivität.
- Die abnehmende Qualität der Wohn- und Geschäftslage hat fast immer sinkende Immobilienwerte zur Folge.
- Solchermaßen beeinträchtigte Quartiere werden i. d. R. durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wieder aufgewertet.

# 1 Sanierungsbewertung – was ist das?

- Das kostet eine Menge Geld!
- Aber der Abwärtstrend der Grundstückspreise wird gestoppt bzw. die Grundstückspreise steigen i.d.R. wieder!





# 1 Sanierungsbewertung – was ist das?

- Die Eigentümer/innen sollen einen Teil der Grundstückswerterhöhungen – **nämlich die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen** – wieder an die Gemeinde abführen.
- Die Größenordnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ist durch **Verkehrswertgutachten** zu belegen.
- **Sanierungsbewertung** durch die Gutachterausschüsse



# 1 Sanierungsbewertung – was ist das?

**BEWERTUNGSANLASS**  
nach § 154 Abs. 1 BauGB



Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen:

**Endwert – Anfangswert**

**Anfangswert**

Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

**Endwert**

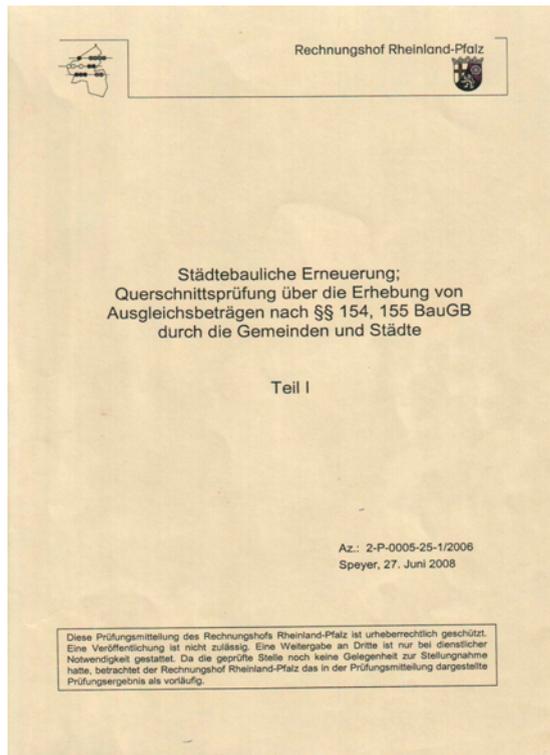
Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt.



Sanierungsunbeeinflusster (A) bzw.  
sanierungsbeeinflusster (E) Bodenwert



## 2 Der Anlass



## Bericht des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz

- „Qualitätsprüfung über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154, 155 BauGB durch die Gemeinden und Städte“ vom 27. Juni 2008



## 2 Der Anlass

---

- In diesem Bericht wies der **Rechnungshof Rheinland-Pfalz** auf Mängel bei der Durchführung der Sanierungsverfahren hin.
- Insbesondere wurde die **lange Dauer** der Sanierungsverfahren und die nur **schleppende Erhebung** der Ausgleichsbeträge bemängelt.



## 2 Der Anlass

---

- Auch die Qualität der von den Gutachterausschüssen erstellten **Sanierungsgutachten** gab Anlass zur Kritik.
- Das betraf sowohl die Gutachten über die Ermittlung von **sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen** als auch die Gutachten zur Vorbereitung der Durchführung von **Kaufpreisprüfungen**



## 2 Der Anlass

- Auch die **Gerichte**<sup>1)</sup> übten Kritik:
  - Subjektive Schätzungen
  - Überwiegend Standardtexte
  - Fehlende Kenntnis von Rechtsgrundlagen
  - Grobe Fehler (Grundstücksbeschreibung im Gutachten: sanierungs**be**dingter Zu-stand; Bewertungsauftrag; sanierungs-**un**beeinflusster Zustand)

1) OVG, Urteil vom 19.12.2002 – Az.6A 10530/04

# 3 Empfehlungen des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz



1. Die Gemeinden sollen die Sanierungen nach **Prioritäten** abschließen:

Verfahren eingeleitet		
1971 – 1980	1982 – 1990	1991 – 2007
Verfahren abzuschließen		
bis 12/2010	bis 12/2012	bis 2015

2. Dem Land wurde empfohlen, den Gemeinden eine **Handlungsanweisung** in die Hand zu geben.

3. Die Gutachterausschüsse wurden gebeten, ein **Qualitätssicherungssystem** für die Sanierungsbewertung aufzubauen.

### 3 Empfehlungen des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz



- Die von den Sanierungsbehörden eingeleiteten Maßnahmen, die Verfahren abzuschließen, bewirken einen starken **Auftragsstau** bei den Gutachterausschüssen.
- Insbesondere sind Maßnahmen zur **Vermeidung von Zeitverzögerungen** bei der Gutachtenerstellung notwendig.



# 4 Maßnahmen der Vermessungs- und Katasterverwaltung

## 4.1 Überblick

### Qualitätssicherungssystem

#### Sanierungscluster

Bildung von Teams im Zuständigkeitsbereich der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, die ausschließlich Sanierungsbewertungen durchführen.

(Entsprechend geänderte Gutachterausschussverordnung am 31.10.2009 in Kraft getreten.)

#### Wertermittlungsseminare

Wertermittlungsgrundseminare für „Neueinsteiger“

Sanierungsgrundschulung für alle Cluster-Mitarbeiter

#### Mustergutachten

Mustergutachten für eine zonale Bewertung

Mustergutachten für eine grundstücksspezifische Bewertung, die auf das zonale Gutachten aufbaut



# 4 Maßnahmen der Vermessungs- und Katasterverwaltung

## 4.1 Überblick

### Handlungsanweisungen

**Leitfaden** als Handlungsanweisung für die Gemeinden (Arbeitshilfe „light“), Informationen für Bürger u. Bürgerinnen, Planer etc.

**Arbeitshilfe** als Handlungsanweisung für die Sanierungsstellen, die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, private Sachverständige

**Faltblatt** als ergänzende Kurzinformation für Bürgerinnen und Bürger etc.

### Foren

**Ressortforum**  
23.11.2009  
Schloss  
Waldthausen  
Budenheim

**Regionalforen**  
Anfang  
2010



## 4.2 Bildung von Sanierungsclustern

- Alle Sanierungsbewertungen (**keine** Kaufpreisprüfung) werden in sog. Sanierungsclustern abgearbeitet.
- Das hat den Vorteil, dass das **Know-how** gebündelt wird und die Fortbildung intensiviert werden kann.
- Der Entwurf wird von den **örtlich zuständigen Gutachterausschüssen** beraten und ggf. beschlossen.

# 4 Maßnahmen der Vermessungs- und Katasterverwaltung



## 4.2 Bildung von Sanierungsclustern

**Ausfertigung** des Sanierungsgutachtens obliegt der örtlichen Geschäftsstelle.

Im Zuständigkeitsbereich der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz sind **sechs** Sanierungscluster sind bereits gebildet worden.

Vorrangig sind die **Mitarbeiter der örtlichen Gutachterausschüsse** zuständig!!!



# 4 Maßnahmen der Vermessungs- und Katasterverwaltung

## 4.2 Bildung von Sanierungsclustern



- Einteilung der sechs Cluster mit den Namen der Clusterleitung

# 4 Maßnahmen der Vermessungs- und Katasterverwaltung



## 4.3 Durchführung von „Anschubfortbildungen“

- Für die in den Clustern zusammengefassten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden je nach Bewertungskennntnissen unterschiedliche **Wertermittlungsseminare** durchgeführt.
- Abschluss der „Anschubfortbildungen“ bildet eine mehrtägige **Sanierungsgrundschulung** für alle Clustermitarbeiter/-innen.



## 4.4 Erstellung von Handlungsanweisungen

- Aufgrund der Empfehlungen des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz wurde vom Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation zu der Sanierungsproblematik
- ein **Leitfaden** für die Bürgerinnen und Bürger sowie die Gremien in den Gemeinde- und Stadträten etc.,
- ein **Faltblatt** für den schnellen Überblick (Adressat wie vor),

# 4 Maßnahmen der Vermessungs- und Katasterverwaltung



## 4.4 Erstellung von Handlungsanweisungen

- **eine Arbeitshilfe** für die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, für die Sanierungssachbearbeitern/-innen der Gemeinden und für die Mitarbeiter/-innen bei den Sanierungsträgern etc. und
- **Rechenprogramme** für Bewertungs- und sonstige Sanierungsfragen (Bagatellklausel) erstellt.

# 4 Maßnahmen der Vermessungs- und Katasterverwaltung



## 4.4 Erstellung von Handlungsanweisungen



**Leitfaden**



**Faltblatt**



**Arbeitshilfe**

# 4 Maßnahmen der Vermessungs- und Katasterverwaltung



## 4.5 Erstellung von Mustergutachten

(einschließlich Bewertungshinweisen)

- Das für eine Stadtsanierung konzipierte Beispielgutachten über **zonale Anfangs- und Endwerte** wurde an die weiteren Forderungen des Rechnungshofes und der Gerichte angepasst und zu einem **Mustergutachten** ausgebaut.
- Zusätzlich wird ein Mustergutachten über die **grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerte** erstellt, das auf dem zonalen Gutachten aufbaut.

# 4 Maßnahmen der Vermessungs- und Katasterverwaltung



## 4.5 Erstellung von Mustergutachten

(einschließlich Bewertungshinweisen)

- Für die vom Oberen Gutachterausschuss empfohlenen **Wertermittlungsverfahren** wurden vom Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Tabellen zur weitgehend automatisierten Durchführung der Berechnungen erstellt.
- Eine diesbezügliche **„Bedienungsanleitung“** unterstützt die praktische Arbeit mit den Tabellen.

# 4 Maßnahmen der Vermessungs- und Katasterverwaltung



## 4.5 Erstellung von Mustergutachten

(einschließlich Bewertungshinweisen)

- Vom Oberen Gutachterausschuss werden den örtlichen Gutachterausschüssen die nachfolgend genannten **Wertermittlungsverfahren** empfohlen, die **besonderen Anforderungen** unterliegen:

### Bewertungsverfahren

- Vergleichskaufpreisverfahren
- Bodenrichtwertverfahren
- Komponentenverfahren
- Modell Niedersachsen

# 4 Maßnahmen der Vermessungs- und Katasterverwaltung



## 4.5 Erstellung von Mustergutachten

(einschließlich Bewertungshinweisen)

### Anforderungen an die Bewertungsverfahren

- Vorhandensein einer **Marktanpassung**
- Geringe **Fehlerfortpflanzung**
- Keine **korrelierenden** Grundstücksmerkmale
- **Plausible** Modelle
- (Durchführung eines **Kontrollverfahrens**)

# 4 Maßnahmen der Vermessungs- und Katasterverwaltung



## 4.5 Erstellung von Mustergutachten

(einschließlich Bewertungshinweisen)

- Die Wertermittlungen müssen auf **intensiven Recherchen und Ortskenntnissen** aufbauen.
- Dazu bedarf es einer Reihe von **Unterlagen**.
- Die nachfolgende Aufstellung zeigt, dass der **Sanierungsgemeinde** eine wichtige Funktion zukommt. Sie muss einen Großteil der Unterlagen bereitstellen:

# 4 Maßnahmen der Vermessungs- und Katasterverwaltung



## 4.5 Erstellung von Mustergutachten (einschließlich Bewertungshinweisen)

Gutachterausschuss	Gemeinde	Gutachterausschuss und Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"><li>• Vergleichspreise</li><li>• Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte</li><li>• Gutachten aus dem Sanierungsgebiet</li><li>• Grundstücksmarktberichte</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vorbereitende Untersuchungen</li><li>• Sanierungssatzung mit Karte</li><li>• Grundstückseigentümerplan</li><li>• Grundstücksverzeichnis</li><li>• Baulastenverzeichnis</li><li>• Grundbuchauszüge</li><li>• Liste mit denkmalgeschützten Objekten</li><li>• Sozialplan</li><li>• Genehmigungen nach § 144</li><li>• Sonstige Förderungen im Sanierungsgebiet</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vergleichsmieten</li><li>• Mietpreisentwicklung (mit und ohne Sanierung)</li><li>• Erfassung der planungsrechtlichen und wertrelevanten GFZ</li><li>• Auflistung aller möglichen Beeinträchtigungen des Bodenwerts</li></ul>

# 4 Maßnahmen der Vermessungs- und Katasterverwaltung



## 4.5 Erstellung von Mustergutachten (einschließlich Bewertungshinweisen)

Gutachterausschuss	Gemeinde	Gutachterausschuss und Gemeinde
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bebauungspläne, -pläne, -entwürfe, Rahmenpläne</li><li>• Grundstücksneuordnungsplan</li><li>• Erschließungszustand, Erschließungsbeiträge, Ausbaubeiträge</li><li>• Kosten- und Finanzierungsübersicht</li><li>• Statistische Erhebungen nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen</li><li>• Übersicht über alle Sanierungsmaßnahmen</li><li>• Auflistung der ggf. noch ausstehenden Maßnahmen</li></ul>	



## 5 Ausblick

---

- Die **Sanierungscluster** haben bereits mit der Arbeit begonnen.
- Es ist vorgesehen, über die weiteren konkreten Maßnahmen mit den Sanierungsmitarbeiterinnen und -mitarbeitern der Gemeinden in **Regionalforen** zu diskutieren.



# VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Landesamt für Vermessung  
und Geobasisinformation  
Rheinland-Pfalz  
Ferdinand-Sauerbruch-Straße 15  
56073 Koblenz