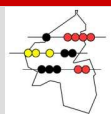


Erhebung von Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen

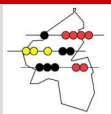


... beraten ... prüfen ... optimieren ...
Rechnungshof Rheinland-Pfalz



Landesweite Querschnittsprüfung

- **276 Sanierungsgebiete in 185 Gemeinden, davon 235 Gebiete im umfassenden Verfahren (§ 142 Abs. 1 BauGB)**
- **örtliche Erhebungen in 38 Sanierungsgebieten**
- **Erkenntnisse aus der überörtlichen Prüfung**



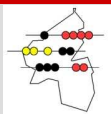
... beraten ... prüfen ... optimieren ...
Rechnungshof Rheinland-Pfalz



Landesweite Querschnittsprüfung

Ziele

- Umfang der Erhebung feststellen
- typische Fehlerquellen und Probleme bei der Erhebung identifizieren
- Verbesserungsvorschläge aufzeigen
- Hilfestellung bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge

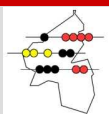


... beraten ... prüfen ... optimieren ...
Rechnungshof Rheinland-Pfalz



Überblick

- 1. Rechtsgrundlagen - Bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechts**
- 2. Prüfungsergebnisse**
 - 2.1 Ausgleich nach Abschluss der Sanierung**
 - 2.2 Ausgleich vor Abschluss der Sanierung**
 - 2.3 Gutachtliche Wertermittlungen**

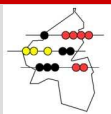


... beraten ... prüfen ... optimieren ...
Rechnungshof Rheinland-Pfalz



Teil 1

Bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechts



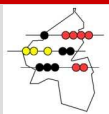
... beraten ... prüfen ... optimieren ...
Rechnungshof Rheinland-Pfalz



1. Bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechts

Bodenwertsteigerungen durch

- Bodenordnungsmaßnahmen
- infrastrukturelle Verbesserungen
- höhere bauliche Ausnutzung (Planungsgewinne)
- Freistellung von Erschließungsbeiträgen



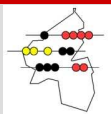
... beraten ... prüfen ... optimieren ...
Rechnungshof Rheinland-Pfalz



1. Bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechts

Abschöpfung sanierungsbedingter Wertsteigerungen

- verhindert unverdiente Vermögenszuwächse der Grundstückseigentümer
- Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen
- Anrechnungstatbestände - § 155 Abs.1 Nr.1-3 BauGB



... beraten ... prüfen ... optimieren ...
Rechnungshof Rheinland-Pfalz



1. Bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechts

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung



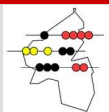
Endwert

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



Anfangswert

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



... beraten ... prüfen ... optimieren ...

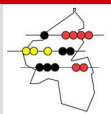
Rechnungshof Rheinland-Pfalz



1. Bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechts

Abschluss der Sanierung durch

- Aufhebung der Sanierungssatzung für das gesamte Gebiet oder Teilgebiet - § 162 BauGB
- Abschlusserklärung für einzelne Grundstücke - § 163 BauGB



... beraten ... prüfen ... optimieren ...
Rechnungshof Rheinland-Pfalz



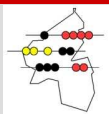
1. Bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechts

Abschöpfung der Wertvorteile während der Sanierung

- Genehmigung von Grundstücksveräußerungen – § 144 Abs. 2 BauGB
- Preisprüfung - § 153 Abs. 2 BauGB



- Preisstabilität, Verhinderung von Bodenspekulation
- Schutz der Grundstückserwerber vor Doppelbelastungen
- Vergleichspreise für die Ermittlung der Anfangswerte

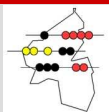


... beraten ... prüfen ... optimieren ...
Rechnungshof Rheinland-Pfalz



Teil 2

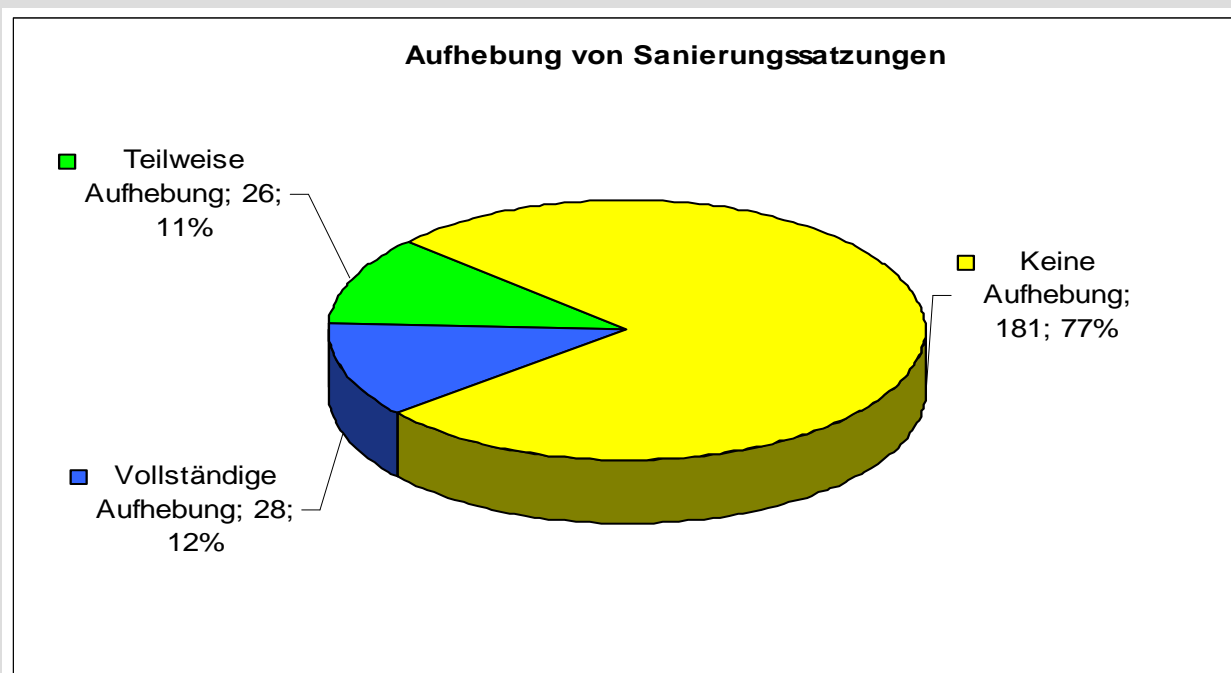
Prüfungsergebnisse



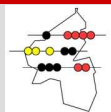
... beraten ... prüfen ... optimieren ...
Rechnungshof Rheinland-Pfalz



2.1 Ausgleich nach Abschluss der Sanierung



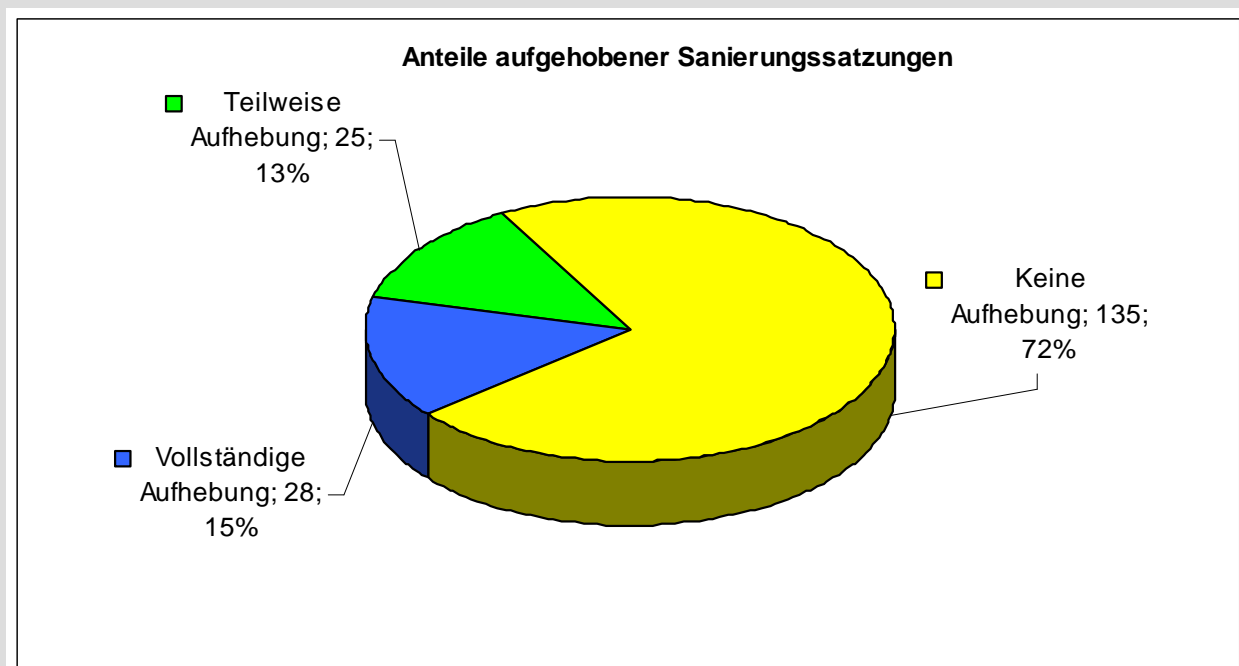
Seit 1971 festgelegte Sanierungsgebiete (235)



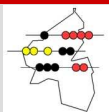
... beraten ... prüfen ... optimieren ...
Rechnungshof Rheinland-Pfalz



2.1 Ausgleich nach Abschluss der Sanierung



Bis Ende 1994 festgelegte Sanierungsgebiete (188)



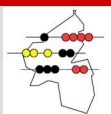
... beraten ... prüfen ... optimieren ...
Rechnungshof Rheinland-Pfalz



2.1 Ausgleich nach Abschluss der Sanierung

Aufhebung der Sanierungssatzung - § 162 BauGB

- nach Durchführung der Sanierung
- Sanierung erweist sich als undurchführbar
- Aufgabe der Sanierungsabsicht aus anderen Gründen
- Ablauf der für die Durchführung der Sanierung festgelegten Frist (§ 142 Abs. 3 S. 3 BauGB)



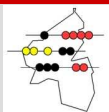
... beraten ... prüfen ... optimieren ...
Rechnungshof Rheinland-Pfalz



2.1 Ausgleich nach Abschluss der Sanierung

Aufschieben des förmlichen Sanierungsabschlusses - Nachteile für die Gemeinden -

- Administrativer Mehraufwand
- Höhere Aufwendungen für die Zwischenfinanzierung
- Lange Bindung von Fördermitteln
- Verzögerung der Abrechnung der Sanierungsmaßnahmen
- Mangelnde Akzeptanz bei Eigentümern



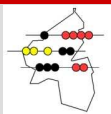
... beraten ... prüfen ... optimieren ...
Rechnungshof Rheinland-Pfalz



2.1 Ausgleich nach Abschluss der Sanierung

Typische Fehler

- Erheblicher zeitlicher Abstand zwischen Aufhebung der Satzung und Erhebung der Ausgleichsbeträge
- Keine Erhebung wegen Eintritts der Festsetzungsverjährung
- Versand von Bescheiden an die „falschen“ Grundstückseigentümer

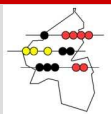


... beraten ... prüfen ... optimieren ...
Rechnungshof Rheinland-Pfalz



2.1 Ausgleich nach Abschluss der Sanierung

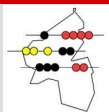
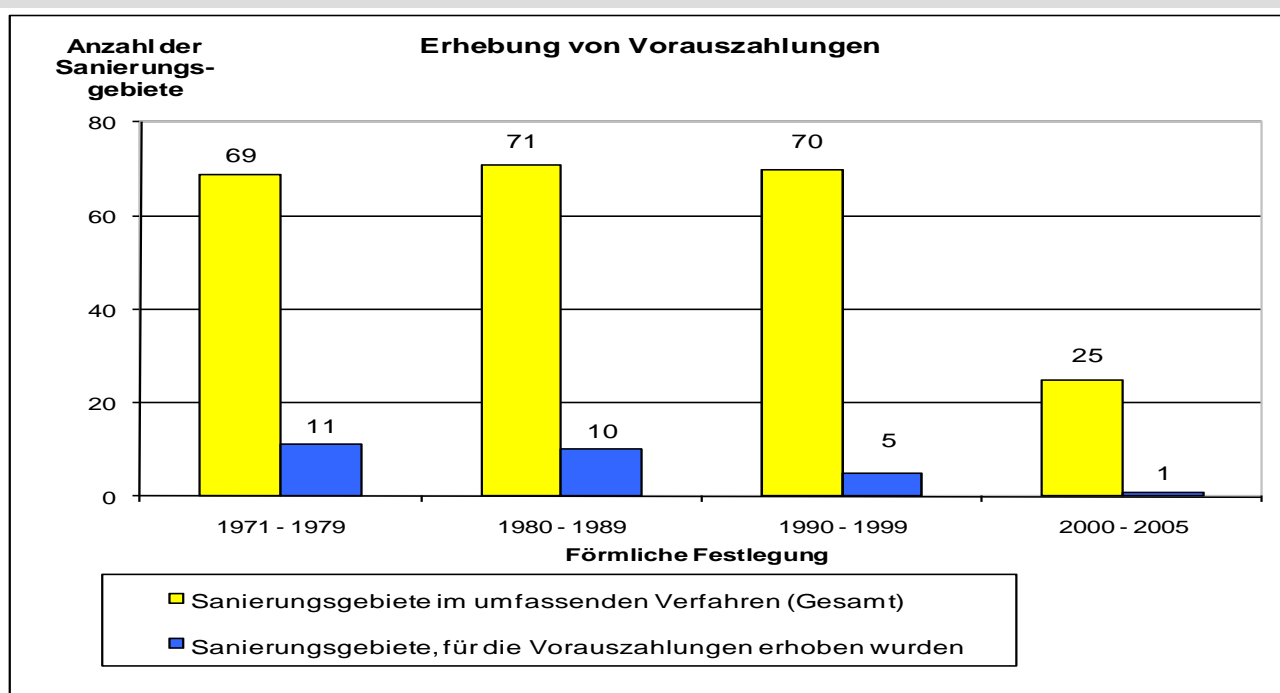
- **Ablösevereinbarungen - § 154 Abs. 3 S. 2 BauGB**
- **vorzeitige Festsetzung - § 154 Abs. 3 S. 3 BauGB**
- **Vorauszahlungen - § 154 Abs. 6 BauGB**



... beraten ... prüfen ... optimieren ...
Rechnungshof Rheinland-Pfalz



2.2 Ausgleich vor Abschluss der Sanierung



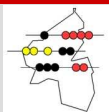
... beraten ... prüfen ... optimieren ...
Rechnungshof Rheinland-Pfalz



2.2 Ausgleich vor Abschluss der Sanierung

Ablösevereinbarungen – typische Fehler

- Abschluss von Ablösevereinbarungen
 - nach Durchführung der Sanierung
 - nach Aufhebung der Sanierungssatzungen
- Vereinbarungen aufgrund nicht mehr aktueller Wertermittlungsstichtage
- Einnahmeverluste durch fehlerhafte Diskontierung von Bodenwerterhöhungen



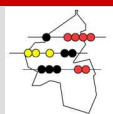
... beraten ... prüfen ... optimieren ...
Rechnungshof Rheinland-Pfalz



2.2 Ausgleich vor Abschluss der Sanierung

Abschläge

- ca. 1.100 Grundstücke in 13 Sanierungsgebieten,
- Abschläge bis zu 35%
- 3,2 Mio. € Einnahmeausfälle
- tw. Kompensation durch Fördermittel (ca. 2,3 Mio. €)

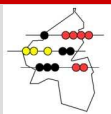


... beraten ... prüfen ... optimieren ...
Rechnungshof Rheinland-Pfalz



2.3 Gutachtliche Wertermittlungen

- Große Qualitätsunterschiede, fehlende Qualitätsstandards
- Lange Zeitspannen zwischen Beantragung und Ausfertigung der Gutachten
- Falscher Zeitpunkt für die Bestimmung der Anfangswerte
- Ca. 60 % der Sanierungsgebiete:
keine Ermittlung der Anfangswerte oder
Ermittlung mehr als 10 Jahre nach förmlicher Festlegung



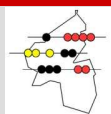
... beraten ... prüfen ... optimieren ...
Rechnungshof Rheinland-Pfalz



www.rechnungshof-rlp.de

Jahresbericht 2009, Nr. 5, Landtags-Drucksache 15 / 3100

Kommunalbericht 2009, Tz.6, Landtags-Drucksache 15 / 3500

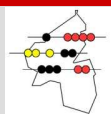


... beraten ... prüfen ... optimieren ...

Rechnungshof Rheinland-Pfalz



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



... beraten ... prüfen ... optimieren ...
Rechnungshof Rheinland-Pfalz

