



Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG
UND GEOBASISINFORMATION

DER AUSGLEICHS- BETRAG

Eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwert-
erhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten



Herausgeber, Druck und Vertrieb:

Landesamt für Vermessung und
Geobasisinformation Rheinland - Pfalz

Postanschrift:

Ferdinand-Sauerbruch-Straße 15
56073 Koblenz
oder
Postfach 300520
56028 Koblenz

Telefon:

0261 492-0

Telefax:

0261 492-492

E-Mail:

poststelle@lvermgeo.rlp.de

Internet:

www.lvermgeo.rlp.de

Öffnungszeiten:

Montag – Freitag
8.00 – 16.00
(Besuche nur nach Vereinbarung)

So finden Sie uns:



Herausgabedatum: 23.11.2009

Aktualitätsstand: 08.10.2010

Autor:

Hans-Peter Strotkamp

Fachbereichsleiter Bodenordnung und
Grundstücksbewertung;
Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den
Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

Inhalt

1	Vorbemerkung	1/1
2	Wertbegriffe in Sanierungsgebieten	2/1
3	Die Arbeitshilfe – ein kurzer Abriss	3/1
4	Grundlagen	4.1/1
4.1	Geschichtlicher Abriss	4.1/1
4.2	Rechtsgrundlagen und Zweck der städtebaulichen Sanierung	4.2/1
4.3	Ablauf eines Sanierungsverfahrens	4.3/1
4.4	Akteure und Beteiligte am städtebaulichen Sanierungsverfahren und ihre Rechte und Pflichten	4.4/1
4.4.1	Aufgaben und Aktivitäten der Gemeinde	4.4/1
4.4.2	Aufgaben und Aktivitäten eines Sanierungsträgers bzw. eines sonstigen Beauftragten	4.4/4
4.4.3	Beteiligung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und / oder privater Sachverständiger	4.4/6
4.4.4	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137)	4.4/8
4.4.5	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (§ 139)	4.4/8
5	Der Ausgleichsbetrag	5.1/1
5.1	(Rechts-) Grundlagen	5.1/1
5.1.1	Rechtsnatur des Ausgleichsbetrags	5.1/1
5.1.2	Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	5.1/2
5.1.3	Ausgleichsbetragspflicht, Ausgleichsbetragsverpflichteter	5.1/3
5.1.4	Erhebungspflicht der Gemeinden, Ausnahmen	5.1/6
5.1.5	Bodenpolitische Begründung für die „Boden(mehr)wertabschöpfung“ nach § 154 Abs. 1	5.1/7
5.2	Die Beitragsmodelle nach § 154 Abs. 1 Satz 1 und § 154 Abs. 2a	5.2/1
5.2.1	Ausgleichsbetrag auf der Grundlage sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 1 Satz 1)	5.2/1
5.2.2	Ausgleichsbetrag auf der Grundlage des (Kosten-)Aufwands für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen (§ 154 Abs. 2a)	5.2/3
5.2.2.1	Vorbemerkung	5.2/3
5.2.2.2	Der „neue“ Ausgleichsbetrag	5.2/3
5.2.2.3	Verhältnis des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 2a zu anderen Regelungen im Zusammenhang mit sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen	5.2/12

5.3	Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag (§ 155 Abs. 1)	5.3/1
5.3.1	Erläuterung der Begrifflichkeiten	5.3/1
5.3.2	Anrechnungsbeträge (§ 155 Abs. 1)	5.3/3
5.3.2.1	Anrechnung von Vorteilen und Bodenwerterhöhungen, die in einem anderen Verfahren berücksichtigt worden sind (§ 155 Abs. 1 Nr. 1)	5.3/3
5.3.2.2	Anrechnung von zulässigerweise bewirkten Bodenwerterhöhungen; Anrechnung von Kosten für vom Eigentümer durchgeführte Ordnungsmaßnahmen (§ 155 Abs. 1 Nr. 2)	5.3/7
5.3.2.3	Anrechnung von Teilen des Kaufpreises (§ 155 Abs. 1 Nr. 3)	5.3/17
5.4	Ausnahmen von der Verpflichtung zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen	5.4/1
5.4.1	Vereinfachtes Sanierungsverfahren	5.4/1
5.4.2	Sanierungsumlegung	5.4/4
5.4.3	Ablösevereinbarung	5.4/8
5.5	Absehen von der Erhebungspflicht	5.5/1
5.5.1	Gemeindeeigene Grundstücke	5.5/1
5.5.2	Bagatellklausel	5.5/2
5.5.2.1	Rechtsgrundlage	5.5/2
5.5.2.2	Gutachtliche Ermittlung der geringfügigen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen	5.5/5
5.5.2.3	Abschätzung des Verwaltungsaufwands für die Erhebung der Ausgleichsbeträge	5.5/7
5.5.3	Absehen von der Ausgleichsbetragserhebung im Einzelfall (§ 155 Abs. 4)	5.5/14
5.5.3.1	Freistellung im öffentlichen Interesse	5.5/15
5.5.3.2	Freistellung zur Vermeidung unbilliger Härten	5.5/17
5.6	Abschluss der Sanierung	5.6/1
5.6.1	Zügigkeitsgebot	5.6/1
5.6.2	Aufhebung der Sanierungssatzung	5.6/3
5.6.2.1	Vorbemerkungen	5.6/3
5.6.2.2	Aufhebung nach Durchführung der Sanierung	5.6/4
5.6.2.3	Aufhebung wegen Undurchführbarkeit der Sanierung	5.6/4
5.6.2.4	Aufhebung wegen Aufgabe der Sanierungsabsicht	5.6/5
5.6.2.5	Form und Rechtswirkung der Aufhebungssatzung	5.6/6
5.6.3	Abschlusserklärung für einzelne Grundstücke	5.6/7
5.6.3.1	Vorbemerkungen	5.6/7
5.6.3.2	Abschlusserklärung nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück	5.6/7
5.6.3.3	Abschlusserklärung vor Durchführung der Sanierungsmaßnahmen	5.6/8

	auf dem Grundstück	
5.6.3.4	Form und Rechtswirkung der Abschlusserklärung	5.6/9
5.7	Erhebung von Ausgleichsbeträgen	5.7/1
5.7.1	Der Ausgleichsbetragsbescheid	5.7/1
5.7.1.1	Fälligkeit, Inhalt und Rechtsschutz	5.7/1
5.7.1.2	Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen	5.7/3
5.7.1.3	Stundung	5.7/5
5.7.1.4	Verjährung	5.7/6
5.7.2	Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach Abschluss der Sanierung insgesamt oder für einzelne Grundstücke	5.7/7
5.7.3	Vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags	5.7/9
5.7.4	Vorauszahlungen (§ 154 Abs. 6)	5.7/12
6	Bewertungsaufgaben	6.1/1
6.1	Bewertungsanlässe im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	6.1/1
6.2	Klassifizierung der Bewertungsaufgaben	6.2/1
7	Verkehrswertermittlung von unbebauten und bebauten Grundstücken im Sanierungsgebiet	7.1/1
7.1	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Bestimmung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen	7.1/1
7.2	Kaufpreisprüfung	7.2/1
7.3	Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert durch die Gemeinde	7.3/1
7.4	Veräußerung von Grundstücken zum Neuordnungswert	7.4/1
7.5	Übersicht zu den Grundstücksqualitäten gemäß § 153 Abs. 1 bis 4	7.5/1
8	Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen	8.1/1
8.1	Das gesetzliche Bewertungsmodell	8.1/1
8.2	Sanierungsrechtliche Bewertungsvorschriften im Baugesetzbuch und der Immobilienwertermittlungsverordnung	8.2/1
8.2.1	Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen aus eingesparten Erschließungs-, Ausbau- und Kostenerstattungsbe(i)trägen	8.2/1
8.2.1.1	Behandlung von Straßen am Rande von Sanierungsgebieten	8.2/1
8.2.1.2	Fallgestaltung "Einmalige Beiträge"	8.2/4
8.2.1.3	Fallgestaltung "Wiederkehrende Beiträge"	8.2/11
8.2.2	Berücksichtigung noch nicht realisierter Sanierungsmaßnahmen bei der Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen	8.2/13
8.2.3	Die Berücksichtigung von Minderausnutzungen bei der Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen	8.2/16
8.2.3.1	Vorübergehende Minderausnutzung	8.2/16

8.2.3.2	Dauernde Minderausnutzung durch Denkmalschutz oder vergleichbarer Einschränkungen	8.2/20
8.2.3.3	Minderausnutzung durch öffentlich geförderten Wohnungsbau mit Kostenmiete?	8.2/22
8.3	Unterlagen zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten	8.3/1
8.4	Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen und Sanierungserwartungen	8.4/1
8.5	Vorbereitende Maßnahmen zur Durchführung der Wertermittlung – Zwei-Stufen-Modell	8.5/1
8.6	Bemessung der Qualität und der allgemeinen Wertverhältnisse sowie deren Stichtage	8.6/1
8.6.1	Vorbemerkungen	8.6/1
8.6.2	Anfangswert	8.6/2
8.6.2.1	Qualität des Anfangswertgrundstücks und Qualitätsstichtag des Anfangswerts	8.6/2
8.6.2.2	Allgemeine Wertverhältnisse und Wertermittlungsstichtag des Anfangswerts	8.6/7
8.6.3	Endwert	8.6/8
8.6.3.1	Qualität des Endwertgrundstücks und Qualitätsstichtag des Endwerts	8.6/8
8.6.3.2	Allgemeine Wertverhältnisse und Wertermittlungsstichtag des Endwerts	8.6/11
8.6.4	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtage – Zusammenfassung	8.6/12
8.7	Auswirkungen von Planungsschäden auf die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen	8.7/1
8.8	Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen für besondere Fälle	8.8/1
8.8.1	Grundstücke mit dauernder öffentlicher Zweckbindung	8.8/1
8.8.2	Denkmalgeschützte Grundstücke	8.8/1
8.9	Verfahren zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen	8.9/1
8.9.1	Anforderungen an die Wertermittlungsverfahren	8.9/1
8.9.2	Darstellung geeigneter Verfahren	8.9/14
8.9.2.1	Verfahrenswahl	8.9/14
8.9.2.2	Vergleichswertverfahren	8.9/19
8.9.2.2.1	Vergleichskaufpreisverfahren aus Vergleichspreisen <u>un</u> bebauter Grundstücke	8.9/19
8.9.2.2.2	Vergleichskaufpreisverfahren aus Vergleichspreisen <u>be</u> bauter Grundstücke	8.9/26
8.9.2.2.3	Bodenrichtwertverfahren (Vergleichsfaktorverfahren)	8.9/31
8.9.2.2.4	Relatives Lagewertverfahren (Vergleichsfaktorverfahren)	8.9/35

8.9.2.2.5	Komponentenmethode	8.9/38
8.9.2.2.6	Modell Niedersachsen	8.9/48
8.9.2.3	Ableitung von Bodenwerten bzw. Bodenwerterhöhungen aus Mieter- trägen bzw. Mietdifferenzen	8.9/66
8.9.2.3.1	Mietsäule nach Strotkamp	8.9/66
8.9.2.3.2	Mietsäule nach Sprengnetter	8.9/72
8.9.2.3.3	Mietlageverfahren nach Schmalgemeier	8.9/75
8.10	Präsentation der Ergebnisse	8.10/1
8.10.1	Vorbemerkungen	8.10/1
8.10.2	Beispiele und Möglichkeiten	8.10/2
9	Anregungen des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz – Fundstellen	9/1
10	Sachwortverzeichnis/Sachwortsuche	10/1
11	Literaturverzeichnis	11/1
12	Abkürzungsverzeichnis	12/1
13	Anlagenverzeichnis	13/1

derzeit unbesetzt

1 Vorbemerkung

- 1 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 innerhalb eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets stellt 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 der Gemeinde auf eine harte Probe gestellt wird. **Deshalb ist es von herausragender Bedeutung, dass die Sanierungsverfahren zügig durchgeführt werden, wie es auch das Baugesetzbuch vorsieht¹⁾ (§ 136 Abs. 1 i. V. m. § 142 Abs. 3 Satz 2²⁾.** 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 der Geschäftsstraße als Fußgängerzone 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.
- 2 Die vorliegende Arbeitshilfe richtet sich in erster Linie an die Gemeinden, in denen ein Sanierungsverfahren durchgeführt wird, und ihre Beauftragten. Darüber hinaus soll sie eine wertvolle Hilfe für alle diejenigen darstellen, die mit städtebaulichen Sanierungsverfahren Berührungspunkte haben, insbesondere die Sanierungsträger, die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen, Sachverständige für die Grundstückswertermittlung, Planungsbüros oder Mitarbeiter anderer Verwaltungen z. B. auf Landesebene.

Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch

Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen

Zügigkeitsgebot

Ausgleich der Sanierungsvorteile durch die Eigentümerinnen und Eigentümer

Praxishilfe

1) Wird das Zügigkeitsgebot missachtet, ist es möglich, dass die Gemeinde Fördermittel, ggf. inklusive angefallener Zinsansprüche, zurück zahlen muss.

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

Leitfaden für Bürgerinnen und Bürger

Eigentümerinnen und Eigentümer müssen Ausgleichsbeträge für Vorteile aus der Sanierung leisten

Faltblatt Anlage 1

Hilfe zur Selbsthilfe

Neben dieser Arbeitshilfe ist ein Leitfaden erstellt worden, der sich insbesondere an die Bürgerinnen und Bürger wendet. Als unmittelbar Betroffene spricht dieser Leitfaden die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke im Sanierungsgebiet an, denn diese haben für die durch die Sanierung bewirkten Bodenwerterhöhungen einen Ausgleichsbetrag in Geld zu leisten¹⁾. Eine entsprechende Transparenz der Rahmenbedingungen und Folgen des Sanierungsverfahrens für die Eigentümerinnen und Eigentümer – z. B. durch Informationsveranstaltungen – ist daher dringend geboten. Dazu können die vorliegende Arbeitshilfe und der Leitfaden einen Beitrag leisten. **3**
Ergänzend soll das beiliegende Falblatt (**Anlage 1**) einen schnellen Überblick über die wesentlichen Schritte einer städtebaulichen Sanierung geben. Es eignet sich dadurch als erste Information, die z. B. einer Einladung zu einem Informationsgespräch beigelegt werden kann.

Die Arbeitshilfe will also eine Unterstützung darstellen, um in erster Linie die ausführenden Personen einer städtebaulichen Sanierung bei der Bewältigung des komplexen Verfahrens hinsichtlich der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen¹⁾ und der Ausgleichsbeträge sowie ihrer Erhebung zu unterstützen. Sie soll und kann allerdings nicht den Blick in das Baugesetzbuch, in die Kommentare oder gar den Rat von Verwaltungs- und / oder juristischen Fachleuten ersetzen.

1) Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Ausgleichsbetrag auch nach dem (Kosten-)Aufwand für die Erweiterung und Verbesserung der Erschließungsanlagen bestimmt werden (vgl. § 154 Abs. 2a und Abschnitt 5.2.2).

2 Wertbegriffe in Sanierungsgebieten

Anfangswert:

- 1 **Bodenwert**, der sich zum Wertermittlungsstichtag „Abschluss der Sanierung“ ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt, noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs. 2).

Der Anfangswert gemäß § 154 Abs. 2 unterscheidet sich u. a. vom sanierungsunbeeinflussten Bodenwert gemäß § 153 Abs. 1, weil die von den Eigentümerinnen und Eigentümern durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkten Bodenwerterhöhungen bei der Ermittlung des Anfangswerts unberücksichtigt bleiben und vielmehr nach Maßgabe des § 155 Abs. 1 Nr. 2 auf den Ausgleichsbeitrag angerechnet werden.

Endwert:

- 2 **Bodenwert**, der sich zum Wertermittlungsstichtag „Abschluss der Sanierung“ durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (§ 154 Abs. 2).

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert:

- 3 Hier handelt es sich um einen Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 1, nicht um einen Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 5. Denn einerseits beziehen sich die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte auf die üblichen Wertermittlungsstichtage der Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 1, andererseits handelt es sich bei der Eigenschaft des Grundstücks „Lage im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet“ um eine rechtliche Gegebenheit (vgl. § 194 i. V. m. § 196 (der Bodenrichtwert ist der Verkehrswert des Grund und Bodens des Richtwertgrundstücks)) mit der Folge, dass nicht auf den tatsächlichen, sondern auf den sanierungsunbeeinflussten Grundstückszustand abzustellen ist. Solche Besonderheiten kennt man beispielsweise aus der Enteignungsbewertung, bei der auch – wegen der Vorwirkung der Enteignung – häufig auf einen vom Wertermittlungsstichtag abweichenden Grundstückszustand abzustellen ist.

Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert:

4

Hier handelt es sich um einen Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 1, nicht um einen Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 5. Denn einerseits beziehen sich die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte auf die üblichen Wertermittlungsstichtage der Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 1, andererseits entspricht der zugrunde gelegte Grundstückszustand i. d. R. dem tatsächlichen Zustand des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag (einzelne Gutachterausschüsse leiten aber auch sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte ab, die alle Sanierungsmaßnahmen beinhalten, auch die am Wertermittlungsstichtag noch nicht realisierten Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Wartezeit bis zum Abschluss der Maßnahme)¹⁾.

Zonaler Anfangswert:

5

Es handelt sich hier um einen Anfangswert für ein zonales Richtwertgrundstück (Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 5). Der Unterschied zu einem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert liegt im Wertermittlungsstichtag.

Zonaler Endwert:

6

Es handelt sich hier um einen Endwert für ein zonales Richtwertgrundstück (Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 5). Der Unterschied zu einem sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert liegt im Wertermittlungsstichtag und ggf. auch in der Grundstücksqualität, da der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert i. d. R. auf den sanierungsbedingten Grundstückszustand am Wertermittlungsstichtag abstellt (einzelne Gutachterausschüsse leiten aber auch sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte ab, die alle Sanierungsmaßnahmen beinhalten, auch die am Wertermittlungsstichtag noch nicht realisierten Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Wartezeit bis zum Abschluss der Maßnahme)¹⁾.

1) Hinweis:

Zu beachten ist, dass dieser Grundstückszustand aus rechtlichen Gründen bei der Kaufpreisbildung für ein Rechtsgeschäft während des Sanierungsverfahrens nicht berücksichtigt werden darf.

Sanierungsunbeeinflusster Verkehrswert:

- 7 Verkehrswert eines bebauten oder unbebauten Grundstücks, bei dessen Bemessung Werterhöhungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt werden, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat (§ 153 Abs.1, 2 und 3). Der Grundstückszustand ist sowohl hinsichtlich des Boden- als auch hinsichtlich des Gebäudeanteils sanierungsunbeeinflusst zu berücksichtigen.

Sanierungsbeeinflusster Verkehrswert (Neuordnungswert):

- 8 Verkehrswert eines unbebauten oder bebauten Grundstücks, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (sog. Neuordnungswert im Sinne des § 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.

Maßnahmewert:

- 9 Verkehrswert eines unbebauten oder bebauten Grundstücks, der sich nur durch die bereits abgeschlossene rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets zum Wertermittlungstichtag für das betroffene Grundstück ergibt. Die Grundstücksqualität ergibt sich aus dem jeweiligen Stand der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung im Gebiet. D. h. im Unterschied zum sanierungsbeeinflussten Verkehrswert fehlt beim Maßnahmewert die Berücksichtigung der noch nicht abgeschlossenen und / oder realisierten Sanierungsmaßnahmen. Der Grundstückszustand ist sowohl hinsichtlich des Boden- als auch hinsichtlich des Gebäudeanteils sanierungsbeeinflusst zu berücksichtigen.

Maßnahmeboden(richt)wert:

- 10 Maßnahmewert nur des Grund und Bodens eines (Bodenrichtwert-)Grundstücks.

3 Die Arbeitshilfe – ein kurzer Abriss

Ausgleichsbetragspflicht der Eigentümerinnen und Eigentümer

Sanierungsgebiete werden auf der Grundlage von ¹ vorbereitenden Untersuchungen durch Beschluss der Gemeinde förmlich festgelegt. Der Beschluss ergeht als Satzung.

Führt eine Gemeinde ein Sanierungsverfahren durch, so ² muss die Gemeinde von den Eigentümerinnen und Eigentümern der Grundstücke im Sanierungsgebiet einen Ausgleichsbetrag erheben, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts ihrer Grundstücke entspricht (§ 154 Abs. 1 Satz 1). Die Gemeinde kann nur in gesetzlich geregelten Fällen von der Festsetzung der Ausgleichsbeträge für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets absehen (z. B. § 155 Abs. 3 (Bagatellklausel)), bzw. es sind in gesetzlich geregelten Fällen Ausnahmen von der Erhebungspflicht zuzulassen (z. B. im vereinfachten Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4)). Eine Wahlmöglichkeit, ob sie den Ausgleichsbetrag erhebt oder nicht, hat die Gemeinde nicht.

Abgeschöpft werden die „sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen“

Der Ausgleichsbetrag ist ein Beitrag, der von den Eigentü- ³ merinnen und Eigentümern der Grundstücke im Sanierungsgebiet als Ausgleich für die von der öffentlichen Hand durchgeführten Sanierungsmaßnahmen zu leisten ist. Die Maßnahmen verbessern insbesondere die Wohn- und Geschäftslage, die Qualität der Erschließungsanlagen und die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dadurch werden die Verkehrswerte der Grundstücke erhöht, jedoch nur die **sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen**, nicht aber die sanierungsbedingten Gebäudewerterhöhungen werden durch den Ausgleichsbetrag abgeschöpft. **D. h. in aller Regel erfahren die Grundstücke im Sanierungsgebiet deutlich höhere Werterhöhungen als durch den Ausgleichsbetrag abgeschöpft werden.** Der Ausgleichsbetrag dient u. a. der Finanzierung der Sanierungs- ⁴ maßnahmen. Es ist also ein finanzieller Beitrag zu den Kosten der Sanierung, die sonst von der Allgemeinheit zu tragen wären. Der Ausgleichsbetrag ist Ausdruck der in Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz (GG) verankerten „Sozialbindung des Eigentums“.

Ausgleichsbetrag dient der Finanzierung

- 5 Durch das am 1.1.2007 geänderte Baugesetzbuch ist erstmals die Möglichkeit eröffnet worden, den Ausgleichsbetrag unter bestimmten Voraussetzungen in einem „vereinfachten Verfahren“ zu ermitteln. Abweichend zu § 154 Abs. 1 Satz 1 wird der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 2a nicht mehr durch sanierungsbedingte Bodenwert-erhöhungen bestimmt, sondern am (Kosten-)Aufwand für die Erweiterung und Verbesserung der Erschließungsanlagen orientiert. Es werden aber maximal 50 % der dies-bezüglichen Kosten abgerechnet, wobei die Kosten ander-er Sanierungsmaßnahmen bei der Gemeinde verbleiben. Die Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 1 Satz 1 sind **nicht** mit den Kosten, die für die durchgeführten Sanie-rungsmaßnahmen aufgewendet wurden, identisch.
- 6 Das durchschnittliche Verhältnis der aufgewendeten Kos-ten zu den erhobenen Ausgleichsbeträgen liegt seit Durchführung von förmlichen Sanierungsverfahren bei ca. 100:9. Das hat einen plausiblen Grund, denn es sind viele Maßnahmen notwendig, die sich nicht in Werten nieder-schlagen – wie z. B. der für die Durchführung der Sanie-rungsmaßnahme notwendige Umzug von Bewohnern und Betrieben, Grunderwerb, Erstellung von Gemeinbedarf-seinrichtungen oder der Ausbau einer städtebaulich er-wünschten Fußgängerzone, deren Funktion über die ein-fache bewohnerdienliche Erschließungsfunktion weit hin-ausgeht, weil der Geschäftsbereich zum „Aushängeschild“ der Gemeinde entwickelt werden soll. Daher sind die Aus-gleichsbeträge vielfach niedriger als die sonst anstelle der Ausgleichsbeträge zu leistenden Erschließungs- und KAG-Beiträge; vor allem dann, wenn sich durch äußere Rahmenbedingungen der Grundstücksmarkt abge-schwächt hat.
- 7 Die Ausgleichsbeträge sind nach Abschluss des Sanie-rungsverfahrens zu zahlen. Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsge-biets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Sat-zung. Die Erhebung der Ausgleichsbeträge ist Vorausset-zung für die Gesamtabrechnung der Städtebauförderung. Diese nach dem Haushaltsrecht vorgeschriebene fristge-rechte Abrechnung ist i. d. R. wiederum Voraussetzung dafür, dass die Gemeinde für neue Maßnahmen der städ-tebaulichen Erneuerung Städtebauförderungsmittel erhält.

Im Regelverfahren nach § 154 Abs. 1 Satz 1 nur Abschöpfung von Bodenwert-erhöhungen

Im vereinfachten Berech-nungsverfahren nach § 154 Abs. 2a Abschöpfung von max. der Hälfte des Auf-wands für die Erschlie-ßungsanlagen

Aufhebung der Sanierung erfolgt durch Satzung

Erhebung der Ausgleichs-beträge nach Abschluss der Sanierung

Nachvollziehbare Gutachten als Grundlage der Berechnung der Ausgleichsbeträge

Unabdingbare Voraussetzungen sind nachvollziehbare Wertermittlungen

Problem:
I. d. R. fehlen Vergleichskaufpreise unbebauter Grundstücke

Lösung:
Alternative Bewertungsmethoden

Zügige Durchführung der Sanierung ist oberstes Ziel

Die Grundlage zur Berechnung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 1 Satz 1 sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die vom örtlichen Gutachterausschuss oder von privaten Sachverständigen¹⁾ ermittelt werden. Ein Beitragsbescheid über einen Ausgleichsbetrag, der nicht auf einer tiefgehend recherchierten und nachvollziehbaren Wertermittlung beruht, wird kaum einer gerichtlichen Überprüfung standhalten. Gutachtenergebnisse, die sich lapidar und allgemein auf den puren Sachverstand des Gutachterausschusses bzw. des privaten Sachverständigen¹⁾ gründen, sind mangelbehaftet. Dementsprechend werden in der vorliegenden Arbeitshilfe entsprechende Hinweise und Methoden angegeben, wie das regelmäßig vorhandene Defizit an **Vergleichskaufpreisen unbebauter** Grundstücke ausgeglichen werden kann. Denn weit überwiegend handelt es sich bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten um „kaufpreisarme Lagen“. Darunter versteht man Ortsteile, die aufgrund der historisch gewachsenen Bebauung kaum mehr unbebaute Grundstücke aufweisen und noch weniger diesbezügliche Kaufpreise, da die Grundstücke oft im Eigentum der Alteiligentümerinnen und Alteiligentümer verbleiben. Kaufpreise unbebauter Grundstücke sind aber eine unabdingbare Voraussetzung, um die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung **unmittelbar** abzuleiten. In der einschlägigen Literatur sind aber eine Anzahl alternativer Wertermittlungsverfahren veröffentlicht worden, mit denen die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung im Allgemeinen hinreichend sicher ermittelt werden kann. Insbesondere mit den Mietsäulenverfahren können sanierungsbedingte Lageänderungen und Änderungen der Geschossfläche – im engen Rahmen auch Änderungen in der Art der baulichen Nutzung – sowie deren Auswirkung auf den **Bodenwert** ermittelt werden. Dies geschieht durch Vergleich der Mieten, die sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergeben, mit den Mieten, die sich ergeben würden, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Denn die Miete ist eine der wenigen Marktdaten, die i. d. R. deutlich häufiger als Kaufpreise unbebauter Grundstücke in Sanierungsgebieten vorhanden ist.

Von herausragender Bedeutung ist die zügige Durchführung der Sanierung, wie sie auch vom Gesetzgeber im BauGB verlangt wird. Ein wesentlicher Baustein, die zügige Durchführung zu gewährleisten, ist die Transparenz des „(Verwaltungs)Handelns“ der zuständigen Behörden und Stellen. Nur durch **frühzeitige Information der Be-**

1) Gemäß Ziffer 5.2.6 VV-StBauE sind für die Erstellung der Verkehrswerte von Grundstücken und für Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sowie für andere Wertermittlungen 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 Landesverordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (Gutachterausschussverordnung -GAVO-) Rheinland-Pfalz).

troffenen – insbesondere über die Pflichten zur Leistung von Ausgleichsbeträgen – wird man Misstrauen „gegen das, was da kommt“ abbauen können. Zu diesen frühzeitigen Informationen gehören auch die gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten, den Ausgleichsbetrag oder einen höheren Betrag vorzeitig abzulösen bzw. auf Antrag den Ausgleichsbetrag vorzeitig festzusetzen.

Transparenz schafft Vertrauen

- 10 Unter gesetzlich geregelten Voraussetzungen kann die Gemeinde das Sanierungsverfahren für einzelne Grundstücke vorzeitig als abgeschlossen erklären (§ 163). Im Unterschied zur **Ablösung** bzw. zum **vorzeitigen Ausgleichsbetrag** wird das Grundstück mit der **vorzeitigen Abschlusserklärung** aus dem Sanierungsverfahren entlassen. Die Regelungen zur Ablösung des Ausgleichsbetrags (§ 154 Abs. 3 Satz 2) und zum vorzeitigen Ausgleichsbetrag (Abs. 3 Satz 3) zielen auf Fälle ab, für die die Voraussetzungen der Abschlusserklärung im Einzelfall aufgrund des frühen Stadiums des Sanierungsverfahrens noch nicht gegeben sind, die Eigentümerinnen und Eigentümer aber ein großes Interesse – beispielsweise aus wirtschaftlichen Überlegungen – haben, das Grundstück von der Pflicht zur Leistung des Ausgleichsbetrags freistellen zu lassen. Derartige Fälle sind vielfältig.

Vorzeitige Abschlusserklärung

Ablösung des Ausgleichsbetrags

Vorteile durch vorzeitige Leistung des Ausgleichsbetrags

Beispiel

Ein Investor will ein Mehrfamilienwohnhaus von Grund auf instandsetzen und modernisieren, um es in Wohnungseigentum aufzuteilen und zu veräußern. Wegen der Verpflichtung zur Leistung von derzeit noch ungewissen Ausgleichsbeträgen entscheiden sich nun viele Kaufinteressenten gegen den Erwerb einer der Eigentumswohnungen. Erst nachdem das Grundstück durch **Zahlung des vorzeitigen Ausgleichsbetrags** von der Pflicht **befreit wurde, konnte die Verkauflichkeit der Eigentumswohnungen erheblich verbessert werden.**

Diese Möglichkeiten, schon zu Beginn des Verfahrens von der Ausgleichsbetragspflicht befreit oder schon frühzeitig aus dem Sanierungsverfahren entlassen zu werden, tragen besonders zur Akzeptanz des Sanierungsverfahrens bei. Aber auch für die endgültige Abrechnung des Sanierungsgebiets sind diese Fälle von hohem Interesse, da die vorzeitigen Ausgleichsbeträge bzw. die zugrunde liegenden sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen faktisch „Vergleichspreise“ darstellen, die ansonsten in dieser Qualität weder im Sanierungsgebiet selbst noch in vergleichbaren Gebieten (denn auch hier handelt es sich i. d. R. um „kaufpreisarmer Lagen“) vorkommen.

Gemeinde soll auf frühzeitige Entlassung im Einzelfall hinwirken

Transparenz des Sanierungsverfahrens

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass viele Probleme zwischen Gemeinde / Sanierungsträger und den Eigentümerinnen und Eigentümern – insbesondere bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge – vermieden werden können, wenn **frühzeitige Informationen** über den Ablauf des Sanierungsverfahrens und über die Ausgleichsbetragspflicht gegeben werden. 11

4 Grundlagen

4.1 Geschichtlicher Abriss

- 1 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.
- 2 Mit dem Städtebauförderungsgesetz von 1971 (StBauFG) ist das städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsrecht erstmals in das deutsche Städtebaurecht aufgenommen
- 3 worden. Das BBauG und das StBauFG wurden 1986 zum BauGB zusammengeführt. Die Neuregelung des städtebaulichen Sanierungsrechts im BauGB beinhaltet nicht nur eine redaktionelle Neufassung, sondern auch eine inhaltliche Weiterentwicklung.

Städtebauförderungsgesetz

Inhaltliche Weiterentwicklung durch das BauGB

4 Grundlagen

4.2 Rechtsgrundlagen und Zweck der städtebaulichen Sanierung

Schaffung attraktiver „Quartiere“ durch Beseitigung städtebaulicher Missstände

Stadt- und Gemeindegebiete, die nicht ständig an die sich ¹ wandelnden Anforderungen und Bedürfnisse angepasst, insbesondere modernisiert und erneuert werden, verlieren häufig 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 beeinträchtigte Quartiere sollen durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wieder attraktiv gestaltet werden.

Legaldefinition der Sanierung

Die gesetzlichen Grundlagen zu den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind im zweiten Kapitel (Besonderes Städtebaurecht), erster Teil (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) des Baugesetzbuches enthalten. In § 136 Abs. 2 (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) findet sich folgende Legaldefinition: 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.*

Städtebauliche Missstände

Städtebauliche Missstände liegen insbesondere dann vor, ³ wenn die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen

- und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit von Grundstücken,
- von Mischnutzungen ausgehenden Immissionen,
- städtebaulich nicht erwünschte Grundstückerutzungen,
- störende Einwirkungen von Nachbargrundstücken,
- Funktionsmängel der Erschließung

nicht mehr gewährleistet sind (§ 136 Abs. 3 Nr. 1).

Städtebauliche Missstände liegen auch vor, wenn die Funktionsfähigkeit des Gebiets bezüglich

- 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 (§ 136 Abs. 3 Nr. 2).

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

- 4 In der Anfangsphase wurde das städtebauliche Sanierungsverfahren häufig als **Flächensanierung** durchgeführt. Dazu wurden in Gebieten, die ihre ursprünglichen Funktionen verloren hatten und / oder viele Leerstände und unbewohnbare Häuser aufwiesen, verfallene Bausubstanz beseitigt und durch Neubauten ersetzt, Straßen und Plätze neu geordnet sowie 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.

Einschränkungen in der Funktionsfähigkeit

Bis Mitte der 70er Jahre vorwiegend Flächensanierungen

- 5 Heute wird überwiegend das Sanierungsziel der **erhaltenen 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.

Seit 1980 vorwiegend erhaltende Erneuerung

- 6 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden vom Land, den Gemeinden sowie vom Bund finanziert. Grundlage der Bereitstellung der Finanzhilfen des Bundes ist Art. 104b GG (früher Art. 104a Abs. 4 GG). Gemäß § 164b ist der Maßstab und das Nähere für den Einsatz der Finanzhilfen des Bundes durch jährliche Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern festzulegen. Die in Folge der deutschen Einheit verringerten Städtebauförderungsmittel des Bundes für die westlichen

Finanzierung durch Bund, Länder und Gemeinden

	<p>Bundesländer wurden vom Land aufgefangen, in dem viele der in den letzten 15 Jahren begonnenen Sanierungsmaßnahmen ausschließlich vom Land gefördert wurden. Um auch finanzschwachen Gemeinden die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen, erfolgte in begründeten Fällen eine über die 2/3-Regelförderung hinausgehende Förderung durch das Land.</p>	
<p>Ausgleich durch die Eigentümerinnen und Eigentümer in Geld</p>	<p>Die ursprüngliche Erwartung, dass die Ausgleichsbeträge einen deutlichen Beitrag zur Finanzierung einer Sanierung leisten, hat sich nicht erfüllt.</p>	<p>7</p>
<p>Geringe Refinanzierungsrate</p>	<p>Die in der Vergangenheit abgerechneten Sanierungsverfahren haben vielmehr die Finanzierungsmöglichkeit über den Ausgleichsbetrag in einem nüchternen Licht erscheinen lassen. Lediglich 1 % – max. 9 % der Kosten wurden refinanziert¹⁾. Selbst wenn unterstellt wird, dass man in der Vergangenheit bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in Rheinland-Pfalz unter dem zulässigen Rahmen geblieben ist (was durchaus möglich ist, da andere Bundesländer höhere Einnahmen verzeichnen (beispielsweise wurden in Niedersachsen durchschnittlich rd. 10 % der Kosten refinanziert)), 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.</p>	<p>8</p>
<p>Anschubfinanzierung durch Gemeinde</p>		

1) Nach einer stichprobenhaften Erhebung einer Projektgruppe der FK Städtebau der ARGEBAU. Repräsentative Angaben konnten nicht erhoben werden. Einnahmen aus dem Durchgangserwerb und der Ablösung von Ausgleichsbeträgen sind dabei **nicht** berücksichtigt.

- 9 Dem Grundsatz entsprechend, dass Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- und Kapitalaufwand der Eigentümerinnen und Eigentümer entstanden sind, für die Allgemeinheit nutzbar zu machen sind, wird von den Eigentümerinnen und Eigentümern ein **Beitrag in Form des Ausgleichsbetrags** abverlangt.

Pflicht zur Leistung eines Ausgleichsbetrags

4 Grundlagen

4.3 Ablauf eines Sanierungsverfahrens

Das Sanierungsverfahren gliedert sich in drei wesentliche ¹ Phasen. Ausgehend von einem Sanierungsverdacht folgen die Vorbereitungs-, die Planungs- und die Durchführungphase (Abb. 4.3-1: Ablauf eines Sanierungsverfahrens).

Grundsätzlich frühzeitige Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137)
 ➤ öffentlicher Aufgabenträger (§ 139)

Vorbereitung der Sanierung (§ 140)

Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 3)

Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 Abs. 1)

Bestandsaufnahme, Darstellung der Ergebnisse in Plänen

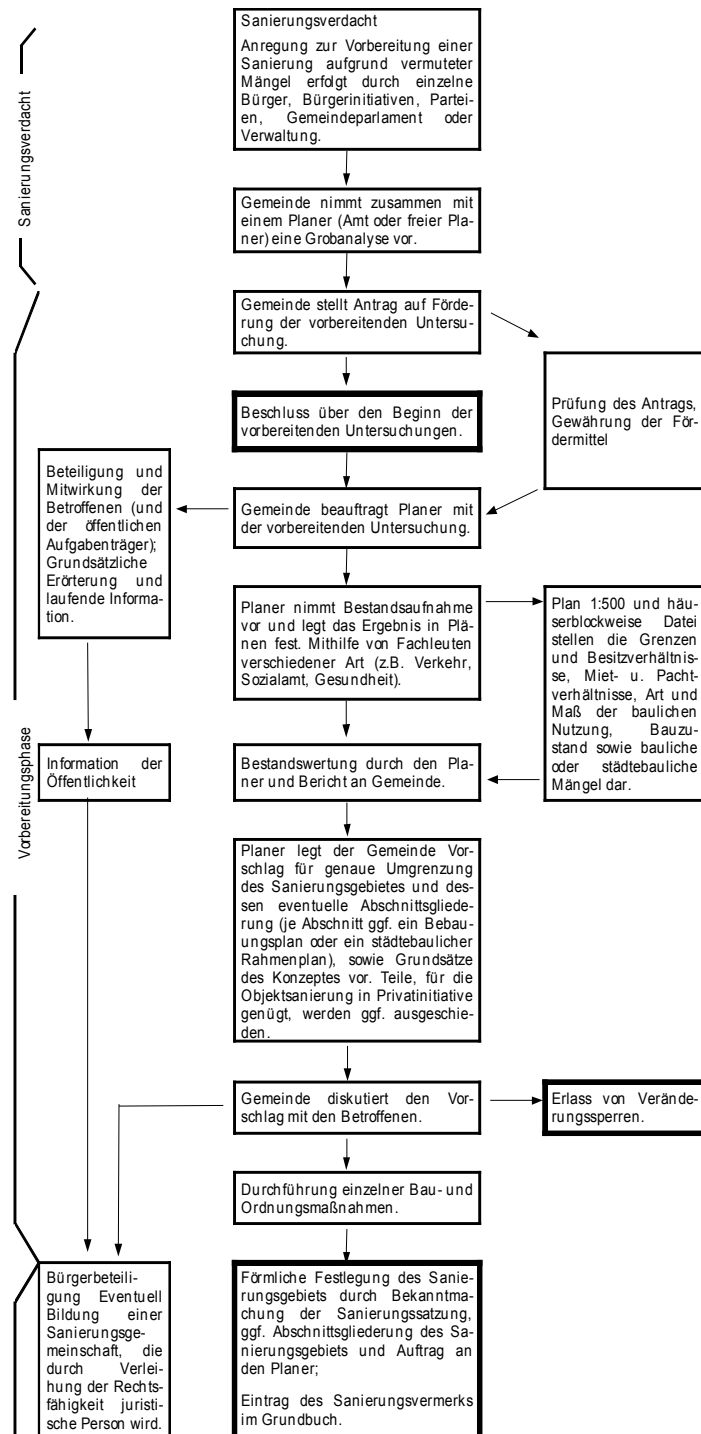
Vorschlag für Abgrenzung und Konzept

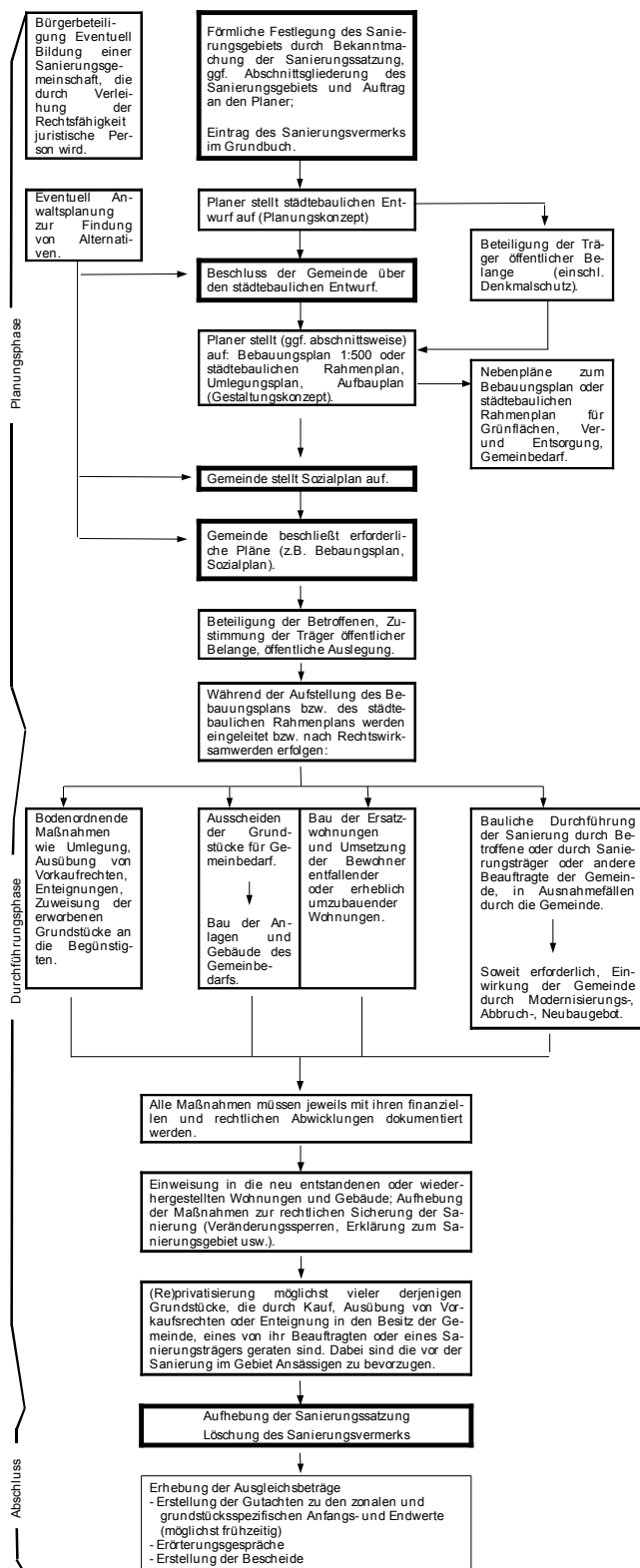
Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149)

Durchführung einzelner Bau- und Ordnungsmaßnahmen (§ 140 Nr. 7)

Sanierungssatzung (§ 142)

Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2)





Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte i. S. d. § 196 Abs. 1 Satz 1

Beginn der Aufstellung der städtebaulichen Planung (§ 140 Nr. 4)

ggf. Ablösevereinbarungen (§ 154 Abs. 3 Satz 2)

Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans (§ 140 Nr. 6 i. V. m. § 180)

ggf. vorzeitiger Ausgleichsbetrag (§ 154 Abs. 3 Satz 3)

Ordnungsmaßnahmen (§ 147)

Baumaßnahmen (§ 148)

Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 Abs. 6)

ggf. Entlassung einzelner Grundstücke aus dem Sanierungsverfahren (Abschlusserklärung (§ 163))

Antragstellung der Gutachten über die zonalen und / oder grundstücksbezogenen Anfangs- und Endwerte (Bodenrichtwerte i. S. d. § 196 Abs. 1 Satz 5)

Aufhebung der Sanierungsatzung (§ 162)

Erhebung der Ausgleichsbeträge

Abb. 4.3–1: Ablauf eines Sanierungsverfahrens

4 Grundlagen

4.4 Akteure und Beteiligte am städtebaulichen Sanierungsverfahren und ihre Rechte und Pflichten

In die Vorbereitung, Durchführung und den Abschluss ¹ eines förmlich festgelegten Sanierungsverfahrens ist eine Vielzahl von Beteiligten eingebunden.

Akteure und Beteiligte am Sanierungsverfahren

Akteure und Beteiligte sind i. d. R.:

- Gemeinde (Gemeinderat, Gemeindeverwaltung);
- Sanierungsträger, sonstige Beauftragte und Planer;
- Gutachterausschüsse, private Sachverständige¹⁾;
- Grundstückseigentümer/in, Mieter/in, Pächter/in, sonstige Betroffene;
- öffentliche Aufgabenträger.

4.4.1 Aufgaben und Aktivitäten der Gemeinde

Notwendigkeit der Sanierung

Die Gemeinde muss vor der förmlichen Festlegung des ² 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.

Vorbereitende Untersuchungen

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

Sanierungssatzung

Ergeben die vorbereitenden Untersuchungen, dass eine ³ Sanierung notwendig ist, so ist das Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierung durchgeführt werden soll, durch **Beschluss** des Gemeinderats förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen. Die förmliche Festlegung beschließt der Gemeinderat als Satzung (Sanierungssatzung (§ 142)).

Aufstellung von Sanierungsrahmenplänen und Bebauungsplänen

In der Regel bedarf es zur Durchführung der Sanierung ⁴ der Aufstellung von Bebauungsplänen und Sanierungsrahmenplänen. Für Bebauungspläne sind entsprechende Beschlüsse gemäß § 10 zu fassen.

¹⁾ Vgl. diesbezüglich die Ausführungen in Abschnitt 3.

5 Ist die Sanierung durchgeführt oder erweist sich die Sanierung als undurchführbar oder wird die Sanierungsabsicht aufgegeben, so ist die Sanierung aufzuheben. Der **Beschluss** zur Aufhebung ergeht ebenfalls als Satzung (§ 162 Abs. 2).

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

7 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 sind nicht übertragbar; zu diesen Aufgaben gehören:

- Beschluss über die vorbereitenden Maßnahmen sowie alle weiteren Satzungsbeschlüsse (insbesondere der Beschluss über die Sanierungssatzung und über die Aufhebung der Sanierung).
- Veranlassung der Eintragung der Sanierungsvermerke (§ 143 Abs. 2),
- Genehmigung (§ 145) von genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen (§ 144) einschließlich der Durchführung der Kaufpreisprüfung (§ 153 Abs. 2),
- Erlass von Abbruch-, Bau-, Modernisierungs- und Pflanzgeboten,
- Ausfertigung der Ausgleichsbetragsbescheide (§ 154) (Ausgleichsbetrag nach Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162), vorzeitiger Ausgleichsbetrag (§ 154 Abs. 3 Satz 3)),
- Abschluss von Ablöseverträgen (§ 154 Abs. 3 Satz 2),
- vorzeitige Entlassung von Grundstücken aus dem Sanierungsgebiet (Abschlussklärung (§ 163)).

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

Beschluss zur Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets

Sanierungsträger

Hoheitliche Aufgaben



Zur Beratung i. S. d. § 137 Satz 2 gehört die **rechtzeitige** und **objektive Information** über die rechtlich gebotene Ausgleichsbetragserhebung, damit die Eigentümerinnen und Eigentümer dies bei ihren **Entscheidungen** und **Finanzierungsüberlegungen** berücksichtigen können. Zu diesem Termin sollen auch Vertreter des Gutachterausschusses zugezogen werden, um den Eigentümerinnen und Eigentümern die Grundzüge der Bewertungsanforderungen zu erläutern.

Internet als Informationsmedium

Für immer mehr Bürgerinnen und Bürger steht heute das **Internet als Informationsmedium** an erster Stelle. Es bietet sich daher an, dass Verwaltungen den Bürgerinnen und Bürgern auch über das Internet verstärkt Informationen zur Verfügung stellen und sich auch selbst über das Internet informieren können.

Qualifiziertes Personal

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.

Arbeitshilfe

Ein Baustein stellt die vorliegende **Arbeitshilfe** dar. 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 Krankheit, Urlaub etc. die Fehlzeiten hinsichtlich des Knowhow überbrücken zu können.

Fachwissen auf mehrere Personen verteilen

Wissen verfügbar machen

Auch sollen 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. Insbesondere könnten Problemfälle aus der Praxis und den diebezüglichen Lösungen mit handelsüblicher Software, die auch eine komfortable Suche ermöglichen muss, in die Wissensdatenbank gestellt und so anderen Gemeinden verfügbar gemacht werden, um **redundante Arbeiten und Datenvorhaltung** zu vermeiden. Das gleiche gilt für diesbezügliche Rechtsprechungen, deren wichtigste Inhalte in Leitsätzen den Urteilen vorangestellt werden sollten.

Landesweit verfügbare Wissensdatenbank

Aus Fehlern anderer lernen

Durchführung von Workshops

Landesweite Urteilssammlung als Teil der Wissensdatenbank

4 Grundlagen

4.4 Beteiligte am städtebaulichen Sanierungsverfahren und ihre Rechte und Pflichten

4.4.2 Aufgaben und Aktivitäten eines Sanierungsträgers bzw. eines sonstigen Beauftragten

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

- Aufgaben nach den §§ 146 (Durchführung der Sanierung), 147 (Ordnungsmaßnahmen), 148 (Baumaßnahmen);
- Grundstückserwerb bzw. Erwerb von Rechten an Grundstücken, die zur Vorbereitung oder Durchführung der Gesamtmaßnahme benötigt werden;
- Verwaltung der Sanierungsmittel.

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

Beratungspflicht der Gemeinde

Sanierungsträger kann auch die Sanierungsmittel verwalten



Aufgaben des Sanierungsträgers neben den vorgeannten speziellen Aufgaben (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,

Aufgaben des Sanierungsträgers

Aufgaben des Sanierungsträgers

- 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. § 1a 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.

Interessenkonflikte vermeiden

Zur Vermeidung von Interessenskonflikten 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. **11**

4 Grundlagen

4.4 Beteiligte am städtebaulichen Sanierungsverfahren und ihre Rechte und Pflichten

4.4.3 Beteiligung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und / oder privater Sachverständiger

- 12 Grundsätzlich obliegt die Ermittlung des Ausgleichsbetrags der Gemeinde. Der Ermittlung der dafür notwendigen Anfangs- und Endwerte sowie der Anrechnungsbeträge nach § 155 Abs. 1 geht regelmäßig eine Sachverhaltsaufklärung und Feststellung der Anknüpfungstatsachen voraus. Auch den Sachverhalt hat die Gemeinde von Amts wegen zu ermitteln (§ 88 Abs. 1 AO)¹⁾.
- 13 Die Gemeinde ist nicht daran gebunden, den Gutachterausschuss mit der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte zu beauftragen. Sie kann sich auch geeigneter privater Sachverständiger bedienen²⁾. Da in Rheinland-Pfalz die Gemeinden nach § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Landesgebührengesetz persönliche Gebührenfreiheit genießen, die auch für die Gutachten der Gutachterausschüsse gilt, werden i. d. R. die Gebühren, die für Verkehrswertgutachten von privaten Sachverständigen anfallen, nicht mit Städtebauförderungsmitteln gefördert, so dass der diesbezüglichen Wahlfreiheit der Gemeinden finanzielle Grenzen gesetzt sind³⁾. In Absprache mit der „Förderstelle“ werden aber auch in begründeten Einzelfällen die von privaten Sachverständigen erstatteten Gutachten gefördert.
- 14 Unabhängig davon, ob die Gemeinde den Gutachterausschuss oder einen privaten Sachverständigen⁴⁾ mit der Erstellung der Gutachten über zonale und grundstücksspezifische Anfangs- und Endwerte⁵⁾ beauftragt, der Gutachterausschuss hat auch im Sanierungsgebiet Bodenrichtwerte i. S. d. § 196 Abs. 1 Satz 1 – sog. sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte – abzuleiten⁶⁾.

Sachverhaltsaufklärung und Feststellung der Anknüpfungstatsachen

Gemeinde ist grundsätzlich in der Wahl des Gutachters frei!

Gutachten des Gutachterausschusses sind für Gemeinden gebührenfrei

Zonale Anfangs- und Endwerte sind besondere Bodenrichtwerte i. S. d. § 196 Abs. 1 Satz 5

1) Nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 Kommunalabgabengesetz wird die entsprechende Anwendung dieser Rechtsvorschrift der bundesgesetzlichen Abgabenordnung (AO) vorgeschrieben.

2) Vgl. Kleiber in [6], § 154 Rd.-Nr. 114.

3) Die Erstellung der Gutachten durch den Gutachterausschuss oder einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (vgl. diesbezüglich auch die Ausführungen in Abschnitt 3) ist eine Fördervoraussetzung (vgl. Ziffer 5.2.6 und Ziffer 20.1 VV-StBauE).

4) Vgl. diesbezüglich die Ausführungen in Abschnitt 3.

5) Zonale Anfangs- und Endwerte sind „besondere Bodenrichtwerte“ i. S. d. § 196 Abs. 1 Satz 5.

6) Zur Erläuterung der „sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte“ vgl. Abschnitt 8.9.2.2.3.

Anpassung der Bodenrichtwert-Zonenabgrenzung an das Sanierungsgebiet



Werden Sanierungsgebiete förmlich festgelegt, so sollte der örtlich zuständige Gutachterausschuss die Bodenrichtwertzonen überarbeiten (zwingende Anpassung der Bodenrichtwertzonen an die Abgrenzung des Sanierungsgebiets)¹⁾. Keinesfalls darf ein und dieselbe Bodenrichtwertzone gleichzeitig Bereiche außerhalb und innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets abdecken. Gleichzeitig sollte mit der Dokumentation des Sanierungsgebiets begonnen werden, soweit dies für die Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte bzw. der zonalen und grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerte notwendig ist.

Anforderungen an die Zonenabgrenzung: Einzelbodenwerte sollen in der Spanne von $\pm 30\%$ des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts liegen

Die Zoneneinteilung für das Sanierungsgebiet sollte **15** möglichst kleinräumig vorgenommen werden, damit diese Vorarbeiten später ohne größere Veränderungen für die Zonenabgrenzung der zonalen Anfangs- und Endwerte verwendet werden können.

Die Beschreibung des jeweiligen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertgrundstücks muss hinsichtlich **16**

- des Entwicklungszustands,
- der Art der baulichen Nutzung,
- des Maßes der baulichen Nutzung,
- der Grundstücksgröße
- und der Grundstückstiefe

vollständig sein. Beispielsweise darf in der Richtwertbeschreibung nicht die planungsrechtliche GFZ angegeben werden, wenn die wertrelevante GFZ davon abweicht²⁾.

Keine sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte im vereinfachten Sanierungsverfahren!

Wird das Sanierungsverfahren als vereinfachtes Sa- **17** nierungsverfahren durchgeführt, entfällt nach § 152 die Anwendung des dritten Abschnitts der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (Zweites Kapitel, Erster Teil des BauGB) mit der Folge, dass insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten, die zur Ableitung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts führen, nicht zu berücksichtigen sind.

1) Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – GA 10530/04.

2) Vgl. diesbezüglich Abschnitt 8.9.2.2.5.

4 Grundlagen

4.4 Beteiligte am städtebaulichen Sanierungsverfahren und ihre Rechte und Pflichten

4.4.4 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137)

- 18 Die Sanierung muss mit den Betroffenen (Eigentümern, Mietern, 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.

Frühzeitige Beteiligung der Betroffenen

Anregung zur Mitwirkung

- 19 Gleichzeitig belegt das Baugesetzbuch die Betroffenen in § 138 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 personenbezogenen Daten nur zum Zwecke der Sanierung verwendet werden. Nach Aufhebung der Sanierung sind die Daten zu löschen.

Auskunftspflicht der Betroffenen

Beachtung datenschutzrechtlicher Bestimmungen

4.4.5 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (§ 139)

- 20 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.

5 Der Ausgleichsbetrag

5.1 (Rechts-)Grundlagen

5.1.1 Rechtsnatur des Ausgleichsbetrags

Rechtsgrundlage

Die Ausgleichsbetragsregelungen finden sich im Ersten 1
Teil des 2. Kapitels, Dritter Abschnitt des Baugesetzbuches (Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 152 – 156a)). 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.

Insbesondere ist vorgesehen, dass²⁾

2

Ausgleichsbeträge sind zweckgebundene Einnahmen

➤ Ausgleichsbeträge nach § 154 einschließlich entsprechender Ablösungsbeträge zu den zweckgebundenen Einnahmen zählen (Nr. 6.4 a),

Vorauszahlungen und Ablösevereinbarungen sind möglich

➤ der Zuwendungsempfänger bei Ausgleichsbeträgen unter Würdigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten frühzeitig von der Möglichkeit der Erhebung von Vorauszahlungen oder dem Abschluss von Ablösevereinbarungen Gebrauch machen soll (Nr. 17.5.3),

Ermittlung auf Grundlage von Gutachten

➤ für die Abrechnung die Ausgleichsbeträge zu ermitteln sind und – soweit bisher noch nicht in Zwischennachweisen enthalten – in der Abrechnung darzustellen und als weitere Einnahmen in die Abrechnung aufzunehmen sind (Nr. 20.1 Satz 1),

Pflicht zur Erhebung von Vorauszahlungen

➤ die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen auf der Grundlage von Gutachten erfolgt (Nr. 20.1 Satz 2),
➤ der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung zu entrichten ist (Nr. 20.2 Satz 1),
➤ die Gemeinde

- von den Eigentümerinnen und Eigentümern schon vor Abschluss der Sanierung eine Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag verlangen kann (Nr. 20.2 Satz 2 erster Spiegelstrich),
- mit den Eigentümerinnen und Eigentümern bereits vor Abschluss der Sanierung eine Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages treffen kann (Nr. 20.2 Satz 2 zweiter Spiegelstrich) und
- bereits vor Abschluss der Sanierung für einzelne Grundstücke den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen kann (Nr. 20.2 Satz 2 dritter Spiegelstrich).

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

2) Die nachfolgenden Nummern beziehen sich auf die VV-StBauE.

5. Der Ausgleichsbetrag

5.1 (Rechts-) Grundlagen

5.1.2 Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk

3 Die Sanierungssatzung wird vom Gemeinderat beschlossen. Dabei gehört die Würdigung der Gründe, welche die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen, zur gebotenen Abwägung i. S. des § 136 Abs. 4 Satz 3. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist die Sanierungssatzung rechtsverbindlich. In der Bekanntmachung ist hinzuweisen auf:

- die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 153 bis 156, sofern die Sanierung nicht im **vereinfachten Sanierungsverfahren** durchgeführt wird;
- die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2).

4 Es kann zweckmäßig sein, ergänzend zur Bekanntmachung darzulegen, dass nun die Durchführung der Sanierungsmaßnahme beginnt und wer von der Gemeinde mit der Durchführung beauftragt wurde oder werden wird. Hilfreich kann es im vereinfachten Sanierungsverfahren ferner sein, auf die Genehmigungspflicht nach § 144 hinzuweisen, sofern sie in der Satzung nicht ausgeschlossen wurde.

5 Die Gemeinde übermittelt dem Grundbuchamt zum Zweck der Eintragung des Sanierungsvermerks¹⁾ eine beglaubigte Abschrift der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung (§ 143 Abs. 2 Satz 1). Der Mitteilung wird ein Verzeichnis beigelegt, in dem die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufgeführt sind. Eine Mitteilung ist nicht erforderlich, wenn im vereinfachten Sanierungsverfahren die Anwendung von § 144 Abs. 2 oder § 144 insgesamt ausgeschlossen ist. Außerdem übersendet die Gemeinde eine beglaubigte Abschrift der Sanierungssatzung und der Bekanntmachung an die jeweils bestimmten Stellen.

6 Zur Erhebung des Ausgleichsbetrags muss eine **formell und materiell wirksame Satzung** vorliegen. Bestimmte Satzungsängel können nur unter den Voraussetzungen der §§ 214 und 215 gerügt werden (seit 01.01.2007 ist die Zwei-Jahres-Frist des § 215 auf ein Jahr verkürzt). Bei heilbaren Satzungsängeln kann eine Sanierungssatzung auch dann rückwirkend in Kraft gesetzt werden, wenn bereits eine wirksame Aufhebungssatzung existiert (BVerwG – Urteil vom 03.12.1998 – 4 C 14.97).

1) Ein Beispiel für einen Antrag auf Eintragung des Sanierungsvermerks ist als **Anlage 3** abgedruckt.

Beschluss des Gemeinderats

Hinweis auf sanierungsrechtliche Vorschriften

Weitere Hinweise

Eintragung des Sanierungsvermerks

Behandlung von Satzungsängeln

Anlage 3

5 Der Ausgleichsbetrag

5.1 (Rechts-) Grundlagen

5.1.3 Ausgleichsbetragspflicht, Ausgleichsbetragsverpflichteter

Kein Ausgleichsbetrag im vereinfachten Sanierungsverfahren

Nur die Eigentümerin/der Eigentümer ist ausgleichsbetragspflichtig

Erbbaurechtsvertrag an die Besonderheiten der Sanierung anpassen

Die Eigentümerinnen und Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks haben zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts ihres Grundstücks entspricht (§ 154 Abs. 1 Satz 1). Wegen § 152 gelten die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht für **vereinfachte Sanierungsverfahren**. Ob es sich bei einem förmlich festgelegten Sanierungsverfahren um ein „klassisches“¹⁾ oder ein vereinfachtes Sanierungsverfahren handelt, ist der **Sanierungssatzung** zu entnehmen.

Nach § 154 Abs. 1 Satz 1 wird ausschließlich **die Eigentümerin / der Eigentümer** zur **Entrichtung des Ausgleichsbetrags** verpflichtet. Deshalb kann auch bei einem mit einem **Erbbaurecht** belasteten Grundstück nichts anderes gelten; d. h., bei mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken hat der Erbbaurechtsgeber (also die Grundstückseigentümerin/der Grundstückseigentümer) und nicht der Erbbaurechtsnehmer den Ausgleichsbetrag zu entrichten.

Diese Auffassung vertritt auch das Niedersächsische Obergericht in seinem Beschluss vom 24.09.1993 – 1 M 2991/93.



Die Gemeinde sollte den Eigentümerinnen und Eigentümern im Rahmen der Beratungspflicht den Hinweis geben, dass in zukünftig abzuschließende Erbbaurechtsverträge eine Anpassungsmöglichkeit für den Erbbauzins vorgesehen werden sollte, wenn das Grundstück durch Sanierungsmaßnahmen im Wert erhöht wurde.

1) Das BauGB bezeichnet das Verfahren **ohne** Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften als „Vereinfachtes Sanierungsverfahren“, das „herkömmliche Verfahren“ unter Einbeziehung der vorgenannten Vorschriften als Sanierungsverfahren. Zur eindeutigen Differenzierung wird das herkömmliche Verfahren als „klassisches Sanierungsverfahren“ bzw. als „Regelverfahren“ bezeichnet.

Nach § 9 a Abs. 1 Nr. 2 Erbbaurechtsgesetz ist bei Bodenwertsteigerungen aufgrund qualitativer Verbesserungen auch bei Wohngrundstücken eine Erbbauzinsanpassungsmöglichkeit gegeben; die Durchsetzung des Anspruchs ist aber nur bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung möglich.



Der Ausgleichsbetrag ist nach **Abschluss der Sanierung** zu entrichten (vgl. § 154 Abs. 3 Satz 1 und Ziffer 20.2 Satz 2 erster Spiegelstrich VV-StBauE). Er ruht **nicht** als öffentliche Last auf dem Grundstück (vgl. § 154 Abs. 4 letzter Satz). Das hat zur Folge, dass nicht unbedingt derjenige ausgleichsbetragspflichtig ist, der zum Zeitpunkt der Erhebung des Ausgleichsbetrags Eigentümer/in ist, sondern generell derjenige, der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162) bzw. zum Zeitpunkt der Abschlusserklärung (§ 163) Eigentümer/in war.

Erhebung des Ausgleichsbetrags nach Abschluss der Sanierung

Ausgleichsbetrag ist keine öffentliche Last

Wer ist ausgleichsbetragspflichtig?

- 9 Kommt es zwischen dem Zeitpunkt der Bekanntmachung der Aufhebungssatzung und der Erhebung der Ausgleichsbeträge bei einem im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstück zu einem Eigentumswechsel, so ist generell nicht der Rechtsnachfolger ausgleichsbetragspflichtig, sondern weiterhin die Alteigentümerin /der Alteigentümer (die neue Eigentümerin bzw. der neue Eigentümer tritt weder **persönlich-schuldend** noch mit dem Grundstück **dinglich-haftend** in die Ausgleichsbetragspflicht ein).
- 10 Geht allerdings das Eigentum im Falle der Gesamtrechtsnachfolge (z. B. Erbschaft) über, so geht auch die Ausgleichsbetragsverpflichtung auf den (Gesamt-)Rechtsnachfolger über.
- Ausgleichsbetragspflichtig sind auch die Eigentümerinnen/ die Eigentümer der in
- Ersatz- und Ergänzungsgebieten nach § 142 Abs. 2 Satz 1 und
 - in Anpassungsgebieten nach § 170
- gelegenen Grundstücke.
- 11 Ebenfalls ausgleichsbetragspflichtig sind grundsätzlich auch die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, **die öffentlichen Zwecken** gewidmet sind (vgl. auch Abschnitt 5.4.4).
- 12 Auch ist die Eigentümerin / der Eigentümer ausgleichsbetragspflichtig, die/der ein Grundstück erworben hat, für das vom Voreigentümer Vorausleistungen (vgl. § 154 Abs. 6) auf den Ausgleichsbetrag geleistet wurden.

I. d. R. kein Übergang der Ausgleichsbetragspflicht auf Rechtsnachfolger

Ausnahme Gesamtrechtsnachfolge (z. B. durch Erbschaft)

Für Vorausleistungen gelten die Regelungen zur Ausgleichsbetragspflicht entsprechend

Schuldner des Vorausleistungsanspruchs bleibt im Übrigen auch nach einer Veräußerung die Eigentümerin/der Eigentümer, die/der das Eigentum im Zeitpunkt inne hatte, in dem nach § 154 Abs. 6 die Vorauszahlung zulässigerweise angefordert wurde.

Sind Schuldner und Gläubiger identisch, werden keine Ausgleichsbeträge erhoben

Neben **juristischen Personen des Privatrechts** sind **13** auch **Personen des öffentlichen Rechts** ausgleichsbetragspflichtig. Soweit für davon betroffene Grundstücke eine Ausgleichsbetragspflicht besteht, kann von der Erhebung abgesehen werden, solange **Schuldner und Gläubiger – wie bei gemeindeeigenen Grundstücken – identisch sind** (vgl. diesbezüglich BVerwG, Urteil vom 21.10.1983 – 8 C 29/82 und BGH, Urteil vom 01.06.1967 – II ZR 150/66 zum Erschließungsbeitragsrecht).

Obergrenze der Summe der Ausgleichsbeträge



Die Höhe des Ausgleichsbetrags ist nach oben begrenzt – unabhängig davon, ob der Ausgleichsbetrag auf der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (Wertlösung vgl. § 154 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2) oder auf der Erhebung des Aufwands für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen (Kostenlösung vgl. § 154 Abs. 2a) beruht. Mehr als der Betrag, der zur Förderung und Finanzierung der Sanierung nötig war, darf nicht erhoben werden; ein etwaiger Überschuss der Ausgleichsbeträge über die Kosten der Sanierung ist an die Eigentümerinnen und Eigentümer zu verteilen (vgl. § 156a Abs. 1).

5 Der Ausgleichsbetrag

5.1 (Rechts-) Grundlagen

5.1.4 Erhebungspflicht der Gemeinden, Ausnahmen

- 14** 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 Ausnahmetatbestand – wie z. B. die sog. Bagatellklausel – erfüllen (vgl. Abschnitt 5.5.1), so muss die Gemeinde die diesbezüglichen Ausgleichsbeträge erheben (**vgl. Art. 20 Abs. 3 GG**). Ausgleichsbeträge sind auch dann zu erheben, wenn die Gesamtmaßnahme nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 wegen Undurchführbarkeit aufgehoben wird (BayVGh, Urteil vom 30.12.1998 – 6 B 95 1365).
- Erhebung der Ausgleichsbeträge keine Ermessensfrage**
- 15** Ausgenommen von der grundsätzlichen Pflicht zur Leistung des Ausgleichsbetrags sind nur Grundstücke
- die in ein vereinfachtes Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 einbezogen waren,
 - die in einem Umlegungsverfahren nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 neu geordnet wurden (vgl. § 155 Abs. 2) und
 - die Gegenstand einer Ablösevereinbarung i. S. d. § 154 Abs. 3 Satz 2 waren.
- (Vgl. die ausführlichen Erläuterungen in Abschnitt 5.4)
- 16** Im Einzelfall kann die Gemeinde von der Erhebung des Ausgleichsbetrags absehen
- aufgrund des Umstands, dass die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde stehen und dadurch Schuldner **und** Gläubiger identisch sind,
 - in sog. Bagatellfällen gemäß § 155 Abs. 3 oder
 - wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist (§ 155 Abs. 4).
- 17** Im Übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden (§ 155 Abs. 5).
- Absehen von der Erhebung des Ausgleichsbetrags**
- Landesrechtliche Vorschriften über kommunale Beiträge**
- (Vgl. die ausführlichen Erläuterungen in Abschnitt 5.5)

5 Der Ausgleichsbetrag

5.1 (Rechts-) Grundlagen

5.1.5 Bodenpolitische Begründung für die „Boden(mehr)wertabschöpfung“ nach § 154 Abs. 1

Sanierungsmaßnahmen sind nach der gesetzlichen Zielvorstellung Maßnahmen, durch die ein Gebiet durch Behebung städtebaulicher Missstände, insbesondere durch Beseitigung baulicher Anlagen und Neubebauung oder durch Modernisierung von Gebäuden, aber auch durch Infrastrukturverbesserungen im öffentlichen Raum (z. B. Straßengestaltung, Verbesserung der Parkplatzsituation), wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. In der Regel werden förmliche Sanierungsverfahren in solchen Bereichen durchgeführt, in denen die Beseitigung der städtebaulichen Missstände ausschließlich durch Initiative der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer nicht (mehr) gewährleistet ist.

Ausgleich des Sanierungsvorteils in Geld

Die Vorteile, die durch die Sanierungsmaßnahmen bewirkt werden, sollen den Eigentümerinnen und Eigentümern **nicht** ohne Gegenleistung zukommen. Der Gesetzgeber hat als Abschöpfungsmodell in § 154 Abs. 1 Satz 1 (i. V. m. Abs. 2) eine **Wertlösung** gewählt. D. h., die Eigentümerinnen und Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks haben zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen **Ausgleichsbetrag** in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bewirkten **Erhöhung des Bodenwerts** ihres Grundstücks entspricht (§ 154 Abs. 1).

Wertlösung

Kostenlösung

Im Gegensatz dazu hat der Gesetzgeber zwischenzeitlich in § 154 Abs. 2a als Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags eine **Kostenlösung** gewählt. Der Ausgleichsbetrag bestimmt sich hier alternativ nach dem (Kosten-)Aufwand für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen)¹⁾. Die Erfahrung hat gezeigt, dass in vielen Sanierungsverfahren der städtebauliche Kostenaufwand **wesentlich** höher ist als die Summe der durch sie bewirkten **Bodenwertsteigerungen**. Ein wirtschaftlich vernünftig handelnder **privater** Marktteilnehmer würde solche Maßnahmen und die damit verbundenen Investitionen i. d. R. nicht durchführen. Gerade deshalb ist hier die „öffentliche Hand“ gefordert. Denn diese städtebaulichen Bereiche, die häufig die alten Stadt- und Ortskerne ausmachen, können nicht einem weiteren Verfall preisgegeben werden, weil sich der volkswirtschaftliche Schaden immer weiter vergrößern würde.

1) Vgl. diesbezüglich Abschnitt 5.2.2.

22 Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen wird heute nicht mehr rechtlich in Frage gestellt. Das besondere Bodenrecht der §§ 152 ff. stellt eine **Inhaltsbestimmung des Eigentums** i. S. d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar, die sich im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG hält. So wie der Umlegungsvorteil nach den §§ 57 und 58 nicht mehr zum Inhalt des Eigentums an Grundstücken gehört (ähnlich wie Großbritannien schon 1947, Italien 1978 das Recht zum Bauen aus den Befugnissen, die sich aus dem Eigentum an Grundstücken ergeben, herausgenommen haben), so schließt das Sanierungsrecht sanierungsbedingte Grundstückswertbestandteile vom Eigentum aus.

Inhaltsbestimmung und Sozialbindung des Eigentums

23 Bodenpolitisch bedeutet das eine Abkehr von überkommenen Vorstellungen und die Anerkennung des Grundsatzes, dass durch Maßnahmen der Allgemeinheit hervorgerufene Bodenwertsteigerungen nicht den Eigentümerinnen und Eigentümern, sondern der Allgemeinheit zufallen sollen – ein Grundsatz, der dem deutschen Recht nicht fremd ist, sondern schon in Art. 155 der Weimarer Reichsverfassung enthalten war.

Weimarer Reichsverfassung

24 Die Erhebung des Ausgleichsbetrags ist wie folgt begründet (vgl. Dietrich in [8]):

Begründung der Erhebung der Ausgleichsbeträge

25 1. Die Erhebung solcher von der Allgemeinheit veranlasster 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, diese für die Allgemeinheit nutzbar gemacht werden sollen. In diesem Zusammenhang ist immer wieder die Rede von Bodenwertsteigerungen, die ohne Einsatz von eigener Arbeit oder eigenem Kapital bewirkt werden. Es entspricht den Forderungen der Verteilungsgerechtigkeit, die Allgemeinheit nicht nur zu „Nutz und Frommen“ einzelner Eigentümerinnen und Eigentümer arbeiten zu lassen. Der Einsatz, den die Allgemeinheit für die Revitalisierung von Sanierungsgebieten zu erbringen hat, ist besonders augenfällig. Die Bodenwertsteigerungen werden durch teure Ordnungsmaßnahmen, die die Gemeinde zu bezahlen hat, hervorgerufen. Das verteilungspolitische Argument für die Abschöpfung gerade von Sanierungsgewinnen ist deshalb besonders stark.

Verteilungsgerechtigkeit

26 2. Finanzpolitisch wird mit der Ausgleichsbetragsregelung das Ziel verfolgt, den **Gemeinden die Kosten**, die sie bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zu tragen haben, **zu vermindern**.

Finanzierungsfunktion

Verhältnis der Höhe der Ausgleichsbeträge zu den Kosten

Eine allgemeine Aussage über die Bedeutung der Ausgleichsbeträge für die Finanzierung der Sanierung lässt sich nur schwer machen, da das Verhältnis von Ausgleichsbeträgen und Kosten der Ordnungsmaßnahmen zueinander in jedem Sanierungsgebiet unterschiedlich ist. Nach § 48 StBauFG war ein Überschuss der Ausgleichsbeträge über die Kosten der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung auf die Eigentümerinnen und Eigentümer zurück zu verteilen. Damit war sichergestellt, dass ein direkter Zusammenhang zwischen Ausgleichsbeträgen und den für das Sanierungsgebiet entstandenen Kosten bestand. 27

Obergrenze der Ausgleichsbeträge

Diese Bindung der Erhebung der Ausgleichsbeträge an die Kosten hat das Baugesetzbuch nicht aufgegeben: die Ausgleichsbeträge dienen nach wie vor der **Finanzierung der Sanierung** (§ 154 Abs. 1 i. V. m. § 156a Abs. 1), nicht nur der Kosten der Ordnungsmaßnahmen, sondern auch der Planung und der Vorbereitung. Schon die Aussicht auf eine Sanierung kann Bodenwertsteigerungen hervorrufen. Und Planungen, zu deren Realisierung Ordnungsmaßnahmen im Rahmen einer Sanierung notwendig sind, sind keine selbstständigen Wertbestandteile, sondern letztlich auch der Sanierung zuzuordnen. Angesichts der erheblichen Kosten auch der Vorbereitung einer Sanierung und der Planung in einem Sanierungsgebiet erscheint eine Finanzierungshilfe durch Inanspruchnahme der Bodenwertsteigerungen richtig und notwendig. 28

Bei den Vorüberlegungen zum Städtebauförderungs- gesetz und bei der Einleitung der ersten Sanierungsverfahren war diesem Gesichtspunkt großes Gewicht beigemessen worden. Es wurde angenommen, dass mit den Ausgleichsbeträgen ein erheblicher Teil der Kosten der Sanierung finanziert werden könne. Inzwischen ist die Euphorie über den Finanzierungsbeitrag der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Sanierung durch Ausgleichsbeträge verflogen. Obwohl es eine ganze Reihe von Sanierungsgebieten gibt, in denen die Ausgleichsbeträge sehr große Summen darstellen, sind die Kosten weit höher. Dazu kommt, dass die Ausgleichsbeträge nur zeitversetzt bei der Gemeinde eingehen. 29

Allokationspolitische Bedeutung der Ausgleichsbetragsregelung

3. Die Ausgleichsbeträge haben auch allokationspolitische Bedeutung, auch wenn das weniger deutlich sein mag. Die Ausgleichsbetragsregelung kann in Sanierungsgebieten positive Ansätze zur Stabilisierung innerstädtischer Wohn-, Arbeits- und Mischgebiete liefern. Ist bekannt, dass Ausgleichsbeträge in Höhe der zu erwartenden Wertsteigerungen erhoben werden, und 30

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.

31

Durch die Genehmigungspflicht des § 144 im Sanierungsgebiet wird die Zahlung überhöhter Kaufpreise, die schon sanierungsbedingte Wertsteigerungen enthalten, verhindert; nicht verhindert wird hingegen die übliche, allgemeine Bodenwertsteigerung im Sanierungsgebiet. Dadurch werden Sanierungsgebiete von einem erheblichen Druck befreit. **Planung und Durchführung werden durch Bodenspekulationen nicht gestört.** Der Schutz der Sanierungsgebiete vor Bodenspekulationen geht sogar so weit, dass zum Teil besondere Zurückhaltung auf dem Bodenmarkt in Sanierungsgebieten festzustellen war. Die Arbeit in Sanierungsgebieten verläuft deshalb weit ungestörter als in Bereichen, in denen ohne das besondere Sanierungsrecht Stadterneuerung betrieben wird. In der Praxis kann das besondere Sanierungsrecht andererseits wegen der Unsicherheit über die Höhe der Ausgleichsbeträge auch zum Grundstückskauf- und somit zu Investitionshemmnissen führen.

Keine Störung der Sanierung durch Bodenspekulation

32 4. Eine Ausgleichsbetragsregelung hat nur Sinn, wenn sie allgemein durchgeführt wird.

Das wird besonders deutlich, wenn das Verhältnis des Sanierungsrechts zum Erschließungsbeitragsrecht betrachtet wird. § 154 Abs. 1 Satz 3 bestimmt, dass **im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet keine Beiträge** erhoben werden, wenn Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert werden¹⁾. Solche Anlagen sind insbesondere die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze. Die Erhebung der diesbezüglichen Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung ist ebenso ausgeschlossen wie die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen¹⁾.

Keine Erhebung von Erschließungs- und KAG-Beiträgen (Ausnahme: vereinfachtes Sanierungsverfahren)

1) Diese Regelung gilt nicht im vereinfachten Sanierungsverfahren.

5 Der Ausgleichsbetrag

5.2 Die Beitragsmodelle nach § 154 Abs. 1 Satz 1 und § 154 Abs. 2a

5.2.1 Ausgleichsbetrag auf der Grundlage sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 1 Satz 1)

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Nach § 154 Abs. 1 hat die Eigentümerin/der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts ihres Grundstücks entspricht. 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 dem Eigentümer verbleiben (vgl. nachstehende Ausführungen)). Diese Bodenwerterhöhung besteht nach § 154 Abs. 2 aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (**Anfangswert**¹⁾), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (**Endwert**¹⁾). Die nachfolgende Abbildung fasst die Bewertungsproblematik zusammen.

1) Häufig werden die nach § 153 Abs. 1 bis 3 für bebaute und unbebaute Grundstücke zu ermittelnden Werte ebenfalls als Anfangswerte und die nach § 153 Abs. 4 für bebaute und unbebaute Grundstücke zu ermittelnden Werte ebenfalls als Endwerte bezeichnet. Da aber in § 154 Abs. 2 der Begriff „Anfangswert“ ausschließlich als sanierungsunbeeinflusster **Bodenwert** und der Begriff „Endwert“ ausschließlich als sanierungsbeeinflusster **Bodenwert** definiert ist, verwirrt diese Bezeichnungsweise und sollte vermieden werden. Empfohlen werden die Begriffe „sanierungsunbeeinflusster Verkehrswert“ für die Fälle nach § 153 Abs. 1 bis 3 und „sanierungsbeeinflusster Verkehrswert“ (bzw. Neuordnungswert) für den Fall nach § 153 Abs. 4.

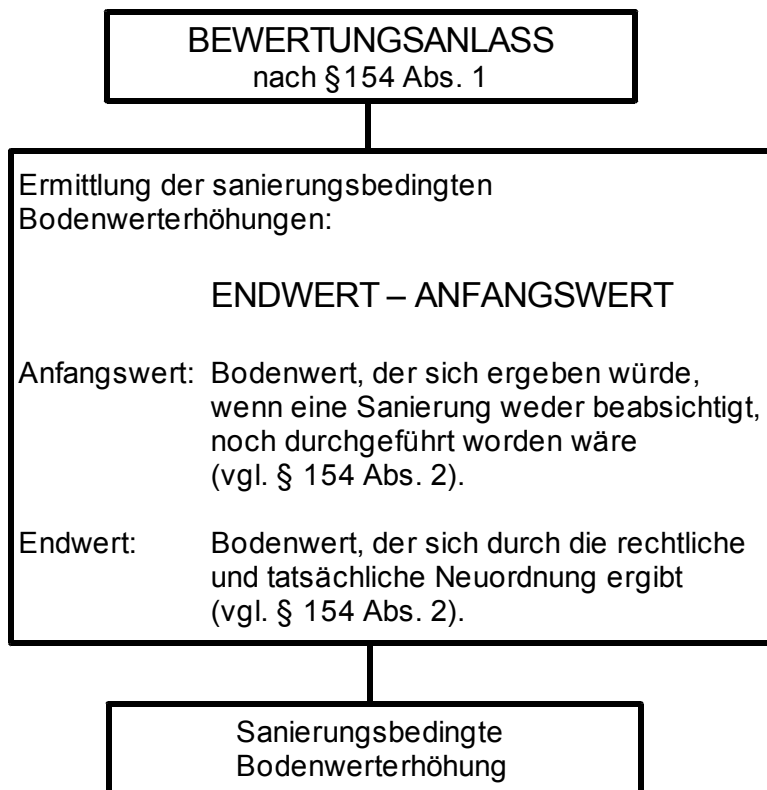


Abb. 5.2–1: Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

- 2 Auch bei bebauten Grundstücken ist nach § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV als Bodenwert grundsätzlich der sog. „Würde-wenn-Wert“ anzuhalten, also der Bodenwert, der sich durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke ergibt. Die Behandlung minderausgenutzter (bebauter) Grundstücke (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV) ist in Abschnitt 8.2.3 abgehandelt.
- 3 Wertermittlungsstichtag ist sowohl für den Anfangswert als auch für den Endwert der Tag des Abschlusses der Sanierung, sei es für das gesamte Sanierungsgebiet durch Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162) oder sei es für das einzelne Grundstück durch Abschlusserklärung (§ 163).

Die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen ist in Abschnitt 8 ausführlich beschrieben.

Bebaute Grundstücke werden wie unbebaute Grundstücke behandelt

Minder- / überausgenutzte Grundstücke

Wertermittlungsstichtag

5 Der Ausgleichsbetrag

5.2 Die Beitragsmodelle nach § 154 Abs. 1 Satz 1 und § 154 Abs. 2a

5.2.2 Ausgleichsbetrag auf der Grundlage des (Kosten-)Aufwands für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen (§ 154 Abs. 2a)

5.2.2.1 Vorbemerkung

In dieser Arbeitshilfe wird ausschließlich der Ausgleichsbetrag, der auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abstellt, kommentiert und mit Beispielen und Hinweisen versehen. Jedoch soll zur Abrundung der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 2a (Vereinfachtes Berechnungsverfahren) kurz angerissen werden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass den nachfolgenden Ausführungen noch die unvermeidlichen Unsicherheiten anhaften, die Novellierung von Gesetzen mit sich bringen.

5.2.2.2 Der „neue“ Ausgleichsbetrag

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

Durch Artikel 1 des „**Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte**“ vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde das Baugesetzbuch um den § 154 Abs. 2a ergänzt. Nunmehr kann die Gemeinde durch Satzung bestimmen, dass der **Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1** 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). 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. 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. § 128 Absatz 1 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

6 Ob die Eigentümerinnen und Eigentümer dadurch wirklich besser gestellt werden, wie in der Literatur bereits nachgelesen werden kann, wird die Praxis zeigen. Denn es bleiben noch Fragen offen bzw. es werden Akzeptanzprobleme auftreten:

- Welche Anforderungen stellen die Gerichte an den Nachweis der Anhaltspunkte, dass die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung der Grundstücke im Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte des (Kosten-)Aufwands für die Erweiterung oder Verbesserung (nicht Herstellung) von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) liegt?

Denn die Neuregelung definiert nicht, welche Anhaltspunkte vorliegen müssen, um feststellen zu können, ob die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (gemeint ist die Summe der Bodenwerterhöhungen aller Grundstücke im Sanierungsgebiet) nicht wesentlich über die Hälfte des (berücksichtigungsfähigen) Aufwands liegt.

- Da nach § 154 Abs. 2a Satz 1 Halbsatz 1 nur der (Kosten-)Aufwand für die Erweiterung und Verbesserung von Verkehrsanlagen, nicht aber der Aufwand für die **Erstherstellung** angesetzt werden darf, ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens dann unzulässig¹⁾?
- Auch die Eigentümerinnen und Eigentümer unterliegen der Ausgleichsbetragspflicht nach § 154 Abs. 2a, deren Erschließungsanlagen weder erweitert noch verbessert wurden, und / oder die auch sonst keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen erfahren haben. Hier stellt sich die Frage, ob in den Fällen wegen Verletzung des verfassungsmäßigen Gleichheitsgrundsatzes das vereinfachte Berechnungsverfahren nicht angewendet werden darf.

7 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 Grundstückseigentümer in Sanierungsgebieten zumindest in Höhe der ansonsten zu entrichtenden Beiträge herangezogen werden. Wie bereits oben aufgezeigt, müssen für die Anwendung der aufwandsorientierten Berechnungsvariante nach § 154 Abs. 2a Satz 1 Halbsatz 2 Anhaltspunkte vorliegen, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt. Hier ist zunächst zu klären, ob sich die Hälfte auf den gesamten Aufwand nach § 154 Abs. 2a Satz 1 Halbsatz 1 bezieht, oder auf die „Hälfte der Hälfte“ des § 154 Abs. 2a Satz 3,

Wo liegt die Wesentlichkeitsgrenze?

Was ist bei erstmaliger Herstellung von Erschließungsanlagen?

Wird der Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 GG verletzt?

Vorteile des neuen Verfahrens:

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

1) Halter sieht in [2], Seite 42 Abschnitt 2d auch dann die Rechtmäßigkeit des vereinfachten Berechnungsverfahrens für gegeben.

50 % des Gesamtaufwands

wonach nur 50 % des Aufwands der Berechnung zugrunde gelegt werden dürften. Der Gesetzeswortlaut („dieses Aufwands“) in Verbindung mit der systematischen Stellung in Satz 1 gibt hier die eindeutige Antwort, dass insoweit vom ungekürzten, also vom gesamten Aufwand nach § 154 Abs. 2a Satz 1 Halbsatz 1 auszugehen ist. Die Gemeinde muss also zunächst ihren (nach § 154 Abs. 2a Satz 1 Halbsatz 1) ausgleichsbetragsfähigen Aufwand ermitteln. Diesem Aufwand muss sie nach summarischer Prüfung die voraussichtlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aller Grundstücke im Sanierungsgebiet gegenüberstellen. Stellt sich bei dieser Gegenüberstellung heraus, dass die voraussichtlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen „nicht wesentlich über der Hälfte“ des Investitionsaufwands nach § 154 Abs. 2a Satz 1 Halbsatz 1 liegen, kann eine aufwandsorientierte Ausgleichsbetragshebung stattfinden.

Unwesentliche Überschreitung des hälftigen Investitionsaufwands

Wann ist eine Überschreitung unwesentlich? Hier könnte ⁸ nach Halter (vgl. [2]) ein vergleichender Blick ins Abwassergebührenrecht hilfreich sein. Nach der dort herrschenden Rechtsprechung¹⁾ sind 12 % (Regenwasserkosten an den gesamten Entwässerungskosten) noch als geringfügig, d. h. hier wohl gleichzusetzen als „nicht wesentlich“ anzusehen. Übernimmt man diese 12 %, sind diese nicht nur als grobe Richtlinie, sondern als scharfer Grenzwert anzusehen. Die 12 % wären dann an den hälftigen Investitionskosten anzusetzen, da es ja darum geht, ob die Hälfte des Aufwands wesentlich überschritten ist. Damit dürften die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aller Grundstücke im Sanierungsgebiet nicht mehr als 112 % des hälftigen Investitionsaufwands bzw. 56 % des gesamten Investitionsaufwands ausmachen (vgl. Halter in [2]). Auch wäre die Anwendung der vom Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 24.11.1978 – 4 C 56/76 – aufgestellten Grundsätze der unwesentlichen Überschreitung des sanierungsunbeeinflussten Verkehrswerts durch den Kaufpreis für eine rechtsgeschäftliche Veräußerung eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks denkbar. Als unwesentlich sahen die Richter eine ähnliche Größenordnung vor, wie oben aus dem Gebührenwasserrecht abgeleitet. In der Literatur wird aber auch angeregt, die unwesentliche Überschreitung auf 30 % des hälftigen Kostenaufwands anzusetzen, da Kaufpreise für vergleichbare Grundsätze im Allgemeinen bis zu $\pm 30\%$ streuen (Stemmler / Hohmann in [3]).

1) Vgl. grundlegend BVerwG, Beschluss vom 12.06.1972.

9 Die Voraussetzungen für den Erlass der Satzung nach § 154 Abs. 2a liegen vor, wenn die Gesamtheit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nicht wesentlich über der Hälfte des Gesamtaufwands liegt, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung **einzelner** Grundstücke kann dagegen wesentlich über dem anteiligen Aufwand liegen. Dies ist mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung vereinbar, da alle Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet gleich behandelt worden sind. Auch Halter (vgl. [2]) weist darauf hin, dass bei Grundstücken, bei denen nur eine geringe bzw. keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung stattgefunden hat, nun der durchschnittliche Kostenaufwand pro Quadratmeter erhoben wird. Wo nach § 154 Abs. 1 Satz 1 keine Werterhöhung festzustellen ist, bleibt das Grundstück nicht nur ausgleichsbetragsfrei, sondern muss aufgrund von § 154 Abs. 1 Satz 2 (bei entsprechenden Straßenbaumaßnahmen in seiner Straße) auch keine Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge bezahlen. Wird in diesen Fällen nur eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt und steht der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen, kann die Gemeinde nach § 155 Abs. 3 von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen. Es bleibt abzuwarten, wie die Gerichte die Anwendbarkeit des vereinfachten Berechnungsverfahrens für solche Fälle sehen.

Voraussetzungen für den Erlass der Satzung

10 Die Prüfung, ob die **sanierungsbedingte Erhöhung (aller) Bodenwerte der Grundstücke im Sanierungsgebiet (1. Prüfgröße)** nicht wesentlich über **der Hälfte des berücksichtigungsfähigen (Kosten-)Aufwands (2. Prüfgröße)** liegt, dürfte in der Praxis ohne Verkehrswertgutachten schwerfallen. Da es sich beim Verfahren nach § 154 Abs. 2a jedoch um ein vereinfachtes Berechnungsverfahren handeln soll, kann dies nur bedeuten, dass die gutachtliche Prüfung überschlägig erfolgen kann. Wo sonst soll die Vereinfachung liegen. Der Obere Gutachterausschuss geht jedenfalls davon aus, dass hier Vereinfachungen zulässig sind¹⁾²⁾, da es nicht der Schätzung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen jeden einzelnen Grundstücks bedarf, sondern es ausreicht, dass lediglich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung **insgesamt** zu ermitteln ist.

Überschlägige Prüfung

11 Deshalb wird zur Ermittlung der **1. Prüfgröße** folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

1) So auch Stemmler / Hohrmann in [3].

2) Vgl. auch Kleiber in [6], § 154 Rd.-Nr. 149 f.

Vereinfachte Ermittlung der 1. Prüfgröße



Durch die Gutachterausschüsse werden ausgehend von den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 1) mit der **Komponentenmethode** (vgl. diesbezüglich Abschnitt 8.9.2.2.5) zonale Anfangswerte (Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5) abgeleitet. Die zonalen Endwerte werden nun aus den zonalen Anfangswerten mit dem sog. **Modell Niedersachsen** (vgl. diesbezüglich Abschnitt 8.9.2.2.6) bestimmt. Das Modell ist auch für Rheinland-Pfalz geeignet, da Daten aus Rheinland-Pfalz in der untersuchten Stichprobe des Modells Niedersachsen enthalten sind und **bereits auch nachgewiesen wurde, dass die Ergebnisse auf Rheinland-Pfalz** anwendbar sind¹⁾. Da die rheinland-pfälzische Stichprobe aber Werte aus ganz Rheinland-Pfalz enthält (also die Ergebnisse den rheinland-pfälzischen Durchschnitt repräsentieren) können örtliche Zu- und Abschläge notwendig werden. Diese werden aber i. d. R. nur geringe Größenordnungen besitzen, da die Ergebnisse dieses Verfahrens prozentuale Bodenwerterhöhungen sind. Die den zonalen Anfangs- und Endwerten zugrunde liegenden Richtwertgrundstücke müssen hinsichtlich der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale dem Durchschnitt (besser dem Median) der Merkmale aller Grundstücke in der jeweiligen Wertzone hinreichend entsprechen. Wenn diese Voraussetzung erfüllt ist, kann nun die aus den zonalen Anfangs- und Endwerten ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung mit der Summe der Flächen aller ausgleichsbeitragspflichtigen Grundstücke in der jeweiligen Zone multipliziert werden. Dieser Vorgang wird für jede Zone wiederholt. Die Summe aller zonenweise ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ergibt die 1. Prüfgröße nach § 154 Abs. 2a Satz 1 Halbsatz 2.

Ermittlung der 2. Prüfgröße

Aufwand für die Erweiterung oder Verbesserung der Erschließungsanlagen

Die **2. Prüfgröße** ist der **(Kosten-)Aufwand für die 12 Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen** i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen).

Das Gesetz spricht hier vom Aufwand für die Erweiterung **13** oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen), jedoch ohne die Kosten ihrer Finanzierung. Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 sind die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (Nr. 1);

1) Vgl. Strotkamp in [4].

die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) (Nr. 2); Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (Nr. 3).

Einzubeziehender Kostenaufwand

14 Nicht einbezogen werden darf/dürfen daher beispielsweise

Nicht einzubeziehender Kostenaufwand

- a) jeglicher Aufwand für selbstständige Parkflächen und Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4) sowie Lärmschutzanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 5),
- b) sämtlicher Aufwand nach Landesrecht, also insbesondere Arbeiten an sog. leitungsgebundenen Einrichtungen wie Kanalisation und Wasserversorgung,
- c) die Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 135a,
- d) die Kosten für die **Herstellung** von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 und
- e) sämtliche Finanzierungskosten vom ausgleichsbetragsfähigen Aufwand nach § 154 Abs. 2a Satz 1.

15 Zum Teil wird in der Literatur auch die Auffassung vertreten, dass nur die Erweiterung und Verbesserung, nicht aber die Erneuerung der o. g. Erschließungsanlagen zu dem berücksichtigungsfähigen Aufwand gehören (so Bayer in [5]). Anderer Auffassung sind Stemmler / Hohrman in [3].

16 Liegen nun die Voraussetzungen für die Anwendung der Ermittlung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 2a vor, so dürfen nicht mehr als 50 % des vorgeschriebenen Investitionsaufwands umgelegt werden. Die restlichen 50 % „symbolisieren“ wohl den aus dem Beitragsrecht bekannten Gemeindeanteil. Es liegt aber im Ermessen der Gemeinde, einen geringeren Satz in der Satzung festzusetzen.

17 Der verbleibende Aufwand ist nach dem Flächenmaßstab auf die Gesamtfläche des Sanierungsgebiets zu verteilen. Zu der Gesamtfläche gehören jedoch nicht die Flächen der Verkehrsanlagen, wobei hier die Verkehrsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 gemeint sind. Die Beschränkung auf den Flächenmaßstab hat zur Folge, dass Werterhöhungen, die durch eine größere bauliche Ausnutzbarkeit entstehen, unberücksichtigt bleiben. Bei der Umlage wird kein Unterschied gemacht, ob es sich dabei um Bauland oder Nichtbauland handelt.

Verteilung des Aufwands nach dem Flächenmaßstab

Der Ausgleichsbetrag ist dann wie folgt zu ermitteln:

Ausgleichsbetrag =

$$\frac{\text{Grundstücksfläche} \times \text{umlagefähiger Aufwand}}{\text{Fläche des Sanierungsgebiets} - \text{Verkehrsanlagen}}$$

Beispiel

Ermittlung des relativen Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 2a (Erhebung nach (Kosten-)Aufwand)¹⁾

Sachverhalt

Die zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwert-erhöhung wurde für das Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ der Gemeinde S. mithilfe des „Modell Niedersachsen“ überschlägig mit 850.000,- € ermittelt²⁾. 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?

1) Anrechnungstatbestände nach § 155 Abs. 1 sollen hier nicht vorliegen.

2) Vgl. die diesbezüglichen Hinweise zur überschlägigen Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen (1. Prüfgröße) in diesem Abschnitt.

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 des § 154 Abs. 2a Satz 1 Satzteil 2 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.

- 18 Nach § 154 Abs. 2a tritt der sich nach dieser Vorschrift bemessende Ausgleichsbetrag lediglich an die Stelle des Ausgleichsbetrags nach Abs. 1 Satz 1. Demzufolge finden im förmlich festgelegten Satzungsgebiet die Vorschriften des Abs. 1 Satz 2 bis 4 über die **Haftung von Miteigentümern** sowie über die **Nichterhebung** von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen sowie die sonstigen Regelungen des § 154 weiterhin Anwendung. Auch ist die Anwendung der Vorschriften des § 155 grundsätzlich nicht ausgeschlossen, da in § 155 Abs. 1 Satz 1 ganz allgemein ohne jede Differenzierung auf den „Ausgleichsbetrag“ Bezug genommen wird.

Geltung der übrigen Vorschriften zum Ausgleichsbetrag

derzeit unbesetzt

5 Der Ausgleichsbetrag

5.2 Die Beitragsmodelle nach § 154 Abs. 1 Satz 1 und § 154 Abs. 2a

5.2.2 Ausgleichsbetrag auf der Grundlage des (Kosten-)Aufwands für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen (§ 154 Abs. 2a)

5.2.2.3 Verhältnis des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 2a zu anderen Regelungen im Zusammenhang mit sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

19 Diesbezüglich haben sich Stemmler / Hohrmann in [3] geäußert. Sie kommen zu dem Schluss, dass die sonstigen Vorschriften des Baugesetzbuchs, die den Ausgleichsbetrag betreffen, grundsätzlich unabhängig davon anwendbar sind, ob der Ausgleichsbetrag nach dem „herkömmlichen Verfahren“ oder nach dem „vereinfachten Berechnungsverfahren“ ermittelt wird. Im Einzelfall ergeben sich aber Besonderheiten.

➤ § 153 Abs. 2 i. V. m. § 144 (Kaufpreisprüfung)

20 Die Kaufpreisprüfung stellt auf den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert eines im Sanierungsgebiet liegenden bebauten oder unbebauten Grundstücks ab. Dieser Verkehrswert ist völlig losgelöst von einer Ausgleichsbetragsermittlung zu betrachten. Die Kaufpreisprüfung behält aber auch vor dem Hintergrund der Ausgleichsbetragsermittlung nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren seinen Sinn, da sie nach wie vor den Käufer einer Immobilie im Sanierungsgebiet davor schützt, den Ausgleichsbetrag mehrfach zu zahlen (z. B. an den Verkäufer und später an die Gemeinde) und die Kaufpreisprüfung insbesondere spekulative Wertentwicklungen, die vor allem den Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde erschweren können, verhindern.

Kaufpreisprüfung ist vollkommen losgelöst von der Art und Weise der Ausgleichsbetragsermittlung

➤ § 154 Abs. 3 Satz 2 (Ablösevereinbarungen)

21 Dazu vertreten Stemmler / Hohrmann folgende Auffassung (vgl. [3], Seite 201):

*„Auch die Möglichkeit von **Ablösevereinbarungen** zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet gem. § 154 Abs. 3 Satz 2 besteht grundsätzlich unabhängig davon, ob die Anwendung des vereinfachten Berechnungsverfahrens beschlossen ist.“*

Grundsätzlich ist das vereinfachte Berechnungsverfahren möglich, wenn bereits Ablösevereinbarungen erfolgt sind

Im Falle von Ablösevereinbarungen ist die Anwendung des vereinfachten Berechnungsverfahrens auf die verbleibenden Eigentümer generell auch dann nicht zu beanstanden, wenn der Ablösungsbetrag den Ausgleichsbetrag übersteigt, der sich im vereinfachten Berechnungsverfahren ergeben würde¹⁾. Auch die Ablösevereinbarung bleibt in diesem Fall grundsätzlich wirksam, da § 154 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 ausdrücklich bestimmt, dass auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden kann, soweit dieser der Deckung der Kosten der Sanierung dient. Insoweit können im Rahmen von Ablösevereinbarungen auch Kosten übernommen werden, die nicht dem nach § 154 Abs. 2a Satz 1 ausgleichsbetragsfähigen oder dem nach § 154 Abs. 2a Satz 2 umlagefähigen Aufwand zuzurechnen sind.

Ablösevereinbarungen sind in der Praxis auch in dem Fall zumeist wirksam, wenn sie den nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren bestimmten Ausgleichsbetrag unterschreiten. Lediglich im Falle einer Unterschreitung des Ausgleichsbetrags um mehr als die Hälfte dürfte nach der entsprechend anwendbaren Rechtsprechung zu § 133 Abs. 3 Satz 5²⁾ eine Unwirksamkeit der Vereinbarung eintreten. Die sollte im Zusammenhang mit der Anordnung des vereinfachten Berechnungsverfahrens bedacht werden, wenn zuvor entsprechend niedrige Ablösebeträge vereinbart wurden.“

Zum Zeitpunkt der beabsichtigten Festsetzung des vorzeitigen Ausgleichsbetrags muss eine Satzung gem. § 154 Abs. 2a Satz 1 Halbsatz 1 in Kraft getreten sein

➤ **§ 154 Abs. 3 Satz 3 (vorzeitiger Ausgleichsbetrag)**

Ist zum Zeitpunkt der vorzeitigen Festsetzung des Ausgleichsbetrags bereits eine Satzung über die Anwendung des vereinfachten Berechnungsverfahrens nach § 154 Abs. 2a in Kraft getreten, so ist § 154 Abs. 3 Satz 3 anwendbar. Fehlt die o. g. Voraussetzung, so scheidet die vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags aus, da „es an dem gesetzlichen Erfordernis der hinreichend sicheren Ermittelbarkeit des Ausgleichsbetrags fehlt.“ (vgl. Stemmler / Hohmann in [3], S. 201).

1) Wenn im Verlauf der Sanierung „hohe“ Ablösungen vereinbart wurden, kann dies allerdings ein Hinweis darauf sein, dass entsprechend hohe sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen vorliegen. Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Berechnungsverfahren sind dann fraglich.
2) Sog. Missbilligungsgrenze, vgl. Driehaus in Berliner Kommentar, 3. Aufl., § 133 RN 74 m. w. N.

§ 154 Abs. 6 (Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag)

- 23 Nach Stemmler / Hohrmann (vgl. [3], S. 201) bleibt die Möglichkeit unberührt, Vorausleistungen auf den Ausgleichsbetrag zu erheben. Problematisch sind aber Überzahlungen zu werten, auch wenn sie im Rahmen der endgültigen Festsetzung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 2a ausgeglichen werden.

➤ § 155 Abs. 1 (Anrechnungsbeträge) und Abs. 6 (Kostenerstattung)

- 24 Diese Vorschrift sieht die Anrechnung bereits geleisteter – auf der Sanierung beruhender – Vorteile, Bodenwerterhöhungen oder Kosten auf den Ausgleichsbetrag vor, um die Eigentümerinnen und Eigentümer keiner Mehrfachbelastung auszusetzen. Beruht der Ausgleichsbetrag auf dem vereinfachten Berechnungsverfahren nach § 154 Abs. 2a, muss die Gemeinde – wie auch beim Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 – den Betrag vom Ausgleichsbetrag abziehen, den die einzelne Grundstückseigentümerin/der einzelne Grundstückseigentümer bereits in den in § 154 Abs. 1 genannten Fällen geleistet hat. Aus dem gleichen Grund gilt auch der Kostenerstattungsanspruch nach § 155 Abs. 6 im Fall des vereinfachten Berechnungsverfahrens (vgl. Stemmler / Hohrmann in [3], S. 201).

➤ § 155 Abs. 3 (Bagatellklausel)

- 25 Nach dieser Vorschrift kann die Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen. Sind nur geringe Maßnahmen zur Erweiterung oder Verbesserung der Verkehrsanlagen im Sanierungsgebiet durchgeführt worden, gilt die Vorschrift für den Ausgleichsbetrag auf der Grundlage des vereinfachten Berechnungsverfahrens entsprechend. Stemmler / Hohrmann gehen in [3], Seite 202 davon aus, dass für die Anwendung der Bagatellklausel in der Praxis kein Raum bleibt, da im vereinfachten Berechnungsverfahren ein Missverhältnis der Einnahmen zu dem Verwaltungsaufwand für die Erhebung in der Regel nicht auftreten kann (anders Schmidt in [7], Seite 85).

Pflicht zur Leistung von Vorauszahlungen

Die Anrechnungstatbestände sowie die Kostenerstattung kommen auch beim Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 2a in Betracht

Die Anwendung der Bagatellklausel kommt im vereinfachten Berechnungsverfahren nicht in Betracht

§ 154 Abs. 2a in der Sanierungsumlegung nur möglich, wenn abweichender Maßstab nach § 56 Abs. 2 gewählt wird

➤ **§ 155 Abs. 2 i. V. m. § 153 Abs. 5**

Bei der Durchführung einer Sanierungsumlegung **26** entfällt der Ausgleichsbetrag gemäß § 155 Abs. 2. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nach den Grundsätzen des Umlegungsrechts zusammen mit den umlegungsbedingten Bodenwerterhöhungen abgeschöpft. Da der Flächenmaßstab ausgeschlossen ist (vgl. § 153 Abs. 5 Nr. 3), wird i. d. R. der Wertmaßstab gewählt. Für eine „kostenorientierte“ Zuteilung nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren kann – wenn überhaupt – nur im Falle der Vereinbarung eines abweichenden Maßstabs nach § 56 Abs. 2 Raum bleiben. In der Praxis wird diese theoretische Möglichkeit kaum greifen.

Überschüsse kommen in Sanierungsverfahren höchst selten vor

➤ **§ 156a Abs. 1 (Überschussverteilung)**

Nach dieser Vorschrift sind Überschüsse, die sich **27** bei der Gemeinde nach Abschluss des Sanierungsverfahrens ergeben, auf die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer zu verteilen. Die Vorschrift hat ohnedies meist nur theoretische Bedeutung, weil die Kosten der Maßnahmen die Einnahmen regelmäßig übersteigen. Insbesondere im vereinfachten Berechnungsverfahren schlägt in diesem Zusammenhang zu Buche, dass höchstens die Hälfte des Gesamtaufwands für die Sanierung – der zudem auf bestimmte Verkehrsanlagen beschränkt ist – geltend gemacht werden kann, so dass ein Überschuss praktisch noch weniger in Betracht kommt.

§ 154 Abs. 2a ist eine Kann-Bestimmung

Da es sich bei der Regelung des § 154 Abs. 2a um **28 eine „Kann-Bestimmung“ handelt, darf sie nicht angewendet werden, wenn ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz zu besorgen ist.** Dieser ist dann gefährdet, wenn innerhalb des Sanierungsgebiets einige Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer größere Vorteile aus der Sanierung ziehen können als andere Eigentümer. Denn die Satzung gemäß § 154 Abs. 2a Satz 1 ist immer auf das gesamte Sanierungsgebiet (abzgl. der Verkehrsflächen) abzustellen. Der Gleichheitsgrundsatz ist auch dann gefährdet, wenn bereits „vorzeitige Ausgleichsbeträge“ i. S. d. § 154 Abs. 3 Satz 3 erhoben wurden, die auf der Grundlage des § 154 Abs. 1 (sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) quantifiziert wurden.



Sollen im Sanierungsverfahren im Wesentlichen lediglich die Straßen **hergestellt**, erweitert und verbessert werden, so besteht alternativ die Möglichkeit, das Verfahren als vereinfachtes Sanierungsverfahren i. S. d. § 142 Abs. 4 durchzuführen, da hier mit den beschriebenen Problemen bei der Durchführung der Sanierung nicht zu rechnen ist. Denn im vereinfachten Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften keine Anwendung, so dass die Beiträge nach BauGB und nach KAG etc. zu erheben sind.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren als Alternative zum vereinfachten Berechnungsverfahren nach § 154 Abs. 2a

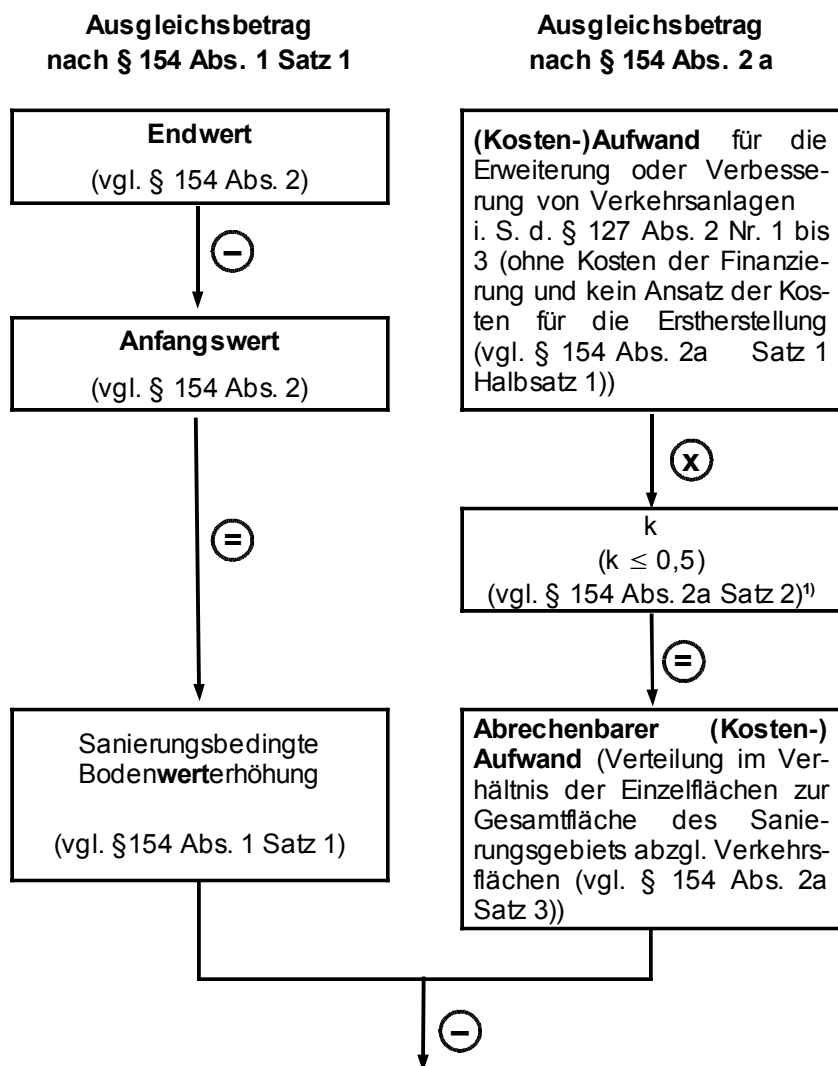
5 Der Ausgleichsbetrag

5.3 Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag (§ 155 Abs. 1)

5.3.1 Erläuterung der Begrifflichkeiten

Grundlage des Ausgleichsbetrags kann die sanierungsbedingte Bodenwert-erhöhung oder – unter bestimmten Voraussetzungen – der Kostenaufwand sein!

Der Ausgleichsbetrag wird aus der „sanierungsbedingten 1 Bodenwerterhöhung“ bzw. dem anteiligen (Kosten-)Aufwand für die Erweiterung oder Verbesserung von Verkehrsanlagen 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:



1) § 154 Abs. 2a Satz 2:

In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 von Hundert nicht übersteigen.

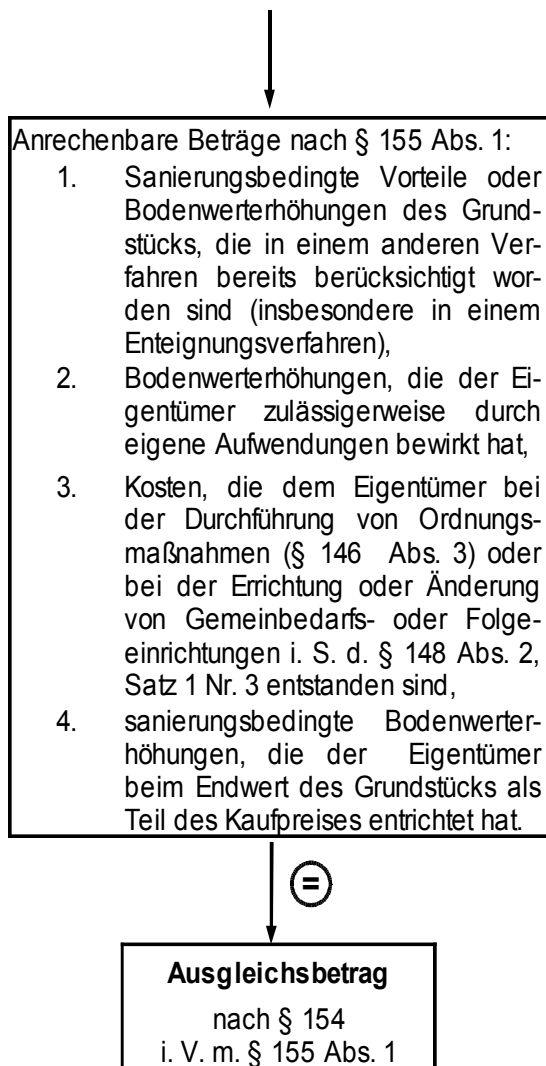


Abb. 5.3–1: Ermittlung des Ausgleichsbetrags

2 In diesem Zusammenhang soll nochmals darauf hingewiesen werden, dass die Anrechnung nach § 155 Abs. 1 für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags auf der Grundlage des vereinfachten Berechnungsverfahrens (§ 154 Abs. 2a) nicht generell ausgeschlossen wurde und deshalb grundsätzlich gilt (vgl. Abschnitt 5.2.2)¹⁾.

1) Vgl. Kleiber in [6], § 154 Rd.-Nr. 149 b und Stemmler / Hohmann in [3], S. 201; anders Halter in [2], S. 42.

5 Der Ausgleichsbetrag

5.3 Zusammenhang zwischen Ausgleichsbetrag einerseits und „sanierungsbedingter Bodenwerterhöhung“ bzw. „anteiligem (Kosten-)Aufwand“ andererseits, Anrechnungsbeträge (§ 155 Abs. 1)

5.3.2 Anrechnungsbeträge (§ 155 Abs. 1)

Ermittlung und Anrechnung (grundsätzlich) Aufgabe der Gemeinde

Typologisch unterscheidet Absatz 1 zwischen drei Anrechnungstatbeständen. 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 Bodenwerterhöhung**. Entschädigungen für Vermögensnachteile in Anwendung des Planungsschadensrechts (vgl. §§ 42 bis 43) sind keine Anrechnungsbeträge i. S. d. § 155 Abs. 1, da es sich nicht um sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, sondern um Bodenwertminderungen handelt. Derartige Entschädigungen sind der Höhe nach unter Anwendung des § 43 Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie des § 44 Abs. 3 und 4 geltend zu machen. 3

5.3.2.1 Anrechnung von Vorteilen und Bodenwerterhöhungen, die in einem anderen Verfahren berücksichtigt worden sind (§ 155 Abs. 1 Nr. 1)

„Anderes Verfahren“ kann schon vor förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt worden sein

Zur Vermeidung von Doppelbelastungen des Eigentümers werden Vorteile und Bodenwerterhöhungen angerechnet, die bereits in einem anderen Verfahren berücksichtigt worden sind. Die Vorschrift ist auch auf Vorteile und Bodenwerterhöhungen anzuwenden, 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. 4

Drei grundsätzliche Anrechnungsfälle

Grundsätzlich sind die folgenden drei Anrechnungsfälle in Abs. 1 Nr. 1 zu qualifizieren¹⁾: 5

- Bei der Bemessung der Entschädigung für eine enteignete Grundstücksteilfläche wurden die sich aus der Sanierung ergebenden Vermögensvorteile nach § 93 Abs. 3 des **Restgrundstücks** berücksichtigt (Anwendung des Differenzwertverfahrens).

1) Vgl. Kleiber in [6], § 155 Rd.-Nr. 15.

- Ein Enteigneter ist nach § 100 (Entschädigung in Land) mit einem Grundstück im Sanierungsgebiet entschädigt worden, wobei das Ersatzland mit dem **Neuordnungswert gemäß § 153 Abs. 4** auf die Entschädigung für das enteignete Grundstück angerechnet wurde.
 - In einem Verfahren nach § 154 Abs. 6 wurden Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag erhoben.
- 6** Umlegungsverfahren fallen grundsätzlich nicht unter den vorliegenden Anrechnungstatbestand, da § 153 Abs. 5 die umlegungsrechtlichen Bestimmungen so modifiziert, dass die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen vollständig mit den umlegungsbedingten Bodenwerterhöhungen abgeschöpft werden. Deshalb entfällt in Sanierungsumlegungen die Erhebung von Ausgleichsbeträgen (vgl. § 155 Abs. 2). Eine Ausnahme kann nur in nach § 156 Abs. 2 übergeleiteten Umlegungsverfahren in Betracht kommen.
- 7** Die Anrechnungsbeträge nach § 155 Abs. 1 Nr. 1 können daher als „Vorausleistungen“ auf den Ausgleichsbetrag angesehen werden. Die Vorausleistungen, die in einem anderen Verfahren bereits gezahlt wurden, weichen aber bzgl. der **allgemeinen Wertverhältnisse** auf dem Grundstücksmarkt von den maßgeblichen Wertverhältnissen für die Bemessung des Ausgleichsbetrags ab. Denn der Ausgleichsbetrag ist nach § 154 Abs. 3 Satz 1 auf den Abschluss der Sanierung zu beziehen. Eine Abschöpfung konjunkturbedingter Vorteile (z. B. Bodenwerterhöhungen) ist jedoch im Sanierungsrecht ausgeschlossen¹⁾. Deshalb sind die „Vorausleistungen“ auf die allgemeinen Wertverhältnisse am Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung (§ 162 oder § 163) hoch zurechnen. Handelt es sich bei den „Vorausleistungen“ um sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, ist die Vorausleistung mit dem Bodenpreisindex für Grundstücke mit der Qualität des „sanierungsbeeinflussten Restgrundstücks“ auf den Zeitpunkt „Abschluss der Sanierung“ hochzuindizieren. Mit dieser Hochrechnung der „Vorausleistungen“ sind aber lediglich die **„Wertmesser“** auf ein und denselben Stichtag bezogen worden. Der Umstand, dass die Vorausleistung durch Zahlung des jeweiligen Geldbetrags bereits beglichen wurde und die Eigentümerin/der Eigentümer dadurch Zinsverluste erlitten hat, ist nur dann mit der Hochrechnung abgedeckt, wenn die konjunkturbedingte Bodenwertänderung und die Zinsverluste identisch sind. Die allgemeine Lebenserfahrung zeigt aber, dass die Zinsverluste i. d. R. höher sind, als die konjunkturbedingten Bodenwertsteigerungen.

Keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsumlegungen

Anrechnungsbeträge sind bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse zu aktualisieren!

Wertermittlungsstichtag für den Ausgleichsbetrag: „Abschluss der Sanierung“

Keine Abschöpfung „konjunkturbedingter“ Bodenwerterhöhungen

Deshalb Hochrechnung der Vorausleistung auf gleichen „Wertmesser“

1) Deshalb sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Wertermittlungsstichtag – nämlich Abschluss der Sanierungsmaßnahme insgesamt (§ 162) oder im Einzelfall (§ 163) – zu beziehen.

Den „Zinsverlusten“ stehen höherwertige Nutzungsmöglichkeiten gegenüber

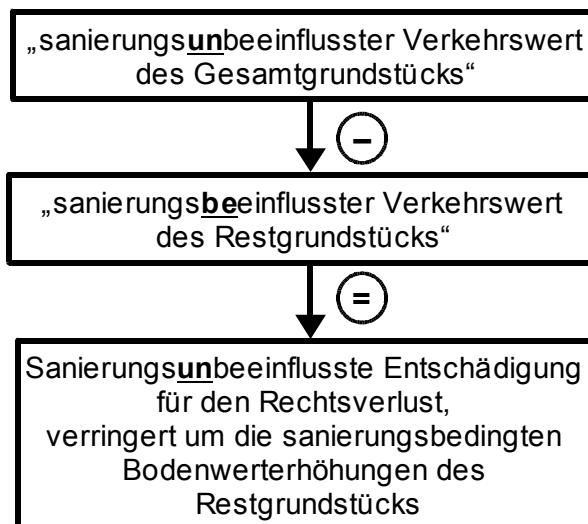
Andererseits können diese Vorausleistungen nur verlangt werden, wenn auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung und sonstige Nutzung zulässig ist (vgl. z. B. § 154 Abs. 6 (Vorauszahlungen)). D. h. die Zinsverluste werden durch die Möglichkeit, das Grundstück höherwertig zu nutzen, bereits kompensiert.

Beispiel

Ermittlung eines Anrechnungsbetrags nach § 155 Abs. 1 Nr. 1

Sachverhalt

Durch den Bau einer Verbindungsstraße im Sanierungsgebiet, die den Verkehr einer zur Fußgängerzone sanierungsbedingt umgewidmeten Durchgangsstraße aufnimmt und ableitet, wurden unbebaute Grundstücke durchschnitten und gleichzeitig erschlossen. Für die Restgrundstücke ist durch einen Sanierungsbebauungsplan Baurecht festgesetzt worden. Die Enteignung für die zum Bau der Entlastungsstraße benötigten Flächen wurde bereits vor einigen Jahren durchgeführt. Die Enteignungsentschädigung ist nicht sanierungsunbeeinflusst gemäß § 153 Abs. 1 bemessen worden, sondern es wurden durch Anwendung des Differenzwertverfahrens in der Form



auch bereits die – zumindest damals bekannten – Sanierungsvorteile des Restgrundstücks als „Vorausleistung“ auf den Ausgleichsbetrag „erhoben“, wodurch sich die Entschädigung verringert hat.

Die zum Stichtag „Aufhebung der Sanierung“ ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nach § 154 Abs. 1 Satz 1 beträgt für das „Restgrundstück“ 55.500,- € (einschließlich des Sanierungsvorteils aus der erstmalig hergestellten Straße), die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Restgrundstücks zum Stichtag „Enteignungsbeschluss nach § 113 Abs. 2“ (allgemeine Wertverhältnisse) 15.000,- €¹⁾.

Weitere Daten:

Bodenpreisindex (Aufhebung der Sanierung) = 132
Bodenpreisindex (Enteignungsbeschluss) = 96

Aufgabe

Es ist der Anrechnungsbetrag nach § 155 Abs. 1 Nr. 1 sowie der noch zu leistende Ausgleichsbetrag zu ermitteln.

Lösung

Die „Vorausleistung“ in Höhe von (nominal) 15.000,- € ist zum Zwecke der Anrechnung auf den Stichtag „Aufhebung der Sanierung“ hochzuindizieren:

$$\frac{15.000,-\text{€}}{96} \times 132 = 20.625,-\text{€}.$$

Der noch zu leistende Ausgleichsbetrag beläuft sich auf

$$\begin{array}{r} 55.500,-\text{€} \\ - 20.625,-\text{€} \\ \hline 34.875,-\text{€}. \end{array}$$

1) Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, um den die sanierungsunbeeinflusste Entschädigung vermindert wurde.

5 Der Ausgleichsbetrag

5.3 Zusammenhang zwischen Ausgleichsbetrag einerseits und „sanierungsbedingter Bodenwerterhöhung“ bzw. „anteiligem (Kosten-)Aufwand“ andererseits, Anrechnungsbeträge (§ 155 Abs. 1)

5.3.2 Anrechnungsbeträge (§ 155 Abs. 1)

5.3.2.2 Anrechnung von zulässigerweise bewirkten Bodenwerterhöhungen; Anrechnung von Kosten für vom Eigentümer durchgeführte Ordnungsmaßnahmen (§ 155 Abs. 1 Nr. 2)

Von den Eigentümerinnen und Eigentümern bewirkte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen

➤ § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1 (zulässigerweise bewirkte Bodenwerterhöhungen)

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



Grundsätzlich sind nicht die Aufwendungen selbst, sondern nur die von den Eigentümerinnen und Eigentümern bewirkten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen anzurechnen.



Zur Klarstellung soll angemerkt werden, dass die in Rede stehenden Bodenwerterhöhungen nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1 nur im Anfangswert unberücksichtigt bleiben, nicht aber im Endwert.

10 Besonders häufig werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern **private Baumaßnahmen** durchgeführt, da § 148 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 die Eigentümer selbst in der Verantwortung sieht. Allerdings sind die einzelnen Baumaßnahmen bei der Prüfung, ob ein Anrechnungsbetrag nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1 vorliegt, nur grundstücksbezogen zu betrachten. Bei einer solchen Betrachtungsweise können sich die baulichen Maßnahmen am Gebäude i. d. R. **nicht** auf den Bodenwert des jeweiligen Grundstücks auswirken, weil für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung der Bodenwert unter der Fiktion eines unbebauten Grundstücks maßgebend ist und insoweit dessen Bebauung außer Betracht bleibt (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

11 Nur im Falle eines beispielsweise mindergenutzten Grundstücks kann die vorhandene Bebauung den Bodenwert beeinflussen (vgl. § 28 Abs. 4 ImmoWertV)¹⁾. Dagegen ist die Lageverbesserung, die die **Gesamtheit aller Baumaßnahmen** durch die neue Ansehnlichkeit eines Quartiers bewirkt, erst durch das Sanierungsverfahren ausgelöst worden. Denn durch die umfangreichen Investitionen der öffentlichen Hand in den Straßenausbau, durch die Herstellung von Grün- und Ruhezeiten, durch ein entsprechendes (verkehrsberuhigtes) Verkehrskonzept, durch Neugestaltung von Plätzen, durch Durchführung von Baumaßnahmen, die durch einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer selbst nicht gewährleistet waren, durch eventuelle Zuschüsse zu den privaten Baumaßnahmen sind erst die Voraussetzungen geschaffen worden, dass das Quartier (mehr oder weniger) gesamtheitlich hinsichtlich der Ansehnlichkeit verbessert wurde (**Initialeffekt**). Ohne die öffentlichen Mittel wären die Baumaßnahmen überwiegend unrentierlich (d. h. sie hätten zu keinen nennenswerten Mietsteigerungen geführt) bzw. aus diesem Grund wären – wenn überhaupt – nur einzelne Maßnahmen realisiert worden.

Auswirkung zulässigerweise von den Eigentümerinnen und Eigentümern erbrachter Maßnahmen am Gebäude

1) So auch Krautzberger in [15] (§ 154 Rd.-Nr. 105).

Beispiel

Berücksichtigung eines Anrechnungsbetrags nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1

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 von der Eigentümerin/dem 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 bei der Arrondierung um eine von der Eigentümerin/dem 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 von der Eigentümerin/dem Eigentümer bewirkte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, die sich aus dem Zukauf ergibt, **gutachtlich** einzuschätzen.

Das vorstehende Beispiel zeigt sehr deutlich, dass die 12
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/dem 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 Bodenwerterhöhung nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1 durch die Gemeinden die Bodenwerterhöhung bei der Gutachtenerstellung dem Anfangswert zuzurechnen. Damit erübrigt sich eine Anrechnung. **Allerdings darf diese Vorgehensweise nur mit Zustimmung der Gemeinde beschriftet werden.** Im Gutachten muss auf den bereits erfolgten Ausschluss der diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen mit dem Zusatz „Gutachten über die **abschöpfbaren** sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen“ hingewiesen werden.

Anrechnungsbeträge müssen über Jahre nachgehalten werden

Abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung



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

➤ **§ 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 2 (Kostenersatz)**

- 13 Eine Anrechnung von Kosten 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.

Anrechnung von Kosten



§ 147 Ordnungsmaßnahmen

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde; hierzu gehören

- 1. die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,*
- 2. der Umzug von Bewohnern und Betrieben,*
- 3. die Freilegung von Grundstücken,*
- 4. die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie*
- 5. sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.*

Als Ordnungsmaßnahme gilt auch die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3, soweit sie gemäß § 9 Abs. 1a an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet sind. Durch die Sanierung bedingte Erschließungsanlagen einschließlich Ersatzanlagen können außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen.

§ 148 Baumaßnahmen

(1) Die Durchführung von Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist; der Gemeinde obliegt jedoch

- 1. für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen und*
- 2. die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, dass diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.*

Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen.

(2) Zu den Baumaßnahmen gehören

- 1. die Modernisierung und Instandsetzung,*
- 2. die Neubebauung und die Ersatzbauten,*
- 3. die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie*
- 4. die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.*

Als Baumaßnahmen gelten auch Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3, soweit sie auf den Grundstücken durchgeführt werden, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

- 14 Denn 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 auf den Ausgleichsbetrag angerechnet (§ 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 2) und – wenn dadurch die Kosten nicht gedeckt werden – nach § 155 Abs. 6 erstattet werden, wenn nicht bereits Vorauszahlungen auf die Kosten vertraglich vereinbart wurden.
- 15 Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören beispielsweise auch
- die Bereitstellung von Flächen für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen und
 - die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen.

Kostenersatz für vom Eigentümer durchgeführte Ordnungsmaßnahmen

Beispiel

Anrechnung von Kosten auf den Ausgleichsbetrag (§ 155 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Teilsatz 2)

Sachverhalt

Der Grundstückseigentümerin/dem Grundstückseigentümer A wurden von der Gemeinde vertraglich die im Sanierungsplan festgesetzten Sanierungsmaßnahmen (Ankauf von Flächen und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen) übertragen. Aufgrund der Vorlage von drei Angeboten wurde vereinbart, dass die Kosten den Betrag von 27.000,- € nicht überschreiten dürfen. Eine Kostenerstattung gemäß § 155 Abs. 6 wurde vertraglich nicht ausgeschlossen.

Aufgabe

Was hat nun der Gutachterausschuss / der Sachverständige¹⁾ bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nach § 154 Abs. 1 Satz 1 und die Gemeinde bei der Anrechnung der Kosten nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 2 zu beachten?

Lösung

Die Durchführung der Maßnahme durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer A ist zulässig, da er durch den mit der Gemeinde abgeschlossenen Vertrag daran gebunden ist. Obwohl die Eigentümerin/der Eigentümer die Maßnahme auf eigene Kosten durchgeführt hat, muss der Gutachterausschuss / der Sachverständige die sich aus der

1) Vgl. diesbezüglich die Ausführungen in Abschnitt 3.

sanierungsbedingt bereitgestellten Ausgleichsfläche ergebenden Vorteile bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des Grundstücks von A berücksichtigen. Denn die Grundstückseigentümerin/der Grundstückseigentümer A hat im vorliegenden Fall einen Rechtsanspruch darauf, dass die ihm entstandenen Kosten auf den Ausgleichsbetrag angerechnet bzw. dass ihm die ggf. darüber hinausgehenden Kosten erstattet werden (vgl. § 155 Abs. 6). Deshalb müssen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus „eingesparten Kostenerstattungsbeträgen“ (vgl. § 135a Abs. 3) unter der Fiktion, dass die Gemeinde / der Sanierungsträger die Sanierungsmaßnahme selbst durchgeführt hat, bei der Wertermittlung berücksichtigt und dann die Kosten gegengerechnet / erstattet werden:

Kosten der Maßnahme:	26.000,- €
Begrenzung der Kostenübernahme:	27.000,- €
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:	20.000,- €

Anrechenbarer Betrag nach § 155 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2:	20.000,- € ¹⁾
Erstattungsbetrag nach § 155 Abs. 6 (26.000,- € – 20.000,- €):	6.000,- € ²⁾

Die Eigentümerin/der Eigentümer A hat keinen Ausgleichsbetrag zu entrichten, vielmehr sind ihm noch 6.000,- € zu erstatten.

Keine Nacherhebung bei Ablösung des Ausgleichsbetrags oder bei vorzeitigem Ausgleichsbetrag möglich



Ist bereits ein Ablösevertrag nach § 154 Abs. 3 Satz 2 und beispielsweise ein „**höherer** Betrag“ vereinbart oder ist ein **vorzeitiger** Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 3 Satz 3 erhoben worden, ist keine Nacherhebung mehr möglich, selbst wenn später weitere Sanierungsmaßnahmen zusätzlich durchgeführt wurden.

Wurde für ein einzelnes Grundstück die Sanierung nach § 163 als abgeschlossen erklärt und wurde der Ausgleichsbetrag entrichtet, unterliegt das Grundstück nicht mehr dem Sanierungsverfahren; eine Nacherhebung von weiteren sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen für später zusätzlich durchgeführte Sanierungsmaßnahmen ist nicht möglich.

- 1) Kosten können maximal bis zur Höhe der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung angerechnet werden. Die über die Bodenwerterhöhung hinausgehenden Kosten sind zu erstatten.
- 2) Kosten sind in voller Höhe zu erstatten, da der Höchstbetrag nicht überschritten wurde.

- 16 Zu den Ordnungsmaßnahmen, die nach § 146 Abs. 3 den Grundstückseigentümern 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/dem Eigentümer die Durchführung vertraglich überlassen, so sind der Eigentümerin/dem Eigentümer die mit dieser Aufgabe verbundenen Kosten in voller Höhe nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 2 auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen bzw. – wenn die Kosten den Ausgleichsbetrag überschreiten – sind diese Kosten insoweit nach § 155 Abs. 6 zu erstatten. Die zum Teil in der Literatur vertretene Auffassung, dass die über die Restnutzungsdauer des zu beseitigenden Gebäudes diskontierten Kosten für die Freilegung bei der Eigentümerin/dem Eigentümer verbleiben, übersieht die Tatsache, dass der Einfluss der künftigen Freilegungskosten im Entschädigungsbetrag für die „erzwungene“ vorzeitige Beseitigung von baulichen Anlagen bereits berücksichtigt ist.



Weder im Sachwertverfahren, noch im Ertragswertverfahren werden die Freilegungskosten **unmittelbar** methodisch berücksichtigt. Bei kurzen Restnutzungsdauern wirken sie sich jedoch in einer **nicht zu vernachlässigenden** Größenordnung aus und werden **mittelbar über die Marktanpassungen** im jeweiligen Verfahren berücksichtigt (SWV: sog. Sachwert-Marktanpassungsfaktor, EWW: Liegenschaftszinssatz), da der Grundstücksmarkt – das haben umfassende Befragungen von Marktteilnehmern ergeben – zumindest bei kurzen Restnutzungsdauern die künftigen Freilegungskosten i. d. R. entsprechend berücksichtigt.

Im Übrigen wird empfohlen, bei geringer Restnutzungsdauer (z. B. RND < 20 Jahre bei GND = 100 Jahre) den Wert eines bebauten Grundstücks mit dem Verfahren der „aufgeschobenen Liquidation“ (abgezinsten Differenz aus Bodenwert und Freilegungskosten zuzüglich etwaiger während der Dauer bis zur möglichen Freilegung erzielter Erträge (früher in § 20 Abs. 3 WertV geregelt, wurde expressis verbis nicht in die ImmoWertV übernommen)) zu ermitteln, wenn in den Stichproben, aus denen Liegenschaftszinssätze oder Sachwert-Marktanpassungsfaktoren abgeleitet wurden, keine oder nur wenige Vergleichsobjekte mit kurzen Restnutzungsdauern enthalten sind.

Ordnungsmaßnahmen

Freilegung von Grundstücken

Bei sehr kurzen Restnutzungsdauern sollte das Verfahren der aufgeschobenen Liquidation angewendet werden.

Beispiel

Anrechnung von Freilegungskosten auf den Ausgleichsbetrag

Sachverhalt

Durch einen Sanierungsbebauungsplan wurde eine Straße festgesetzt mit dem Ziel, die verkehrliche Erschließung im Sanierungsgebiet zu verbessern und die vorhandenen **Straßen** zu entlasten. Die **geplante Straße** soll in eine **vorhandene Durchgangsstraße** münden. Dazu sieht der **Sanierungsbebauungsplan** die komplette **Freilegung** des Grundstücks, auf dem die Planstraße realisiert werden soll, und die zwingende Beseitigung einer (ehemaligen) Scheune auf dem Nachbargrundstück vor, das für die Baumaßnahme zwar nicht unmittelbar in Anspruch genommen werden muss, sondern lediglich durch die Anlage eines „Sichtdreiecks“ ein gefahrloses Einfädeln des Verkehrs in die Durchgangsstraße ermöglicht. Die ehemalige Scheune hat **keine wirtschaftliche Nachfolgenutzung** mehr. Da die Eigentümerin/der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Haus und Hof instandsetzen und modernisieren will, vereinbart er mit der Gemeinde die Übernahme des Sanierungsziels „Beseitigung des ehemaligen Scheunengebäudes“. Insbesondere soll verhindert werden, dass durch die vom Sanierungsträger vorgesehene spätere Freilegung die Neugestaltung der Hoffläche in Mitleidenschaft gezogen wird. In dem Vertrag werden als **Höchstbetrag** für die **Freilegungskosten 13.000,- €** vereinbart. Ein Teil der Scheune ist derzeit als Garage für ein Wohnmobil vermietet. Der Mietvertrag hat noch eine feste Restlaufzeit von 10 Jahren. Der Rest der Scheune wird als Abstellraum, überwiegend aber gar nicht genutzt. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Gesamtgrundstücks wurde vom Gutachterausschuss mit 15.000,- € ermittelt, die tatsächlich angefallenen Kosten für die Freilegung beliefen sich auf die vereinbarten 13.000,- €.

Aufgaben

1. Wie hoch ist der noch von der Gemeinde **ab-schöpfbare** Ausgleichsbetrag?
2. Warum sind die Freilegungskosten in voller Höhe anzurechnen?

Lösung

1. Die Gemeinde muss im Rahmen von § 155 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Teilsatz 2 folgende Rechnung aufmachen:

Freilegungskosten:	13.000,- €
Begrenzung der Kostenübernahme:	13.000,- €
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:	15.000,- €
Anrechenbarer Betrag nach § 155 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2:	13.000,- €
Erstattungsbetrag nach § 155 Abs. 6:	0,- €

Die Eigentümerin/der Eigentümer hat noch einen Ausgleichsbetrag von (15.000,- € – 13.000,- €) = 2.000,- € zu leisten.

2. Die **Freilegungskosten** sind in **voller Höhe** anzurechnen, da die **Entschädigung** für den Rechtsverlust bereits um den Eigentümeranteil an den **Freilegungskosten vermindert** wurde:

$$E^{1)} = \text{Liquidationswert} - \text{planungsadäquater Bodenwert}$$
$$E = \left(\frac{1}{q^n} (BW - FK) + RE \times V \right) \times k - BW \pm sbwU$$
$$= \left(\frac{1}{q^n} BW - \frac{1}{q^n} FK + RE \times V \right) \times k - BW \pm sbwU$$

$E^{1)}$ = sanierungsunbeeinflusste Entschädigung durch den Rechtsverlust (vgl. § 153 Abs. 1)

BW = sanierungsunbeeinflusster planungsadäquater Bodenwert (vgl. § 153 Abs. 1)

$\frac{1}{q^n}$ = Abzinsungsfaktor

n = Restlaufzeit des Mietvertrags ($RND < n$)

FK = Freilegungskosten (einschließlich Transport- und Deponiekosten)

$\frac{1}{q^n} FK$ = Eigentümeranteil an den Freilegungskosten

1) Die Entschädigung ist nur für die baulichen Anlagen zu leisten, da der Grund und Boden dem Eigentümer verbleibt; deshalb ist die Entschädigung mit dem Differenzwertverfahren zu ermitteln.

RE	=	spezielle Reinerträge während der Laufzeit des Mietvertrags
V	=	Vervielfältiger
sbwU	=	sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände
k	=	Marktanpassungsfaktor (i. d. R. k = 1)

Lässt sich in ähnlich gelagerten Fällen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermitteln (RND > 10 Jahre), so dass das Ertragswert- und / oder das Sachwertverfahren in Kombination mit dem Differenzwertverfahren anzuwenden ist, stecken die „abgezinsten Freilegungskosten“ in der Marktanpassung (Liegenschaftszinssatz, Sachwert-Marktanpassungsfaktor). Auch dann sind demnach die vollen Freilegungskosten auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung anzurechnen.

5.3.2.3 Anrechnung von Teilen des Kaufpreises (§ 155 Abs. 1 Nr. 3)

Anrechnungsbetrag bei Erwerb eines Grundstücks zum Neuordnungswert

Der vorliegende Anrechnungstatbestand hat insbesondere 17 für den Fall des Erwerbs einer Immobilie i. S. d. § 153 Abs. 4 eine wichtige Bedeutung. Denn diese Grundstücke, die beispielsweise ursprünglich 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)**. Soweit also ein derartiges Grundstück zum Neuordnungswert (sanierungsbeeinflusster Verkehrswert) erworben und bei der Bemessung des Kaufpreises die rechtliche und tatsächliche Neuordnung gemäß § 153 Abs. 4 in vollem Umfang berücksichtigt wurde, so ist der Anrechnungsbetrag nach § 155 Abs. 1 Nr. 3 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.



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.

- 18 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 kamen¹⁾.
- 19 Keine Erstattungsverpflichtung erwächst aus dem Umstand, dass sich seit dem Zeitpunkt des Erwerbs eines Grundstücks zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 die maßgebenden Umstände infolge der weiteren Durchführung der Sanierungsmaßnahme in der Weise geändert haben, dass der Verkehrswert gemindert wurde²⁾.

Erstattung bei „Überzahlung“ im Neuordnungswert

Keine Erstattung, wenn der Neuordnungswert seit dem Erwerb gesunken ist



Keine „Nachzahlungsverpflichtung“ i. S. d. § 155 Abs. 1 Nr. 3 ergibt sich für die Eigentümerinnen und Eigentümer, die nach § 154 Abs. 3 Satz 2 den **Ausgleichsbetrag abgelöst** haben oder nach § 154 Abs. 3 Satz 3 einen „**vorzeitigen Ausgleichsbetrag**“ geleistet haben.

Keine Nachzahlungsverpflichtung bei Ablösung und Leistung eines vorzeitigen Ausgleichsbetrags

- 20 Bei der Anrechnung nach § 155 Abs. 1 Nr. 3 sind Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zwischen dem Zeitpunkt des Erwerbs zum Neuordnungswert und der Erhebung des Ausgleichsbetrags zu berücksichtigen (vgl. auch Abschnitt 5.3.2.1).

Berücksichtigung der Unterschiede in den allgemeinen Wertverhältnissen

1) Vgl. Kleiber in [6] § 153 Rd.-Nr. 160.

2) Vgl. Kleiber in [6] § 155 Rd.-Nr. 73.

Es sind nun zwei Fälle, wie die nachzuerhebenden Ausgleichsteilbeträge entstehen, zu unterscheiden: 21

1. Es sind zwar alle Sanierungsmaßnahmen zum Zeitpunkt der Kaufpreisbildung nach § 153 Abs. 4 bekannt, die diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen lassen sich aber noch nicht abschließend ermitteln.
2. Es wurden nicht alle Sanierungsmaßnahmen zum Zeitpunkt der Kaufpreisbildung nach § 153 Abs. 4 berücksichtigt, da die rechtliche und tatsächliche Neuordnung Änderungen nach der Veräußerung erfahren hat.

Keine Nachzahlungsverpflichtung nach § 155 Abs. 1 Nr. 3 bei Reduzierung wegen nicht fertiggestellter Sanierungsmaßnahmen etc.

Darüber hinaus wird in der Kommentierung zum § 155 Abs. 1 Nr. 3 zum Teil die Auffassung vertreten, dass sich noch **ausgleichsbetragspflichtige** sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen dadurch einstellen, dass Sanierungsmaßnahmen, die zum Zeitpunkt des Erwerbs erst in Aussicht standen und bei der Ermittlung des Neuordnungswerts insoweit auch nur abgezinst berücksichtigt werden konnten, zwischenzeitlich verwirklicht wurden. Vielmehr ist es so, dass hier keine Ausgleichsbetragsverpflichtung mehr besteht, wenn nicht ein Fall nach den vorgenannten Ziffern 1 und 2 vorliegt. 22

Vielmehr handelt es sich bei den Abzinsungsbeträgen um den Ausgleich von Zinsverlusten.

Die Berücksichtigung der o. g. Abzinsung zielt nämlich darauf ab, dass den Eigentümerinnen und Eigentümern die Zinsverluste ausgeglichen werden, die dadurch entstehen, dass sie für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen bereits zahlen müssen, obwohl die Maßnahmen, die diese Bodenwerterhöhungen bewirken, noch gar nicht realisiert sind. Die Betrachtung in der Kommentierung würde auch zu einer Ungleichbehandlung führen. Denn die Abzinsung ist auch bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung anzuwenden, wenn der Ausgleichsbetrag ermittelt wird und die rechtliche und tatsächliche Neuordnung insgesamt noch nicht abgeschlossen ist, wie das beispielsweise im Rahmen der Abschlusserklärung nach § 163 der Fall ist. 23

Handelt es sich bei dem veräußerten Grundstück um ein unbebautes Grundstück, so dass der sanierungsbeeinflusste Kaufpreis nach § 153 Abs. 4 ausschließlich den Bodenwert betrifft, so ist die Ermittlung der nachzuerhebenden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sehr einfach: 24

Lösung in drei Schritten

1. Hochindizierung des sanierungsbeeinflussten Kaufpreises auf den Stichtag „Abschluss der Sanierung“ mit geeigneten Bodenpreisindexreihen.
2. Ermittlung des Endwerts für das in Rede stehende Grundstück.

3. Ermittlung der nachzuerhebenden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung durch Differenzbildung des Endwerts und des hochindizierten Kaufpreises (ist das Ergebnis negativ, so sieht das Gesetz eine Erstattungsmöglichkeit **nicht** vor).

Beispiel

Ermittlung des Nacherhebungsbetrags nach § 155 Abs. 1 Nr. 3 bei einem unbebauten Grundstück

Sachverhalt

Ein unbebautes Grundstück wurde während des Sanierungsverfahrens zum Neuordnungswert (sanierungsbeeinflusster Verkehrswert) i. S. d. § 153 Abs. 4 von der Gemeinde veräußert (105.000,- €). Mehrere Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität im Bereich des Wertermittlungsobjekts waren zum Zeitpunkt der Veräußerung noch nicht absehbar. Der diesbezügliche Endwert wurde vom Gutachterausschuss zu 125.000,- € bestimmt.

Weitere Daten:

Bodenpreisindex zum Stichtag „Veräußerung“:	98
Bodenpreisindex zum Stichtag „Abschluss der Sanierung“:	112

Aufgabe

Es ist die noch zu erhebende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nach § 155 Abs. 1 Nr. 3 zu ermitteln.

Lösung

1. Hochindizierung des Kaufpreises auf den Stichtag „Abschluss der Sanierung“

$$\frac{105.000,-\text{€}}{98} \times 112 = 120.000,-\text{€}$$

2. Ermittlung des Endwerts

Der Endwert wurde vom Gutachterausschuss zu 125.000,- € ermittelt.

3. Differenzbildung

Noch zu erhebender Ausgleichsbetrag:
125.000,- € – 120.000,- € = 5.000,- €

Alternativ kann auch nur die ausstehende sanierungs- **25**
bedingte Bodenwerterhöhung (z. B. mit Hilfe des Miet-
säulenverfahrens oder des sogenannten „Modell Nieder-
sachsen“ (vgl. Abschnitte 8.9.2.3.1, 8.9.2.3.2, 8.9.2.2.6))
ermittelt werden.

Aufwändiger ist der Fall zu handhaben, wenn ein **26**
bebautes Grundstück von der Gemeinde oder dem
Sanierungsträger veräußert wurde¹⁾ und § 153 Abs. 4 zu
beachten ist. Der Kaufpreis enthält dann i. d. R. sowohl
sanierungsbedingte Boden- als auch sanierungsbedingte
Gebäudewertsteigerungen. Den Bodenwert dann aus dem
Kaufpreis herauszurechnen, wird regelmäßig zu ungenau
sein, wenn der Bodenwertanteil unter 50 % liegt.



Da bei allen von der Gemeinde oder dem Sanierungs-
träger im Sanierungsverfahren veräußerten Grund-
stücken als Voraussetzung für eine Anrechnung nach
§ 155 Abs. 1 Nr. 3 die genaue Kenntnis des für den
Kaufpreis maßgeblichen Zustands notwendig ist (das
gilt insbesondere für den Sanierungseinfluss), sollte der
noch nachzuerhebende Teil des Ausgleichsbetrags in
der Weise ermittelt werden, indem die zum Zeitpunkt
der Ermittlung des sanierungsbeeinflussten Verkehrs-
werts noch nicht berücksichtigten sanierungsbedingten
Bodenwerterhöhungen **unmittelbar** – z. B. mit dem
Modell Niedersachsen und der Komponentenmethode
– quantifiziert werden.



Eine Anrechnung des Teils des Kaufpreises auf den
Ausgleichsbetrag, der bei einem Erwerb eines Grund-
stücks den sanierungs**un**beeinflussten Verkehrswert
geringfügig übersteigt (vgl. BVerwG, Urteil vom
24.11.1978 – 4 C 56/76 –) ist unzulässig²⁾³⁾. So auch
Kleiber in [6], § 155 Rd.-Nr. 77:

- 1) Eine Anrechnung nach § 155 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 kann bei einem Erwerb / einer Veräußerung unter privaten Eigentümern nicht zum Zug kommen, da private Eigentümer nach § 153 Abs. 2 i. V. m. § 153 Abs. 1 zum sanierungs**un**beeinflussten Verkehrswert erwerben oder veräußern müssen.
- 2) Ein solcher Fall kann eintreten, wenn ein Grundstück von der Gemeinde (exakt) zum Neuordnungswert verkauft und vom Erwerber an einen Dritten weiter veräußert wurde.
- 3) Zu den möglichen Konsequenzen eines nach § 153 Abs. 2 genehmigten Kaufpreises, der den sanierungs**un**beeinflussten Verkehrswert in unzulässigerweise überschreitet, vgl. Abschnitt 7.2.

„Ein Schutzbedürfnis¹⁾ besteht für den Erwerber zumindest dann nicht, – wenn der Erwerber bei der Genehmigung auf die Überschreitung des nach § 153 Abs. 1 maßgeblichen Werts hingewiesen wurde, mit der Folge, dass der insoweit im Kaufpreis enthaltene Sanierungsmehrwert später mit dem Ausgleichsbetrag noch einmal an die Gemeinde abgeführt werden muss.“

1) Gemeint ist hier ein Schutzbedürfnis in Form einer Anrechnung mit der Folge, dass der Ausgleichsbetrag vermindert wird.

5 Der Ausgleichsbetrag

5.4 Ausnahmen von der Verpflichtung zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen

Ausnahmen

Ausgenommen von der Verpflichtung zur Zahlung von 1
Ausgleichsbeträgen sind nur Grundstücke,

- die in ein vereinfachtes Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 einbezogen waren,
- die in einem Umlegungsverfahren nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 neu geordnet wurden (vgl. § 155 Abs. 2) und
- die Gegenstand einer Ablösevereinbarung i. S. d. § 154 Abs. 3 Satz 2 waren.

5.4.1 Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Klassisches Sanierungsverfahren (auch als Regelverfahren bezeichnet)

Das Baugesetzbuch unterscheidet in § 142 Abs. 4 2
zwischen dem klassischen Sanierungsverfahren (Regelverfahren) und dem **vereinfachten Sanierungsverfahren**. Nach dieser Vorschrift 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, wenn das Sanierungsverfahren als vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt werden soll (§ 152). Auch kann die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, bzw. nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 teilweise ausgeschlossen werden.

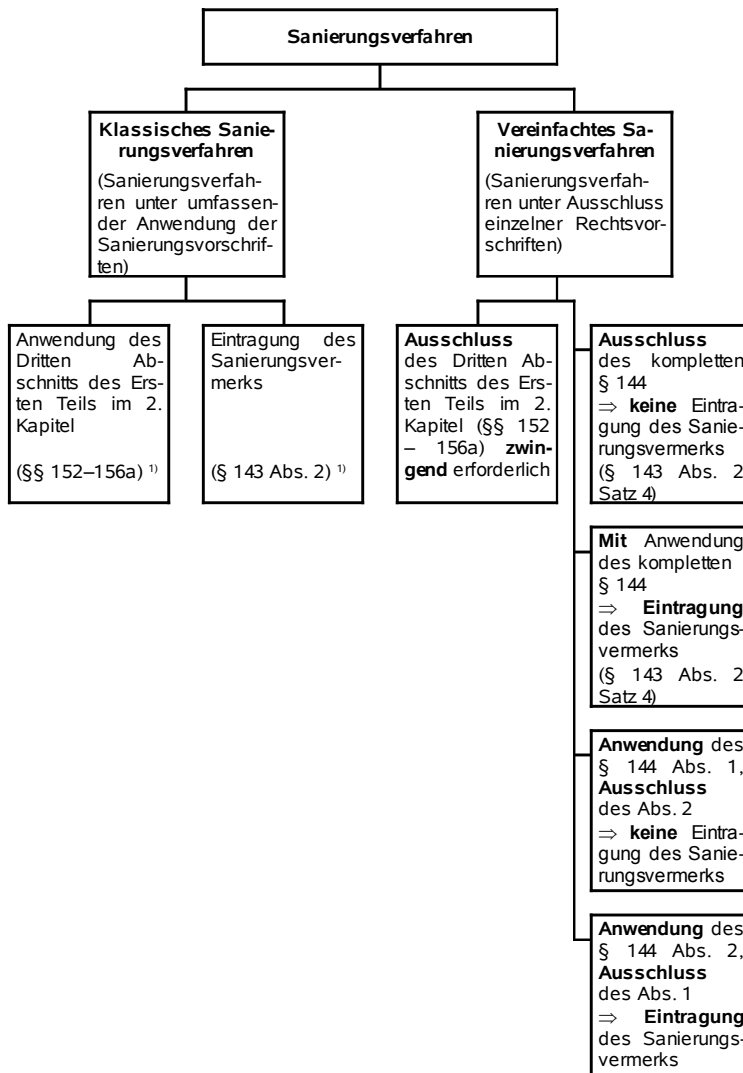
Keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Regelverfahren vor vereinfachtem Sanierungsverfahren



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!

Somit können in **vereinfachten Sanierungsverfahren** 3
keine Ausgleichsbeträge erhoben werden bzw. die **besonderen bodenrechtlichen Vorschriften** sind nur im **Regelfall** anzuwenden!



Folgen des Ausschlusses einzelner Rechtsvorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren

Abb. 5.4-1: Ausschluss einzelner Rechtsvorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren

- 4 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 muss das „Zügigkeitsgebot“ (§ 136 Abs. 1) eingehalten werden können).

Kein Ermessensspielraum bei der Wahl des Verfahrens

Voraussetzungen

1) Diese Rechtsvorschriften können im Regelverfahren nicht ausgeschlossen werden.

Kriterien für die Wahl des vereinfachten Sanierungsverfahrens

Für die Beurteilung zur Verfahrenswahl sind grundsätzlich **5** die Gesamtumstände zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung maßgebend. Kriterien, die die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens rechtfertigen, sind insbesondere geringe oder keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen. Das wird der Fall sein, wenn

- die Gemeinde den baurechtlichen Zustand nach § 34 lediglich durch Bebauungspläne festschreibt,
- schon **ohne** Sanierung nur geringe störende Nutzungen vorhanden sind,
- keine oder nur wenige Ordnungsmaßnahmen oder sonstige wesentliche Umstrukturierungen des Sanierungsgebiets beabsichtigt sind und
- auch der Erschließungszustand nur geringfügig verbessert werden soll.

So wird das vereinfachte Sanierungsverfahren in der Praxis **6** insbesondere bei der – mehr oder weniger ausschließlichen – Verbesserung der Verkehrserschließung einschließlich Neuausbau von Straßen und Wegen angewendet.

Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeiträge und KAG-Beiträge sind zu erheben!



Denn im vereinfachten Sanierungsverfahren sind zwar keine Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 1 Satz 1 zu erheben, gleichzeitig gilt aber auch Satz 3 nicht, so dass für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung der Erschließungsanlagen die entsprechenden Beiträge zu erheben sind. Entsprechendes gilt für die Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a.

Erschließungsbeiträge oft höher als diesbezügliche Ausgleichsbeträge

In Gebieten mit niedrigem Bodenwertniveau ist nicht **7** auszuschließen, dass sich über Erschließungsbeiträge höhere „Abschöpfungen“ ergeben als über den Ausgleichsbetrag (vgl. Schmalgemeier in [9]).

5 Der Ausgleichsbetrag

5.4 Ausnahmen von der Verpflichtung zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen

5.4.2 Sanierungsumlegung

8 Nach § 155 Abs. 2 entfällt ein Ausgleichsbetrag, wenn eine Umlegung im Sanierungsgebiet durchgeführt wird. Dies resultiert daraus, dass bei Umlegungen in Sanierungsgebieten

➤ der Einwurfswert (§ 57 Satz 2) nach § 153 Abs. 5 Nr. 1 als der Bodenwert unter Ausschluss sanierungsbedingter Werterhöhungen zu ermitteln ist,

➤ der Zuteilungswert (§ 57 Satz 2) nach § 153 Abs. 5 Nr. 2 als der Bodenwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung zu ermitteln ist.

9 Auch wenn eine Umlegung für Teilbereiche des Sanierungsgebiets früher als die Gesamtanierung abgeschlossen wird, erfolgt **keine** spätere „Nacherhebung“. Die Regelung verfolgt damit insbesondere das Ziel, eine Trennung umlegungsbedingter und sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen zu **vermeiden**. Auch soll die Eigentümerin/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, oder wenn sich aufgrund von Wertermittlungsschwierigkeiten die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen von noch nicht fertig gestellten oder von noch nicht realisierten Sanierungsmaßnahmen nicht hinreichend sicher ermitteln lassen.

10 Durch diese Regelung des § 155 Abs. 2 werden die von der Sanierungsumlegung Betroffenen im Verhältnis zu den Ausgleichsbetragsbetroffenen – zumindest scheinbar – ungleich belastet. Denn die auf den umlegungs- und sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen beruhende Ausgleichsleistung bezieht sich i. d. R. bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Wertermittlungstichtag „Umlegungsbeschluss“, der auf den sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen beruhende Ausgleichsbetrag ist auf den Wertermittlungstichtag „Abschluss der Sanierung“ abzustellen. Zwischen diesen Terminen können ohne weiteres 10 bis 15 Jahre liegen. Zwar wird in der Kommentierung zu dieser Regelung unterstellt, dass sich dieser Umstand nur gering auswirkt, da auch in der (Sanierungs-)Umlegung Einwurfs- und Zuteilungswert wie

Ausgleichsbetrag entfällt

Erhebung des Umlegungsvorteils einschließlich sanierungsbedingter Vorteile

Keine Nacherhebung für nicht berücksichtigte Sanierungsmaßnahmen

Werden die Eigentümerinnen und Eigentümer in der Sanierungsumlegung besser gestellt als die Eigentümerinnen und Eigentümer in der Sanierung?

auch Anfangs- und Endwert in der Sanierung jeweils auf den selben Zeitpunkt bezogen wird (Einwurfs- und Zuteilungswert auf den Wertermittlungsstichtag „Umlegungsbeschluss“, Anfangs- und Endwert auf den Stichtag „Abschluss der Sanierung“). Jedoch zeigt nachfolgendes Beispiel, dass trotzdem noch große (**nominale**) Unterschiede bestehen.

Beispiel

Ermittlung (nominaler) Unterschiede zwischen Ausgleichsleistung (Sanierungsumlegung) und Ausgleichsbetrag (Sanierung)

Sachverhalt

In einer Sanierungsumlegung beträgt der Einwurfswert eines Grundstücks 45.000,- € und der Zuteilungswert 53.000,- € zum Wertermittlungsstichtag 12/1994¹⁾ (umlage- und sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung: 53.000,- € – 45.000,- € = 8.000,- €).

Aufgabe

Der Einwurfs- und auch der Zuteilungswert sind auf den Wertermittlungsstichtag „Abschluss der Sanierung“ (12/2007) hochzurechnen, um die Auswirkung der unterschiedlichen Stichtage bemessen zu können.

Lösung

Die beiden Bodenpreisindizes für das Land Rheinland-Pfalz²⁾ betragen

	108,3	(01/1995)
	161,3	(01/2008).

$$\frac{45.000,-\text{€} \times 161,3}{108,3} = 67.022,-\text{€}$$

$$\frac{53.000,-\text{€} \times 161,3}{108,3} = 78.937,-\text{€}$$

Hochindizierte Ausgleichsleistung:
78.937,- € – 67.022,- € = 11.915,- €.

Unter der Vorgabe, dass die **Ausgleichsleistung** und der **Ausgleichsbetrag** real in der gleichen Größenordnung liegen, muss der Beteiligte der Sanierungsumlegung zum Zeitpunkt „Abschluss der Umlegung“

1) Einleitung der Umlegung

2) Vgl. Landesgrundstücksmarktbericht 2009 für das Land Rheinland-Pfalz; [21]

8.000,- €, der Beteiligte der Sanierung zum Zeitpunkt „Abschluss der Sanierung“ knapp 12.000,- €, also rd. 50 % mehr als der Umlegungsbeteiligte, leisten. In der bisherigen Betrachtung wird aber außer Acht gelassen, dass die Kapitalzinssätze (für langfristig angelegte Kapitalanlagen) i. d. R. deutlich über den jährlichen prozentualen Bodenwertänderungen liegen.

Beispiel

Ermittlung des „realen“ Unterschieds zwischen Ausgleichsleistung (Sanierungsumlegung) und Ausgleichsbetrag (Sanierung)

Aufgabe

Es soll der reale Unterschied zwischen der Ausgleichsleistung und dem Ausgleichsbetrag aus dem vorhergehenden Beispiel bestimmt werden.

Lösung

Nach dem vorgenannten Beispiel scheint der Ausgleichsbetragspflichtige in der Sanierung deutlich schlechter gestellt zu sein, da er rd. 50 % mehr zahlen muss als der Ausgleichsbetragspflichtige in der Sanierungsumlegung.

Bei der Betrachtung im vorliegenden Beispiel ist aber vollkommen außer Acht geblieben, dass der Beteiligte der Sanierungsumlegung auch schon 9 Jahre früher die Ausgleichsleistung zahlen müsste, wenn man unterstellt, dass die Sanierungsumlegung 4 Jahre¹⁾ gedauert hat. Unter Berücksichtigung der Inflation und dem Umstand, dass man mit „Geld Geld verdienen kann“, wird ein Kapitalzinssatz für mittelfristige Anlagen von 4,5 % unterstellt:

$$8.000,-\text{€} \times 1,045^9 = 11.889,-\text{€} \\ \text{rd. } 12.000,-\text{€}.$$

Die beiden Ergebnisse sind fast identisch. Finanzmathematisch werden die Beteiligten – (Sanierungs-)Umlegungsbeteiligter einerseits, Sanierungsbetroffener andererseits – in ähnlich gelagerten Fällen i. d. R. nur geringe Ungleichbehandlungen hinnehmen müssen.

Trotz nominaler Unterschiede i. d. R. keine reale Besserstellung!

1) 2007 – 1994 + 4 Jahre = 9 Jahre

Unterschiedliche Wertermittlungsstichtage in der Sanierung und der Sanierungsumlegung

Sehr viel schwieriger werden den Beteiligten unterschiedlich hohe Ausgleichsleistungen / Ausgleichsbeträge zu vermitteln sein, wenn für vergleichbare oder gar benachbarte Grundstücke die Umlegungssanierung (Teilbereich I des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets) und die Sanierung (Teilbereich II des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets) zeitnah abgeschlossen werden und Ausgleichsleistungen und Ausgleichsbeträge in deutlich unterschiedlicher Höhe geltend gemacht werden. Es ist schon vorgekommen, dass ein und derselben Eigentümerin/demselben Eigentümer für ihr/sein Grundstück im Teilbereich I (Sanierungsumlegung) eine Ausgleichsleistung in Höhe von 46,- €/m² und ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 60,- €/m² für ihr/sein fast identisches Grundstück im Teilbereich II (Sanierung) in Rechnung gestellt wurde. Die Differenz von 14,- €/m² war fast ausschließlich in den unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen begründet (Sanierungsumlegung: Wertermittlungsstichtag „Umlegungsbeschluss“; Sanierung: Wertermittlungsstichtag „Abschluss der Sanierung“). **Solche Probleme können aber durch sinnvolle Abgrenzungen zwischen Sanierungsumlegung und Sanierung weitgehend vermieden werden!**

5 Der Ausgleichsbetrag

5.4 Ausnahmen von der Verpflichtung zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen

5.4.3 Ablösevereinbarung

12 Vor Abschluss der Sanierung kann die Gemeinde nach § 154 Abs. 3 Satz 2 und Ziffer 20.2 Satz 2 zweiter Spiegelstrich VV-StBauE die Ablösung des Ausgleichsbetrags im Ganzen zulassen, wobei zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein „**höherer Betrag**“ als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden kann. Diese Vorschrift stellt erkennbar auf solche Einzelfälle ab, bei denen die 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. Die vertraglich zu treffenden Regelungen sind endgültig und abschließend. Eine Nacherhebung von weiteren – im Ablösebetrag noch nicht eingeflossenen – Bodenwerterhöhungen ist nicht mehr möglich¹⁾, das Grundstück unterliegt aber weiter dem Sanierungsverfahren (vgl. Freise in [10], § 154 Rd.-Nr. 68). Ebenso wenig kann die Eigentümerin/der Eigentümer, wenn die vereinbarte Ablösung die später tatsächlich eingetretene Wert-erhöhung übersteigen sollte, Rückforderungsansprüche geltend machen²⁾. Trotzdem können auch nach Abschluss der Ablösevereinbarung den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern weitere sanierungsbedingte Fördermittel zur Durchführung von Baumaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wenn diese als Sanierungsziele ausgewiesen sind. Die Ablösung kann nur in **beiderseitigem Einvernehmen der Gemeinde und der Eigentümerin/des Eigentümers** erfolgen³⁾.

13 Ablösevereinbarungen bringen **beiden Seiten** Vorteile:

- Die Gemeinde kann mit den Geldleistungen ihre Sanierungsmaßnahmen zeitnah refinanzieren.

Abschließende Vereinbarung für den Einzelfall

Keine Nacherhebung

Keine Rückforderungsansprüche

Nach Abschluss der Ablösevereinbarung Förderung noch möglich

Ablösung im beiderseitigen Einvernehmen

Vorteile für die Gemeinde

1) Aus diesem Grund zählt die Ablösevereinbarung zu den Ausnahmen von der Verpflichtung zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen.

2) Rückforderungsansprüche sind nur unter den strengen Voraussetzungen des § 313 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage) möglich. Dazu muss die Überzahlung jedoch unverhältnismäßig (z. B. 100 %) und dies bei Abschluss der Ablösevereinbarung unvorhersehbar gewesen sein.

3) Eine Übersicht über die Möglichkeiten zur Leistung des Ausgleichsbetrags im Ganzen oder in Teilen einschließlich der Ablösung ist in der **Anlage 2** zusammengestellt.

Anlage 2

Vorteile für die Eigentümerinnen und Eigentümer

- Der Verwaltungsaufwand reduziert sich, da die Erhebung von Ausgleichsbeträgen häufig Widersprüche und Klagen nach sich zieht.
- Der Ablösebetrag stellt ein Vergleichspreis dar.
- Ablösevereinbarungen animieren häufig andere Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, ebenfalls eine Vereinbarung einzugehen.
- Die Eigentümerin/der Eigentümer / Investor kann sein Vorhaben auf gesicherter Grundlage realisieren, da eine Nacherhebung unzulässig ist.
- Bauvorhaben, die vom Investor angeboten werden, lassen sich wesentlich besser vermarkten, wenn für das Kaufobjekt **kein** – der Höhe nach unbestimmter – Ausgleichsbetrag in der Zukunft zu entrichten ist (vgl. nachfolgendes Beispiel).

Beispiel

Ablösevereinbarungen haben eine wichtige Regulierungsfunktion

Sachverhalt

Ein Investor will in einem erst kürzlich als förmliches Sanierungsgebiet festgelegten Bereich ein Mehrfamilienwohnhaus errichten und in Wohnungseigentum aufteilen. Potentielle Kunden scheuen aber vor einem Kauf der Eigentumswohnungen wegen der Unwägbarkeiten (Höhe und Zeitpunkt?) hinsichtlich des künftigen Ausgleichsbetrags zurück.

Aufgabe

Welche Alternative bietet das Baugesetzbuch für diesen Fall?

Lösung

Für solche Sachverhalte sieht das Gesetz die Ablösung mit einem ggf. sogar höheren Betrag als dem Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 3 Satz 2 vor, wenn die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen sich noch nicht quantifizieren lassen. Ansonsten – d. h. der Ausgleichsbetrag ließe sich bereits hinreichend sicher bestimmen – könnte der Investor die vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags gemäß § 154 Abs. 3 Satz 3 beantragen (vgl. Abschnitt 5.6). Die Anwendung des § 163, die zur Entlassung des Grundstücks aus dem Sanierungsgebiet führen würde (Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke durch Abschlusserklärung), ist im vorliegenden Fall aufgrund der fehlenden Voraussetzungen nicht möglich.

Wird nun eine Ablösung vereinbart, ist das Grundstück nicht aus der Sanierung entlassen, aber eine Nacherhebung ist auch nicht mehr möglich, selbst wenn sich später herausstellt, dass der Ablösebetrag zu gering bemessen wurde. Somit wurde durch die Regelung in § 154 Abs. 3 Satz 2 das Risiko für die Käufer deutlich reduziert, so dass sich der Verkäufer wesentlich besser am Markt positionieren konnte.

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

15 Im Umkehrschluss darf deshalb kein „höherer **Ausgleichsbetrag**“ (z. B. nach § 154 Abs. 3 Satz 3 (vorzeitiger Ausgleichsbetrag)) erhoben werden¹⁾.

Der höhere Betrag ist im Übrigen durch die Kosten der Maßnahmen nach oben begrenzt (vgl. § 154 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2: „... zur Deckung der Kosten der Sanierungsmaßnahme ...“).

16 Die Ablösevereinbarungen sind **öffentlich-rechtliche** Verträge i. S. d. §§ 54 ff VwVfG. Sie bedürfen der Schriftform. Da das Grundstück weiterhin dem Sanierungsverfahren unterliegt, wird auch der Sanierungsvermerk **nicht** gelöscht. Auch der Ablösebetrag ist grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 154 Abs. 2 (Endwert abzgl. Anfangswert) zu ermitteln (vgl. Abschnitt 8.1 ff).

Dementsprechend muss die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung hinreichend genau ermittelt werden. Das ist jedoch nur möglich, wenn sich die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets sowie die tatsächliche Nutzbarkeit des Grundstücks, für das abgelöst werden soll, bereits zum Zeitpunkt der Ablösevereinbarung sicher bestimmen lässt. Ist das nicht der Fall, soll ein höherer Beitrag als der Ausgleichsbetrag verlangt werden (vgl. oben).

Höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag

Kein höherer Ausgleichsbetrag, wohl aber ein höherer Betrag nach § 154 Abs. 3 Satz 2

Schriftform

1) Vgl. Kleiber in [10] § 154 Rd.-Nr. 175.

Berücksichtigung fehlender Maßnahmen

Abschätzung der Wartezeit, Pionierabschlag

Wartezeit: Dauer bis Abschluss der einzelnen Maßnahme

Abzinsung nur der Werterhöhungen der noch nicht realisierten Maßnahmen



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. Deshalb muss der Neuordnungsbodenwert für das Grundstück unter Berücksichtigung des Zustands des Sanierungsgebiets nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme (Qualitätsstichtag) sowie der Wartezeit vom Zeitpunkt der Ablösung bis zum Abschluss der **noch vorgesehenen Maßnahmen** und ggf. eines sog. Pionierabschlags (vgl. Abschnitt 8.2.2) ermittelt werden. Diese Wartezeit sollte durch Diskontierung berücksichtigt werden.

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

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.

Wird nicht zwischen den bereits durchgeführten Maßnahmen und den noch geplanten Sanierungsvorhaben unterschieden, besteht die Gefahr, dass nicht nur der Teilbetrag der prognostizierten Bodenwerterhöhung, sondern der Gesamtbetrag der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung abgezinst wird.

20 Die Vorschriften des Absatzes 5 (Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen) sind auch auf die Ablösung anzuwenden¹⁾. Ob die Gemeinde eine Ablösevereinbarung eingeht, steht in ihrem Ermessen. Da Ablösevereinbarungen bereits abgeschlossen werden können, wenn die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nach § 154 Abs. 1 Satz 1 bzw. der (Kosten-)Aufwand der Erschließungsanlagen nach § 154 Abs. 2a noch nicht hinreichend zuverlässig ermittelt werden kann, sind die Gutachterausschüsse bzw. private Sachverständige²⁾ besonders gefordert, den Ausgleichsbetrag schlüssig abzuleiten. Damit die Gemeinde in diesen Fällen nicht das alleinige Risiko des nicht hinreichend bestimmbareren 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** (zu weiteren Ausführungen über die Ableitung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen vgl. Abschnitt 8 ff).

**Tilgungsdarlehen auch bei
Ablösevertrag möglich**

**„Höherer Betrag“ als der
Ausgleichsbetrag**

**Kein Ablösevertrag ohne
Gutachtenerstattung**

1) Vgl. Kleiber in [10] § 154 Rd.-Nr. 181

2) Vgl. diesbezüglich die Ausführungen in Abschnitt 3.

Möglichst frühzeitiger Abschluss von Ablösevereinbarungen

Keine „Beschleunigungsabschlüsse“



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 Ausgleichsbetragserhebung gemäß § 154 Abs. 3 Satz 1 (nach Abschluss der Sanierung) gesehen werden.

21

Auch wenn für ein einzelnes Grundstück der Abschluss nach § 163 ansteht, ist kein Raum mehr für eine Ablösevereinbarung, da mit der Abschlusserklärung die Ausgleichsbetragspflicht nach § 154 Abs. 3 Satz 1 entsteht.

Die Anbringung von Abschlägen, um einen Anreiz zu geben, eine Ablösevereinbarung einzugehen, ist unzulässig, da das Baugesetzbuch die Möglichkeit eines „niedrigeren Betrags“ als den Ausgleichsbetrag nicht vorsieht¹⁾²⁾.

22

Auch ein nur **teilweiser Verzicht** würde gegen den **Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Beitragserhebung verstoßen**, der auch für Ablösevereinbarungen gilt, soweit dieser **Verzicht nicht ausdrücklich durch Gesetz** zugelassen ist (vgl. beispielsweise die Diskontierung nach § 28 Abs. 1 i. V. m. § 27 Abs. 2).

1) So auch Kleiber in [6] § 154 Rd.-Nr. 192:

„Weder im Rahmen der Ausgleichsbetragserhebung selbst, noch im Fall der vorzeitigen Ablösung, ..., ist ein „Verfahrensnachlass“ im Hinblick auf die Vorteile oder gar ein Gefälligkeitsabschlag zulässig, der im Verfahren der Ablösung begründet sein könnte.“

2) So auch der Rechnungshof Rheinland-Pfalz in der Prüfungsmitteilung „Städtebauliche Erneuerung, Querschnittsprüfung über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 154, 155 BauGB durch die Gemeinden und Städte“ vom 27.06.2008 – Az. 2-P-0005-2S-1/2006:

„Abschläge auf Ablöse- oder Ausgleichsbeträge sind unzulässig. Die Gemeinden sind zur Erhebung dem Grunde nach und in der im BauGB vorgesehene Höhe verpflichtet. Ein auch nur teilweiser Verzicht würde gegen den Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Beitragserhebung verstoßen, der auch für Vereinbarungen in Ablöseverträgen gilt, soweit dieser Verzicht nicht ausdrücklich durch Gesetz zugelassen ist.“

- 23 Vielmehr sollen die Gemeinden beim Abschluss von Ablösevereinbarungen einen höheren Betrag als den Ausgleichsbetrag vereinbaren (§ 154 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2), insbesondere wenn sich der Ablösebetrag nach dem Verfahrensstand noch nicht mit hinreichender Sicherheit der Höhe nach ermitteln lässt.

„Höherer Betrag“ bei Unsicherheiten über die Höhe des Ausgleichsbetrags



- 24 Werden trotzdem entgegen den gesetzlichen Vorgaben Abschläge auf die ermittelten Ablösebeträge (zweckgebundene Einnahmen gemäß Ziffer 6.4a VV-StBauE) gewährt, sind diese bei der **Abrechnung der Förderung fiktiv** als Sanierungseinnahmen zu berücksichtigen, so dass der Gemeinde entsprechend geringere Fördermittel zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wird geprüft, ob ein Zinsanspruch entstanden ist.

Bei unzulässigen Abschlägen geringere Fördermittel

- 25 Auch die Vereinbarung eines höheren Betrags als den Ausgleichsbetrag gilt als abschließend, selbst wenn sich die unterstellten Bodenwerterhöhungen später **nicht** einstellen.

Ablösevertrag ist abschließend

- 26 Ein Beispiel für eine Ablösevereinbarung ist in **Anlage 4** abgedruckt.

Anlage 4

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die **frühzeitige** Ablösung dazu beiträgt, die Durchführung der Sanierung zu beschleunigen, da eine große Anzahl von vereinbarten Ablösebeträgen die Akzeptanz der späteren Ausgleichsbeträge erhöht. Außerdem sind Ablösebeträge „Vergleichspreise“.

Ablösebeträge sind „Vergleichspreise“



- 27 In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass dagegen das **Hinausschieben einer fälligen Satzungsauhebung** mit dem Ziel „flächendeckend“ einvernehmliche Ablösevereinbarungen abzuschließen, **keinen** praktikablen Lösungsansatz darstellt, sondern vielmehr gegen das Baugesetzbuch verstößt.

Keine flächendeckenden Ablösevereinbarungen anstreben

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 Qua-

Berechtigte Einwendungen akzeptieren!

lität **des Verwaltungshandelns** zu verbessern. Von veröffentlichten verwaltungsrechtlichen Entscheidungen können darüber hinaus auch die übrigen Sanierungsgemeinden profitieren.

Lerneffekte

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 anderenorts zur Anwendung kommen.

28

Das Hinausschieben einer fälligen Satzungsauflhebung **29** mit dem Ziel, Ablösevereinbarungen abzuschließen, erschwert darüber hinaus die **Abrechnung der Förderung** und führt zu weiterem vermeidbarem Verwaltungsaufwand.

5 Der Ausgleichsbetrag

5.5 Absehen von der Erhebungspflicht

- 1 Der Gesetzgeber hat verschiedene Möglichkeiten zugelassen, von der Erhebung des Ausgleichsbetrags insgesamt oder für Teilbereiche des Sanierungsgebiets (z. B. Bagatellklausel) oder im Einzelfall (z. B. wegen unbilliger Härte) abzusehen.



Die Gemeinde ist verpflichtet, die gesetzlichen Voraussetzungen für die Feststellung von der Erhebung der Ausgleichsbeträge einzuhalten. Einnahmen, die durch Freistellungen ohne Vorlage der gesetzlichen Voraussetzungen entgangen sind, müssen bei der Abrechnung der Förderung fiktiv als Sanierungseinnahmen berücksichtigt werden.

Bei unzulässigen Freistellungen Berücksichtigung als fiktive Sanierungseinnahmen

5.5.1 Gemeindeeigene Grundstücke

- 2 Bei gemeindeeigenen Grundstücken wird der Ausgleichsbetrag nicht erhoben, wenn Schuldner und Gläubiger identisch sind (vgl. auch Abschnitt 5.1.1).



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 muss, sowie bei der förderrechtlichen Abrechnung als **Einnahme** zu berücksichtigen.

Keine Ausgleichsbetragspflicht bei gemeindeeigenen Grundstücken, wenn Schuldner gleich Gläubiger

Förderrechtliche Behandlung von Ausgleichsbeträgen der Gemeinden

5.5.2 Bagatellklausel

5.5.2.1 Rechtsgrundlage

Voraussetzungen

Nach § 155 Abs. 3 kann die Gemeinde von der Fest- 3
setzung 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 (Bagatellklausel)).

Anwendung auf das gesamte Sanierungsgebiet oder auf Teile davon

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

Beide Voraussetzungen müssen erfüllt sein

Die Bagatellklausel fordert das gleichzeitige Vorliegen 4
beider Voraussetzungen. Eine Festlegung, wann eine Bodenwerterhöhung als nur geringfügig anzusehen ist, lässt sich nicht allgemein treffen; die Möglichkeit der **Festlegung starrer Obergrenzen wird im Schrifttum verneint**. Auch statistische Vertrauensbereiche der Wertermittlungsergebnisse sind hierfür kaum geeignet (anders Mürle in ZfV 1994, S. 103). Auch Prozentzahlen, wie sie zum Beispiel im Rahmen des § 42 bei der Entschädigung für Planungsschäden in Bezug auf wesentliche oder unwesentliche Wertminderungen von Grundstücken durch Nutzungsänderungen herangezogen werden, treffen hier nicht die Intention des Gesetzgebers über eine geringfügige Bodenwerterhöhung. Vielmehr wird der **Begriff der Geringfügigkeit eng ausgelegt** werden müssen, d. h. der Verzicht auf die Abschöpfung darf nur zu „unwesentlichen Ungleichheiten“ führen.

Enge Interpretation der „geringfügigen Bodenwerterhöhung“

Anwendung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde

Die Ausgleichsbetragspflichtigen haben keinen Rechts- 5
anspruch auf Anwendung der Vorschrift, auch wenn die Voraussetzungen gegeben sind. Vielmehr liegt die **Anwendung der Bagatellklausel im pflichtgemäßen Ermessen** der Gemeinde und dient allein öffentlichen Interessen, nämlich der Vermeidung von überflüssigem Verwaltungsaufwand. Persönliche Verhältnisse der Ausgleichsbetragspflichtigen dürfen keine Rolle spielen. Andere Möglichkeiten, die insbesondere die persönlichen Verhältnisse der Eigentümerinnen und Eigentümer berücksichtigen, wie beispielsweise der Verzicht auf Erhebung bei öffentlichem Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten (vgl. Abschnitt 5.4.2) oder die Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen oder eine Stundung (vgl. Abschnitt 5.7.1), bleiben von diesem Grundsatz unberührt. Hat die Gemeinde aber einmal eine

Nur sachliche Gründe dürfen eine Rolle spielen

Ermessensentscheidung getroffen, so muss sie diese – **nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung** – gleichmäßig anwenden. Diesbezüglich unterliegt die Vorschrift der Überprüfung durch die Kommunalaufsicht.

- 6 Die vorgenannten Voraussetzungen müssen **kumulativ** erfüllt sein. Das hat zur Folge, dass selbst bei einer „geringfügigen Bodenwerterhöhung“ der Ausgleichsbetrag erhoben werden muss, wenn der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags (deutlich) geringer ist. Welche Differenz zwischen Verwaltungsaufwand und Einnahmen nun dazu führt, dass die genannten Beträge „in keinem Verhältnis“ mehr zueinander stehen, hat der Gesetzgeber nicht geregelt. Kleiber geht davon aus, dass *„die Anwendung der Bagatellklausel erst dann in Betracht kommt, wenn der Verwaltungsaufwand für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen die daraus erzielbaren Einnahmen übersteigt“* (vgl. Kleiber in [6], § 155 Rd.-Nr. 112).
- 7 Die Entscheidung, ob eine „geringfügige Bodenwerterhöhung“ vorliegt, ist in den Aufgabebereich der Gemeinde gestellt. Der eventuell mit der Wertermittlung beauftragte Gutachterausschuss oder der Sachverständige¹⁾ kann sich zwar dazu äußern, seine Auffassung bindet die Gemeinde jedoch nicht.
- 8 Die Anwendung der Bagatellklausel berührt nicht die Regelung in § 154 Abs. 1 Satz 3 (keine Erhebung von Erschließungs- und KAG-Beiträgen für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 sowie von Kostenerstattungsbeträgen für Kompensationsflächen und -maßnahmen (§ 135a Abs. 1) in Sanierungsgebieten). **Die Gemeinde besitzt keinen Anspruch auf eine ersatzweise Erhebung der vorgenannten Erschließungs- und KAG-Beiträge bzw. der Kostenerstattungsbeträge.**
- 9 Der Verwaltungsaufwand besteht im Wesentlichen aus den Kosten der Wertermittlung, der Festsetzung der Ausgleichsbeträge und den Kosten einer etwaigen Beitreibung der Ausgleichsbeträge²⁾.

Ermessensentscheidung muss allgemein angewendet werden

Kumulative Erfüllung beider Voraussetzungen

Anwendung der Bagatellklausel, wenn der Verwaltungsaufwand die Einnahmen übersteigt

Bagatellklausel kein Weg für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

1) Vgl. diesbezüglich die Ausführungen in Abschnitt 3.

2) Nach Kleiber in [1] § 155 Rd.-Nr. 130 zählen auch die Kosten der Wertermittlung zum Verwaltungsaufwand i. S. d. § 155 Abs. 1 Satz 2. Unklar ist, ob die Kosten auch anzurechnen sind, wenn die Gemeinden „persönliche Gebührenfreiheit“ nach § 8 Landesgebührengesetz genießen.

Beispiel

Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung der Bagatellklausel (§ 155 Abs. 3)

Sachverhalt

Aufgrund nur geringer sanierungsbedingter Maßnahmen in einem Teilbereich (44 Grundstücke) des Sanierungsgebiets „Ortskern“ in der Gemeinde S. wird vermutet, dass hier die Bagatellklausel angewendet werden kann. Deshalb wurde die Wertermittlung vom Gutachterausschuss in vereinfachter Form durchgeführt (vgl. Vereinfachungsmöglichkeiten in Abschnitt 5.5.2.2), jedoch ohne die Qualität zu mindern.

Die diesbezüglichen Ausgleichsbeträge wurden gutachtlich zu 45.000,- € bestimmt. Anrechnungstatbestände i. S. d. § 155 Abs. 1 wurden in diesem Betrag bereits berücksichtigt. Die Wertermittlung für die Erhebung würde einen Kostenaufwand (Gebühren und Auslagen) von rd. 22.400,- € verursachen¹⁾, die Wertermittlung für den Nachweis der Bagatellklausel rd. 8.500,- €. Die Kosten für die Feststellung der Anrechnungsbeträge nach § 155 Abs. 1, für die Erörterung, die Ausfertigung und Versendung der Bescheide einschließlich eines Zuschlags wegen des Risikos etwaiger Verwaltungskosten durch Beschreiten des Rechtswegs wurden auf rd. 23.400,- € geschätzt.

Aufgabe

Es ist zu prüfen, ob im vorliegenden Fall die Bagatellklausel anwendbar ist.

Lösung

- Kosten bei **Nichterhebung** wegen Anwendung der Bagatellklausel
Kostenaufwand Wertermittlung: - 8.500,- €
- Kosten und Einnahmen bei **Erhebung**
Kostenaufwand Wertermittlung: - 22.400,- €
Kostenaufwand der Gemeinde
(Festlegung der Ausgleichsbeträge,
Ausfertigung der Bescheide, etc.): - 23.400,- €
Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen: + 45.000,- €
- 800,- €

1) Der Kostenaufwand ist auch dann anzusetzen, wenn die Gemeinde „persönliche Gebührenfreiheit“ nach § 8 Landesgebührengesetz (LGebG) genießt, da auch der Gutachterausschuss der Landesverwaltung zuzurechnen ist.

Der Vergleich zeigt, dass zwar auch die Erhebung der Ausgleichsbeträge nicht zu Gewinnen führt, jedoch werden die Verluste, die bei Anwendung der Bagatellklausel entstehen, von – 8.500,- € auf – 800,- € bei Erhebung der Ausgleichsbeträge gemindert.

Keine Anwendung der Bagatellklausel bei geringerem Minus

Das Beispiel zur Ermittlung der vorgenannten Kostenansätze ist Abschnitt 5.5.2.3 zu entnehmen.

5.5.2.2 Gutachtliche Ermittlung der geringfügigen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

10 Maßgebliche Kriterien für eine geringfügige Bodenwerterhöhung sind insbesondere

- eine geringe Anzahl von Maßnahmen,
- ein niedriges durchschnittliches Bodenwertniveau,
- eine große Zahl von Grundstücken mit kleinen Grundstücksgrößen und
- ein heterogenes Wertgefüge.

Kriterien für eine geringfügige Bodenwerterhöhung

11 Umgekehrt ist in diesen Fällen der Verwaltungsaufwand deutlich höher, da

- eine Vielzahl von kleinen Grundstücken eine entsprechend größere Zahl an Gutachten und Zustellungen notwendig machen und
- ein heterogenes Wertgefüge den Aufwand für die Bereitstellung der Grundlagen deutlich erhöht¹⁾.

Kriterien für hohen Verwaltungsaufwand

12 Die Ausführungen zeigen aber auch, dass die Beurteilung, ob eine „geringfügige Bodenwerterhöhung“ vorliegt, eher von der absoluten als von der relativen Bodenwerterhöhung abhängt. Denn – wie eingangs bereits geäußert – der Verzicht auf die Abschöpfung darf nur zu „unwesentlichen Ungleichheiten“ führen.



13 Die geringfügige Bodenwerterhöhung ist gutachtlich und grundsätzlich mit der für Verkehrswertermittlungen üblichen Sorgfalt und „Genauigkeit“ zu ermitteln (vgl. § 155 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2). 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:

Vereinfachungen bei der Wertermittlung zum Nachweis der Anwendung der Bagatellklausel

1) Vgl. Kleiber in [6], § 155 Rd.-Nr. 123

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.

Daraus folgt in der Regel (nicht aber generell) eine deutliche Vereinfachung der Gutachtenerstellung, ohne dass aber auch die Qualität leidet.

Vereinfachungsmöglichkeiten

Denn die Einzelgutachten zur Ermittlung der grundstücksspezifischen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung verursachen bereits einen großen Teil des Verwaltungsaufwands, der durch die Anwendung der Bagatellklausel vermieden werden soll. Dieser „Widerspruch“ kann nur durch eine entsprechende Reduzierung des Aufwands beseitigt werden, ohne aber die in § 155 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 geforderte Qualität zu mindern. 14

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 als einziges Verfahren.

5 Der Ausgleichsbetrag

5.5 Absehen von der Erhebungspflicht

5.5.2 Bagatellklausel

5.5.2.3 Abschätzung des Verwaltungsaufwands für die Erhebung der Ausgleichsbeträge

15 Der Gesamtaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge setzt sich aus den persönlichen und sächlichen Kosten der Verwaltung, der Gutachterausschüsse sowie Sachverständigen¹⁾ für die Erstellung der Gutachten, der Sanierungsträger und der Verwaltung durch Widerspruch und Klageerhebung zusammen.

Im wesentlichen lassen sich die anfallenden Leistungen wie folgt beschreiben:

- Zusammenstellung und Beschaffung der Unterlagen der sanierungsbetreffenden Grundstücke,
- (Zonale und grundstücksspezifische) Gutachtenerstellung über die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen (bzw. über die Anfangs- und Endwerte),
- Beteiligung der ausgleichsbetragspflichtigen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer nach § 154 Abs. 4 Satz 2 sowie Erstellung und Bekanntgabe der Ausgleichsbetragsbescheide,
- Abwicklung des Verfahrens und
- Verwaltungsaufwand durch Beitreibung der Ausgleichsbeträge.

16 Zu den Kosten der Beitreibung der Ausgleichsbeträge liegen sehr unterschiedliche Erfahrungssätze vor. Die Ursachen liegen zum Teil in einem unterschiedlichen Verständnis, welche Kosten der Beitreibung überhaupt anzusetzen sind.

Einzelpositionen des Verwaltungsaufwands

Kosten der Beitreibung

1) Vgl. diesbezüglich die Ausführungen zu Abschnitt 3.

In der Literatur sind bereits einige Abschätzungen zum **17** Gesamtverwaltungsaufwand veröffentlicht worden. Eine Zusammenstellung erfolgte beispielsweise durch Schmidt [13], die im folgenden tabellarisch wiedergegeben wird:

Fundstelle	Wertermittlung /Grundstück ¹⁾	Erhebung/ Grundstück ²⁾	Gesamt-aufwand	Bemerkung
<i>Bielenberg/Koopmann/ Kreutzberger</i> Städtebauförderungsrecht, Bd. I	800,- €	keine Angaben	800,- €	2 Sachbearbeitertage (geh. Dienst)
<i>Seele</i>	2.000,- €	500,- €	2.500,- €	40 Std./Bewertungsfall 10 Std./Erhebungsfall
<i>Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg,</i> Geschäftsbericht 1997/98, S. 70 ff	–	185,- € bis 280,- €	185,- € bis 280,- €	Lediglich 4 bis 6 Std. ohne Gutachtenkosten
<i>Kleiber/Simon/Weyers,</i> Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Teil V, WertV Rn. 24ff Untersuchung von Hagedorn			ca. 6.000,- € ca. 2.800,- € ca. 1.000,- €	bei insg. 30 Grundst. insg. 50 bis 70 Grundst. bei mehr als 100 Grundstücken
<i>Schmidt,</i> GuG 6/99, Abhandlung, Jürgen Schmidt, Burbach – Absehen von Erhebung von Ausgleichsbeiträgen	Mittelwert von 750,- € je ausgleichsbeitragspflichtigem Grundstück			Auswertung von 10 Sanierungsverfahren (Umfrage: 8 Gemeinden mit 10 Sanierungsverfahren)
<i>Ausgleichsbeiträge in Sanier- ungsgebieten (Arbeitshilfe 8/99)</i> Bayerisches Staatsmin. d. Innern	ca. 650,- €	ca. 1.200,- €	ca. 1.850,- €	3. Variante (Seite 58) 70 % keine Widersprüche 30 % Widersprüche, davon 1/3 Klageweg
geschätzter Durchschnitt trotz erheblicher Unterschiede	800,- bis 1.000,- €	700,- bis 800,- €	1.500,- € bis 1.800,- €	durchschnittliches Verfahren

Tab. 5.5–1: Zusammenstellung von Literaturangaben zum Verwaltungsaufwand

Da die Abschätzungen des Verwaltungsaufwands in der **18** Literatur sehr unterschiedlich ist, wird für Rheinland-Pfalz ein eigenes Modell aufgestellt.

1) Die in der Literatur angegebenen Werte wurden auf 2009 hochgerechnet.
2) Einschließlich (Risiko-)Zuschlag wegen Verwaltungsmehraufwand bei Streitverfahren.

Das Modell beruht auf folgenden Kostenstellen:

- Kosten der Wertermittlung
 - Unterlagen beschaffen, sichten und auswerten: Anzahl der Stunden pro Verfahren
 - Zonales Gutachten: Anzahl der Stunden pro Zone
 - Einzelgutachten: Anzahl der Stunden pro Gutachten unter Berücksichtigung von Vereinfachungen (vgl. Abschnitt 5.5.2.2)
- Beteiligung der Eigentümer/innen (Stellungnahme, Erörterung etc.), Erstellung der Beitragsbescheide, Erhebung der Ausgleichsbeträge Pauschale Schätzung
- Widerspruchsbearbeitung (25 % der Ausgleichsbetragspflichtigen): Durchschnittliche Kosten / Grundstück ¹⁾
- Zuschlag wegen Verwaltungsmehraufwand bei weiterer Rechtsverfolgung (25 %): Durchschnittliche Kosten / Grundstück

Modellkomponenten zur Abschätzung des Verwaltungsaufwands

19 Diese Kostenstellen wurden in einer Kalkulationstabelle zusammengestellt und entsprechend miteinander verknüpft. Abgesehen von der jeweiligen Anzahl der Arbeitsstunden, sind vorab sog. **Verfahrensdaten** individuell einzugeben:

- durchschnittliche Kosten für eine Arbeitsstunde (geh. Dienst); für den mittleren und höheren Dienst werden die tatsächlichen Stunden mit den jeweiligen Arbeitsstunden gewichtet,
- voraussichtliche Anzahl der Grundstücke im Sanierungsgebiet,
- durchschnittliche Anzahl der Grundstücke pro Zone,
- voraussichtliche Anzahl der Bodenrichtwertzonen im Sanierungsgebiet,
- durch Vereinfachung reduzierter Prozentsatz der notwendigen Einzelgutachten (100 % ⇒ Einzelgutachten für alle Grundstücke),
- durchschnittlicher Prozentsatz der Eigentümerinnen und Eigentümer, die Widerspruch einlegen und
- Anteil (in %) der Eigentümerinnen und Eigentümer, die Widerspruch eingelegt haben und nun den Klageweg beschreiten.

Verfahrensdaten

1) Die Kosten wurden auf alle beitragsfähigen Grundstücke umgelegt.

Nach Eingabe der Verfahrensdaten ist der jeweilige (geschätzte) Stundenaufwand in die folgende Maske einzugeben (vgl. nachfolgendes Beispiel):

Variable Verfahrensdaten:	
Zeile	
1	Durchschnittliche Kosten/Arbeitsstd. <input type="text" value="50,-"/> Euro / Stunde
2	Grundstücke im Sanierungsgebiet <input type="text" value="100"/> Anzahl
3	Durchschnittliche Anzahl von Grundstücken/Zone <input type="text" value="10"/> Anzahl
4	Anzahl der Bodenrichtwertzonen <input type="text" value="10"/> Anzahl
5	Anzahl der Einzelgutachten in % <input type="text" value="75%"/> (100 % => Einzelgutachten für alle Grundstücke)
6	Anzahl der Widersprüche in % <input type="text" value="25%"/> (100 % => Widerspruch gegen jeden Bescheid)
7	Anzahl der Klageerhebungen in % <input type="text" value="25%"/> (100 % => alle Widerspruchsführer beschreiten den Klageweg)
Kostenschätzung für die Wertermittlung	
8	Zonales Gutachten Vorbereitung: <input type="text" value="ca. 60 Std./Verf."/> => + 3.000,- €
9	Erstellung: <input type="text" value="ca. 30 Std./Zone"/> => + 15.000,- €
10	Einzelgutachten Erstellung: <input type="text" value="ca. 10 Std./GA"/> => + 37.500,- €
11	Mehrarbeit durch Widersprüche / Klageverfahren <input type="text" value="ca. 2 Std./Widersp."/> => + 1.875,- €
12	<input type="text" value="ca. 570,- €/Grdst."/> <= + 57.375,- €
Kostenschätzung für den Verwaltungsaufwand der Gemeinde	
13	Erstellung der Beitragsbescheide / Erhebung der Ausgleichsbeträge: <input type="text" value="ca. 8 Std./Bescheid"/> => + 40.000,- € (für 100 % der Grundstücke)
14	Widerspruchsbearbeitung: <input type="text" value="ca. 10 Std./Widersp."/> => + 12.500,- € Prozentsatz siehe Zeile 6
15	Zuschlag (Anzahl der Eigentümer >> Anzahl der Grundstücke) <input type="text" value="0%"/> => + 0,- € Prozentsatz von Zeile 13
16	Zuschlag wegen weiterer Rechtsverfolgung (nur Verwaltungsmehraufwand) <input type="text" value="100,- €/Rechtsstreit"/> => + 625,- € Prozentsatz siehe Zeile 6 u. 7
17	<input type="text" value="ca. 530,- €/Grdst."/> <= 53.125,- €

Tab. 5.5–2: Kalkulationstabelle zur Abschätzung des Verwaltungsaufwands

20 Bei einem durchschnittlichen Sanierungsverfahren mit ca. 100 bis 150 Grundstücken wird für die **Wertermittlung** von ca. 500,- bis 600,- €/Grundstück ausgegangen. Bei Verfahren mit wesentlich weniger Grundstücken liegt der Aufwand pro Grundstück höher, wird aber selten die Grenze von 1.000,- €/Grundstück übersteigen.

Geht man von einem durchschnittlichen Wert (vgl. Tabelle 5.5-1 (Literaturangaben)) 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.

Beispiel

Ermittlung des Gesamtaufwands zur Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellklausel

Sachverhalt

Im Abschnitt 5.5.2.1 wird in dem Beispiel die empfohlene Vorgehensweise zur Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellklausel dargestellt. Für diese Prüfung sind folgende Kostenansätze zu ermitteln:

- Kosten für die Wertermittlung:
 - Aufwand bei Nichterhebung (zонаales Gutachten)
 - Aufwand bei Erhebung (zонаales Gutachten und grundstücksspezifische Gutachten)
- Kosten für den Verwaltungsaufwand.

Aufgabe

Die Kostenansätze sind mit der auf CD mitgelieferten Kalkulationstabelle zu ermitteln (Kommentierungen der Eingabedaten sind in Info-Feldern hinterlegt).

Hinweis:

Die verwendete Kalkulationstabelle ist der Arbeitshilfe auf CD beigelegt.

Lösung

1. Schritt: Ermittlung der Kosten bei Nichterhebung (Kosten für die Wertermittlung)

Variable Verfahrensdaten:

Zeile			
1	durchschnittliche Kosten/Arbeitsstd.	50,-	Euro / Stunde
2	Grundstücke im Sanierungsgebiet	44	Grundstücke
3	durchschnittliche Anzahl von Grundstücken/Zone	12	Anzahl
4	Anzahl der Bodenrichtwertzonen	4	Anzahl
5	Prozentsatz der notwendigen Einzelgutachten	0%	(100 % => Festsetzungsbescheide / Einzelgutachten für alle Grundstücke)
6	Prozentsatz der Eigentümer die Widerspruch einlegen	0%	(100 % => Widerspruch gegen jeden Bescheid)
7	Klageweg nach Vorverfahren	0%	(100 % => alle Widerspruchsführer beschreiten den Klageweg)

Kostenschätzung für die Wertermittlung

Zonales Gutachten	Vorbereitung:	ca. 60 Std./Verf.	=>	3.000,- €
	Erstellung:	ca. 30 Std./Zone	=>	+ 5.500,- €
Einzelgutachten	Erstellung:	ca. 10 Std./GA	=>	+ 0,- €
Mehrarbeit durch Widersprüche / Klageverfahren		ca. 2 Std./Widersp.	=>	+ 0,- €
		ca. 190,- €/Grdst.	<=	8.500,- €

*Tab. 5.5-3: Ermittlung der im Beispiel des Abschnitts 5.5.2.1 benötigten Kosten für die Wertermittlung in Höhe von 8.500,- € bei **Nichterhebung***

2. Schritt: Ermittlung der Kosten bei Erhebung (Kosten für die Wertermittlung, Kosten für den Verwaltungsaufwand der Ge- meinde)

Variable Verfahrensdaten:

Zeile			
1	durchschnittliche Kosten/Arbeitsstd.	50,-	Euro / Stunde
2	Grundstücke im Sanierungsgebiet	44	Grundstücke
3	durchschnittliche Anzahl von Grundstücken/Zone	12	Anzahl
4	Anzahl der Bodenrichtwertzonen	4	Anzahl
5	Prozentsatz der Einzelgutachten	60%	(100 % => Festsetzungsbescheide / Einzelgutachten für alle Grundstücke)
6	Prozentsatz der Eigentümer die Widerspruch einlegen	25%	(100 % => Widerspruch gegen jeden Bescheid)
7	Klageweg nach Vorverfahren	25%	(100 % => alle Widerspruchsführer beschreiten den Klageweg)

Kostenschätzung für die Wertermittlung

Zonales Gutachten	Vorbereitung:	ca. 60 Std./Verf.	=>	3.000,- €
	Erstellung:	ca. 30 Std./Zone	=>	+ 5.500,- €
Einzelgutachten	Erstellung:	ca. 10 Std./GA	=>	+ 13.200,- €
Mehrarbeit durch Widersprüche / Klageverfahren		ca. 2 Std./Widersp.	=>	+ 660,- €
		ca. 510,- €/Grdst.	<=	22.360,- €

Kostenschätzung für den Verwaltungsaufwand der Gemeinde

Erstellung der Beitragsbescheide / Erhebung der Ausgleichsbeträge:	ca. 8 Std./Bescheid	=>	17.600,- €	(für 100 % der Grundstücke)
Widerspruchsbearbeitung:	ca. 10 Std./Widersp.	=>	+ 5.500,- €	Prozentsatz siehe Zeile 6
Zuschlag wegen weiterer Rechtsverfolgung	100,- €/Rechtsstreit	=>	+ 275,- €	Prozentsatz siehe Zeile 6 u. 7
	ca. 530,- €/Grdst.	<=	23.375,- €	

Tab. 5.5-4: Ermittlung der im Beispiel des Abschnitts 5.5.2.1 benötigten Kosten für den Gesamtaufwand von rd. 45.800,- € bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge

5 Der Ausgleichsbetrag

5.5 Absehen von der Erhebungspflicht

5.5.3 Absehen von der Ausgleichsbetragserhebung im Einzelfall (§ 155 Abs. 4)¹⁾

Absehen im Einzelfall:

- im öffentlichen Interesse oder
- zur Vermeidung unbilliger Härten

Nach § 155 Abs. 4 kann die Gemeinde von der Erhebung **21** 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** (BVerwG, Urteil vom 10.09.1971 – 4 C 22/70), **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. 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. Es genügt eine der beiden Voraussetzungen, es können aber auch beide vorliegen.

1) Vgl. auch § 135 Abs. 5 (Absehen von der Erhebung des Erschließungsbeitrags).

5 Der Ausgleichsbetrag

5.5 Absehen von der Erhebungspflicht

5.5.3 Absehen von der Ausgleichsbetragserhebung im Einzelfall (§ 155 Abs. 4)¹⁾, Tilgungsdarlehen (§ 154 Abs. 5 Satz 1 bis 3)

5.5.3.1 Freistellung im öffentlichen Interesse

22 Das „**öffentliche Interesse**“ muss insbesondere **den Zielen und Zwecken der Sanierung dienen**. Diese Ziele und Zwecke sollen **zügig** und erfolgreich erreicht werden. Der Verzicht, den die Gemeinde leistet, wenn sie auf den Ausgleichsbetrag ganz oder teilweise verzichtet, muss den Zielen der Sanierung dienlich sein. Damit können insbesondere auch Härten für Mieter abgemildert oder abgewendet werden.

23 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.

24 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!

Das öffentliche Interesse muss den Zielen und Zwecken der Sanierung dienlich sein!

Beispiel für ein öffentliches Interesse: sozialer Wohnungsbau

Lösungsansätze:

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

Voraussetzungen für den Erlass



Ein teilweiser oder vollständiger Erlass des Ausgleichsbetrags, der zu Lasten der Gemeinde und im Fall eines Überschusses gemäß § 156a zu Lasten der Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet geht, lässt sich im Sinne des § 155 Abs. 4 nur rechtfertigen, wenn der Ausfall der Ausgleichsbeträge dadurch kompensiert wird, dass die begünstigte Eigentümerin/der begünstigte Eigentümer einen Beitrag zur Förderung der mit der Sanierung verfolgten Ziele und Zwecke erbringt.

25

Gleichzeitig muss zusätzlich das Absehen von einem Ausgleichsbetrag „**geboten**“ sein. Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung ist ein Erlass geboten, wenn „er nach den konkreten Umständen vernünftigerweise angezeigt ist“ (vgl. z. B. BVerwG, Urteil vom 13.07.2006 – 4 C S. 05).

Nur unter diesen Voraussetzungen ist der teilweise oder vollständige Erlass von Ausgleichsbeträgen rechtfertigbar. Sonstige im öffentlichen Interesse liegende Gründe reichen nicht aus.

Beispielsweise ist die Begründung, dass durch den **26** (teilweisen) Erlass des Ausgleichsbetrags im Rahmen der Abschlusserklärung der Fortgang des Sanierungsverfahrens begünstigt wird, in der Regel nicht stichhaltig, da die Beitreibung parallel zum Sanierungsverfahren bzw. auch nach Abschluss des Sanierungsverfahrens erfolgen kann.

5 Der Ausgleichsbetrag

5.5 Absehen von der Erhebungspflicht

5.5.3 Absehen von der Ausgleichsbetragserhebung im Einzelfall (§ 155 Abs. 4)¹⁾, Tilgungsdarlehen (§ 154 Abs. 5 Satz 1 bis 3)

5.5.3.2 Freistellung zur Vermeidung unbilliger Härten

27 Die „unbillige Härte“ spricht die **persönlichen** Leistungsmöglichkeiten der Eigentümerin oder 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 (vgl. Abschnitt 5.7.1).

Die unbillige Härte tangiert den persönlichen Lebensbereich.

5 Der Ausgleichsbetrag

5.6 Abschluss der Sanierung

5.6.1 Zügigkeitsgebot

Gebot zur zügigen Durchführung

Die Sanierung ist ihrem Wesen nach kein unbefristeter Vorgang. Da sie mit der Anwendung von Vorschriften verbunden ist, die die Rechte der betroffenen Eigentümerinnen/Eigentümer und Mieterinnen/Mieter besonders einschränken, muss die Sanierung aus rechtsstaatlichen Gründen beendet werden, sobald das gesetzliche Instrument „Sanierung“ nicht mehr erforderlich ist. Um das „Zügigkeitsgebot“ des § 136 Abs. 1 stärker zu betonen, wurde mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. I S. 3316, Gesetz vom 21.12.2006, in Kraft getreten am 01.01.2007), das Baugesetzbuch insoweit geändert, dass die mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch (einfachen) Beschluss festzulegende Sanierungsdauer **15 Jahre** nicht überschreiten soll (vgl. § 142 Abs. 3 Satz 3). Nach Art. 104b Abs. 2 Satz 2 und 3 GG sind seit dem 01.01.2007 auch die Städtebauförderungsmittel des Bundes nur noch befristet zu gewähren und degressiv auszugestalten. Das Land greift die gesetzlichen Vorgaben auf und befristet grundsätzlich die Förderung der Sanierungsmaßnahmen zukünftig auf längstens 12 Jahre und erwartet dann spätestens nach 15 Jahren den Abschluss und die Abrechnung. Mit dem gesteckten zeitlichen Rahmen und der daran orientierten Fördersystematik ist eine höhere Bereitschaft der Gemeinden zu erwarten, frühzeitig Einnahmen (z. B. Erhebung von Vorausleistungen) zu beschaffen und die Maßnahmen zügig durchzuführen. Die Frist kann aber im Ausnahmefall überschritten werden (vgl. § 142 Abs. 3 Satz 4). Dazu ist ebenfalls ein „einfacher Beschluss“ der Gemeinde ausreichend. Ein Ausnahmefall kommt z. B. dann in Betracht, wenn die Sanierungsziele geändert wurden.

Dauer der Sanierung maximal 15 Jahre

Befristete Gewährung der Fördermittel

Ausnahmen von der Höchstdauer

Folgen der Missachtung des Zügigkeitsgebots



Wird das Zügigkeitsgebot missachtet, kann das Land u. U. Fördermittel von den Gemeinden zurückfordern und Zinsansprüche geltend machen¹⁾.

Das Hinausschieben der fälligen Aufhebung einer Sanierungssatzung führt in der Regel auch zu vermeidbaren Nachteilen für die Gemeinden. Als Beispiele hierfür sind zu nennen:

2

1) Vgl. Nr. 4.1 des Rundschreibens des Ministeriums des Innern und für Sport an die Städte und Gemeinden und anderen Maßnahmenträgern von Stadterneuerungsmaßnahmen vom 01.03.2007 – Az. 001/336/1100-1 ISM/SE/2007/01.

- 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,
- 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.

3 Darüber hinaus gehen Zinsen verloren, da sich die Refinanzierung über Ausgleichsbeträge verzögert und auch die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen sinken, weil die Sanierungsmaßnahmen – insbesondere ein etwaiger Straßenausbau – infolge der Verzögerung des Sanierungsabschlusses einen vermeidbaren Teil ihres Werteinflusses auf den Bodenwert der angrenzenden Grundstücke eingebüßt haben¹⁾. Daraus können Ansprüche auf Rückforderung von Fördergeldern erwachsen.

4 Grundsätzlich ist der Ausgleichsbetrag nach Aufhebung der Sanierungssatzung gemäß § 162 (Abschluss der Gesamtmaßnahme) zu erheben (vgl. § 154 Abs. 3 Satz 1 und Ziffer 20.2 Satz 1 VV-StBauE).

5 Die Gemeinde kann die Sanierung für ein Grundstück auch bereits vor dem genannten Zeitpunkt gemäß § 163 als abgeschlossen erklären.

Vermeidbare Nachteile für die Gemeinde

Zinsverluste

Ggf. Rückforderung von Fördergeldern

Abschluss der Sanierung im Regelfall

Abschluss der Sanierung im Einzelfall

1) Nur beim Ausgleichsbetrag auf der Grundlage der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 1).

5 Der Ausgleichsbetrag

5.6 Abschluss der Sanierung

5.6.2 Aufhebung der Sanierungssatzung

5.6.2.1 Vorbemerkungen

§ 162 Abs. 1 Satz 1 enthält die Aufhebungsgründe. Hier- 6
nach ist die Sanierungssatzung in den folgenden Fällen
aufzuheben:

Aufhebungsgründe

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

Die Aufhebung liegt nicht im Ermessen der Gemeinde

Die Gründe für die Aufhebung sind abschließend und ge- 7
genüber der Gemeinde verpflichtend. Die Sanierungssat-
zung aufzuheben, liegt **nicht** im Ermessen der Gemeinde.
Die Einhaltung der Pflicht kann im Wege der Kommunal-
aufsicht, erforderlichenfalls durch Ersatzvornahme nach
den landesrechtlichen Vorschriften, durchgesetzt werden.
Die Sanierungssatzung wird bei Vorliegen eines Aufhe-
bungsgrundes nicht kraft Gesetzes unwirksam. Sie ist viel-
mehr aufzuheben. Von dem Fortbestand der Sanierungs-
satzung Betroffene können im Wege der verwaltungsge-
richtlichen Normenkontrollklage (§ 47 VwGO) gegen die
Sanierungssatzung vorgehen. Auch verbleibt den Betrof-
fenen stets die Möglichkeit, bei Ablehnung eines Antrags
auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung
oder auch bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge in ei-
nem verwaltungsgerichtlichen Verfahren inzident die
Rechtmäßigkeit der Sanierungssatzung überprüfen zu las-
sen. Wenn ein Aufhebungsgrund nach § 162 Abs. 1 gege-
ben ist, können sich Entschädigungsansprüche – abgese-
hen von Amtshaftungsansprüchen – nach den Grundsät-
zen für enteignungsgleiche Eingriffe ergeben.

Gerichtliche Überprüfung der Sanierungssatzung

5 Der Ausgleichsbetrag

5.6 Abschluss der Sanierung

5.6.2 Aufhebung der Sanierungssatzung

5.6.2.2 Aufhebung nach Durchführung der Sanierung

- 8 Wenn die städtebaulichen Missstände in funktionaler und substanzieller Hinsicht beseitigt wurden, besteht eine Rechtspflicht, die Sanierungssatzung aufzuheben. Diese Verpflichtung hat verfassungsrechtlichen Rang. Diese Aufhebungsverpflichtung ergibt sich jedenfalls für Sanierungen, die unter Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchgeführt werden, auch aus Art. 14 GG, da nach Durchführung der Sanierung die sich aus den Vorschriften des Sanierungsrechts ergebenden Beschränkungen des Eigentums und anderer Rechtspositionen nicht mehr erforderlich sind. Eine vollständige Beseitigung der städtebaulichen Missstände ist nicht zwingend erforderlich. Es kann ausreichen, wenn die städtebaulichen Missstände wesentlich gemindert sind oder wenn durch die Maßnahmen der Gemeinde private Investitionen so angestoßen sind, dass sich der notwendige Umstrukturierungs- oder Erneuerungsprozess aus eigener Kraft weiter vollziehen kann.

Vollständige Beseitigung der Missstände nicht zwingend erforderlich

5.6.2.3 Aufhebung wegen Undurchführbarkeit der Sanierung

- 9 Ob eine Sanierung undurchführbar ist, ist nach objektiven Gesichtspunkten zu beurteilen. Auf den Willen der Gemeinde kommt es insoweit nicht an. Die Gemeinde ist rechtlich daran gehindert, beliebig eine Sanierung abzubrechen. Hauptgrund der Undurchführbarkeit der Sanierung ist die fehlende oder unzureichende Finanzierbarkeit der nach dem Sanierungskonzept in Betracht kommenden Ordnungs- und Baumaßnahmen. Es muss sich um eine endgültige Undurchführbarkeit handeln; gewisse, noch mit dem Grundsatz der zügigen Durchführung zu vereinbarende „Streckungen“ der Sanierungsdurchführung begründen nicht die Undurchführbarkeit.

Strenge Auslegung der Undurchführbarkeit

5 Der Ausgleichsbetrag

5.6 Abschluss der Sanierung

5.6.2 Aufhebung der Sanierungssatzung

5.6.2.4 Aufhebung wegen Aufgabe der Sanierungsabsicht

Nur objektive Gründe

Wegfall der Notwendigkeit

Die Aufgabe der Sanierungsabsicht (aus anderen 10 Gründen als der Grund der Undurchführbarkeit) steht ebenfalls nicht im Ermessen der Gemeinde. Die „anderen Gründe“ schließen aus, dass es sich um einen Fall der objektiven Undurchführbarkeit handelt. Der Begriff der „anderen Gründe“ ist eng auszulegen. Will die Gemeinde die Sanierung aufgeben, müssen hierfür sachliche, nachprüfbar und mit dem Vertrauensschutz der Betroffenen vereinbare Gründe von erheblichem Gewicht vorliegen. Dies kann der Fall sein, wenn die Notwendigkeit einer Sanierungsmaßnahme – nachträglich betrachtet – nicht mehr besteht (z. B. unverhältnismäßige Schwierigkeiten bei der Durchführung der Sanierung aufgrund zunehmenden Widerstands der Betroffenen oder bei einer Funktionsschwächensanierung i. S. d. § 136 Abs. 3 Satz 2, wenn planerische Erwägungen der Gemeinde das Erfordernis der städtebaulichen Sanierung in Frage stellen). Die Gemeinde darf keinen Zustand hinterlassen, der mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zu vereinbaren ist („Sanierungsruinen“).

5 Der Ausgleichsbetrag

5.6 Abschluss der Sanierung

5.6.2 Aufhebung der Sanierungssatzung

5.6.2.5 Form und Rechtswirkung der Aufhebungssatzung

- 11 Der Beschluss der Gemeinde, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufzuheben, ergeht als Satzung (§ 162 Abs. 2 Satz 1). Die Gemeinde muss die Aufhebungssatzung ortsüblich bekannt machen (§ 162 Abs. 2 Satz 2). Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich (§ 163 Abs. 2 Satz 4 i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5). Soweit Sanierungsvermerke im Grundbuch eingetragen sind, hat die Gemeinde das Grundbuchamt um deren Löschung zu ersuchen. Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung sind insbesondere das sanierungsrechtliche Instrumentarium der §§ 144 und 145 (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge, Genehmigungen), die Vorschriften über die Nichtberücksichtigung von sanierungsbedingten Werterhöhungen (§ 153 Abs. 1 bis 3) und das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Nr. 3) nicht mehr anzuwenden. Dagegen findet § 153 Abs. 4 (Berücksichtigung von Werterhöhungen bei der Verkehrswertermittlung bei Veräußerungen in Erfüllung von Veräußerungspflichten) weiterhin Anwendung. Das gilt auch für alle ausgleichsbetragsrechtlichen Vorleistungspflichten (§ 154 Abs. 3 Satz 2: Ablösung der Ausgleichsbetragsverpflichtung (vgl. Abschnitt 5.4.3); § 154 Abs. 3 Satz 3: vorzeitiger Ausgleichsbetrag (vgl. Abschnitt 5.7.3); § 154 Abs. 6: Vorauszahlungen (vgl. Abschnitt 5.7.4)).

Aufhebungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Löschung des Sanierungsvermerks

Sanierungsrechtliches Instrumentarium entfällt!

5 Der Ausgleichsbetrag

5.6 Abschluss der Sanierung

5.6.3 Abschlusserklärung für einzelne Grundstücke

5.6.3.1 Vorbemerkungen

Vorzeitiger Abschluss der Sanierung Die Sanierung kann gemäß § 163 für einzelne Grundstücke als abgeschlossen erklärt werden. Die Vorschrift des § 163 über den **vorzeitigen** Abschluss der Sanierung ist nur anwendbar, solange eine Aufhebung der Satzung nach § 162 nicht möglich ist. **12**

Fallunterscheidung Es werden in § 163 zwei Fälle mit unterschiedlichen Voraussetzungen für die Abschlusserklärung geregelt: **13**

- Abschlusserklärung **nachdem** die Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück durchgeführt wurden,
- Abschlusserklärung **vor** Durchführung der Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück.

5.6.3.2 Abschlusserklärung nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück

Voraussetzungen Die Sanierung kann gemäß § 163 Abs. 1 Satz 1 für ein einzelnes Grundstück als abgeschlossen erklärt werden, wenn entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung **14**

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

Der Rechtsbegriff der Durchführung der Sanierung umfasst sowohl die Ordnungsmaßnahmen als auch die Baumaßnahmen, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind (§ 146 Abs. 1). Hieran schließt auch § 163 Abs. 1 Nr. 1 an, indem das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut sein muss. Entsprechendes gilt für die erwähnte Voraussetzung „in sonstiger Weise genutzt wird“. **15**

Weitere Voraussetzung ist, dass die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 für Rechtsvorgänge nicht mehr erforderlich ist. **16**

Rechtsanspruch nach Absatz 1

Liegen die Voraussetzungen vor, besteht ein Rechtsanspruch des Eigentümers auf die Erteilung der Abschlusserklärung. Liegt ein Antrag des Eigentümers nicht vor, kann die Gemeinde nach Ermessen von Amts wegen die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen erklären.

5 Der Ausgleichsbetrag

5.6 Abschluss der Sanierung

5.6.3 Abschlusserklärung für einzelne Grundstücke

5.6.3.3 Abschlusserklärung vor Durchführung der Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück

17 Maßgebend für die Abschlusserklärung nach § 163 Abs. 2 Satz 1 ist die berechtigte 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. Es handelt sich um eine Prognoseentscheidung, dass ausreichende Beurteilungsgrundlagen tatsächlicher und rechtlicher Art vorliegen, die eine sichere Einschätzung hinsichtlich der Folgen einer vorzeitigen Entlassung aus der Sanierung ermöglichen und diese Folgen als vertretbar erscheinen.

18 Auch hier gilt es, dass der Rechtsbegriff der Durchführung der Sanierung sowohl die Ordnungsmaßnahmen als auch die Baumaßnahmen umfasst, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind (§ 146 Abs. 1).

Weitere Voraussetzung ist, dass die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 für Rechtsvorgänge nicht mehr erforderlich ist.

19 In den Fällen des § 163 Abs. 2 liegt es im Ermessen der Gemeinde, die Sanierung für das einzelne Grundstück abzuschließen; die Eigentümerinnen und Eigentümer haben **keinen** diesbezüglichen Rechtsanspruch. Allerdings können auch hier sowohl die Eigentümerin/der Eigentümer als auch die Gemeinde das Entlassungsverfahren in Gang setzen. Die Eigentümerin/der Eigentümer kann einen Antrag auf Entlassung stellen, die Gemeinde kann aber auch von Amts wegen handeln.

Voraussetzungen

Kein Rechtsanspruch

5 Der Ausgleichsbetrag

5.6 Abschluss der Sanierung

5.6.3 Abschlusserklärung für einzelne Grundstücke

5.6.3.4 Form und Rechtswirkung der Abschlusserklärung

Verwaltungsakt

Die Abschlusserklärung ist ein Verwaltungsakt. Im Be- 20
scheid ist darauf hinzuweisen, dass die Anwendung der
§§ 144, 145 und 153 gemäß § 163 Abs. 3 Satz 1 für das
entsprechende Grundstück entfällt. Die Gemeinde hat das
Grundbuchamt zu ersuchen, den Sanierungsvermerk zu
löschen. Das Grundstück bleibt auch nach der Abschluss-
erklärung formell Bestandteil des Sanierungsgebiets
(„Schutzwirkung“). Bei einer Aufhebung der Sanierungs-
satzung ist es in die Satzung einzubeziehen. Mit der Ab-
schlusserklärung enden die Voraussetzungen für den Ein-
satz von Städtebauförderungsmitteln.

Löschung des Sanierungs- vermerks

Das Grundstück bleibt for- mell Bestandteil des Sanie- rungsgebiets

Die Abwicklung der Förderung eines bereits vorher be-
gründeten Förderungsverhältnisses bleibt unberührt.

Erhebungspflicht

Mit der Entlassung aus der Sanierung durch die Ab- 21
schlusserklärung entsteht die Verpflichtung zur Erhebung
des Ausgleichsbetrags, sofern das Sanierungsverfahren
nicht als vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt
wurde.

Anlage 5

Anlage 6

Ein Beispiel für eine Abschlusserklärung ist in **Anlage 5**,
ein Beispiel für einen Antrag auf Löschung des Sanie-
rungsvermerks ist in **Anlage 6** abgedruckt.

5 Der Ausgleichsbetrag

5.7 Erhebung von Ausgleichsbeträgen

5.7.1 Der Ausgleichsbetragsbescheid

5.7.1.1 Fälligkeit, Inhalt und Rechtsschutz

- 1 Die Pflicht zur Erhebung des Ausgleichsbetrags entsteht grundsätzlich nach Abschluss der Sanierung¹⁾. Der Ausgleichsbetrag ist in Geld zu entrichten. 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 nach § 155 Abs. 1 besprochen werden. Ausgleichsbetragspflichtig ist die Eigentümerin/der Eigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 154 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 3 Satz 1).

Ausgleichsbetragspflicht nach Abschluss der Sanierung

Pflicht trifft den Eigentümer



- 2 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 Grundstückseigentümer** fertigt!

Bei Aufhebung der Sanierung Übersicht über Eigentümerverhältnisse

- 3 Um die Fälligkeit der Forderung herbeizuführen, bedarf es der Geltendmachung des entstandenen Ausgleichsbetrags durch Bescheid gemäß § 154 Abs. 4 Satz 1. Der Ausgleichsbetragsbescheid ist ein Verwaltungsakt. 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 (vgl. Abschnitt 5.7.2). Die Ausführungen gelten entsprechend für die vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags (vgl. § 154 Abs. 3 Satz 3) und für die Erhebung von Vorauszahlungen (vgl. § 154 Abs. 6). Auf die Erhebung der

Bescheid über den Ausgleichsbetrag

Tilgungsdarlehen

1) Die Gemeinden sind aber nach Ziffer 17.5.2 VV-StBauE gehalten, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, so früh und so umfassend wie möglich die zweckgebundenen Einnahmen zu beschaffen. Dazu zählen insbesondere die Erhebung von **Vorauszahlungen** nach § 154 Abs. 6.

Landesrecht regelt entsprechende Anwendung der Abgabenordnung (Bundesrecht)

Ausgleichsbeträge sind gemäß § 155 Abs. 5 die landesrechtlichen Vorschriften für kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden (vgl. diesbezüglich § 3 KAG Rheinland-Pfalz und Abschnitt 5.7.1.3).

Darüber hinaus muss der Ausgleichsbetragsbescheid **4** 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.

Anlage 7

Ein Beispiel für einen Ausgleichsbetragsbescheid ist in der **Anlage 7** abgedruckt.

Widerspruch, Klage

Aufgrund seiner Eigenschaft als Verwaltungsakt kann Widerspruch gegen den Ausgleichsbetragsbescheid eingelegt werden. Wird der Widerspruch zurückgewiesen, kann Klage erhoben werden (§§ 42 u. 68 VwGO). Widerspruch und Klage haben gegen die Anforderung des Ausgleichsbetrags keine aufschiebende Wirkung. D. h. trotz eingelegetem Widerspruch oder – nach Zurückweisung des Widerspruchs – Anfechtung durch Klage – muss der angeforderte Ausgleichsbetrag bezahlt werden. **5**

Keine aufschiebende Wirkung

Die Widerspruchsfrist von einem Monat beginnt nach § 70 **6** Abs. 1 VwGO mit der Bekanntgabe des Bescheids.

5 Der Ausgleichsbetrag

5.7 Erhebung von Ausgleichsbeträgen

5.7.1 Der Ausgleichsbescheid

5.7.1.2 Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen

Grundsätze

- 7 Grundsätzlich wird der Ausgleichsbetrag im Ganzen in Geld fällig. Nach § 154 Abs. 5 hat die Gemeinde den Ausgleichsbetrag auf Antrag der Eigentümerin/des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern es nicht zumutbar ist, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 % jährlich zu verzinsen und mit 5 % zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Im Einzelfall kann das Darlehen zinsfrei gestellt werden und der Tilgungsbetrag auf 1 % reduziert werden, wenn dies

- im öffentlichen Interesse,
- zur Vermeidung unbilliger Härten **oder**
- zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist.

(Zu den Voraussetzungen vgl. § 155 Abs. 4 und Abschnitt 5.5.3)

Freistellung von Schuldzinsen wegen unwirtschaftlicher Grundstücksnutzung

- 8 **Sachliche Billigkeitsgründe** sind schon aufgrund der zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung anzuwendenden Vorschriften und Bewertungsregeln auszuschließen. Eine **objektiv feststellbare Minderausnutzung eines Grundstücks**, die beispielsweise darauf beruht, dass ein „Denkmal“ nur wohnbaulich genutzt werden darf, die Sanierung aber im Wesentlichen die Geschäftslage verbessert hat, kommt bereits durch § 16 Abs. 4 ImmoWertV¹⁾ in der Dämpfung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zum Ausdruck!

Umwandlung setzt Antrag des Eigentümers voraus

Verzinsung

**Teilweises Absehen von der Ausgleichsbetrags-
erhebung durch Zinsreduzierung**

„Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung“ wird bereits bei der Wertermittlung berücksichtigt

1) § 16 Abs. 4 ImmoWertV: Ermittlung des Bodenwerts

(4) Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Werden ursprünglich mögliche bauliche Ausnutzungen durch Sanierungsbebauungspläne reduziert, so schlägt sich auch dieser Umstand im Endwert dämpfend nieder.

Der kleinste Ausgleichsbetrag ist „Null“

Führt allerdings die Differenz „Endwert – Anfangswert“ zu einem negativen Betrag, so sind die diesbezüglichen Entschädigungen für Vermögensnachteile gemäß § 42 nach § 43 Abs. 1, 2, 4, 5 und § 44 Abs. 3 und 4 geltend zu machen. Derartige Entschädigungen dürfen grundsätzlich nicht mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen gekoppelt werden (vgl. Abschnitt 8.7). **9**

Entschädigungen für Planungsschäden sind i. d. R. nicht mit der Ausgleichsbetrags'erhebung zu koppeln

Anders liegt der Fall, wenn der Ausgleichsbetrag nach der Kostenlösung des § 154 Abs. 2a ermittelt werden muss. Hier spielen wirtschaftliche Überlegungen, deren Berücksichtigung im § 16 Abs. 4 ImmoWertV für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung vorgeschrieben werden, keine Rolle. Aufgrund der Verteilungsgrundsätze bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 2a (vgl. Abschnitt 5.2.2.2) kann der Fall auftreten, dass die Eigentümerin/der Eigentümer eines Grundstücks, welches wegen einer belastenden Grunddienstbarkeit nicht bebaut werden darf, den vollen Ausgleichsbetrag leisten muss, obwohl das Grundstück ggf. nur als Gartenland genutzt werden kann. **10**

Besonderheiten beim vereinfachten Berechnungsverfahren

5 Der Ausgleichsbetrag

5.7 Erhebung von Ausgleichsbeträgen

5.7.1 Der Ausgleichsbescheid

5.7.1.3 Stundung

- 11 Die Einziehung von Ausgleichsbeträgen bei Fälligkeit kann im Einzelfall auch Härten für den Schuldner bedeuten. Mit der Vorschrift in § 155 Abs. 5 hat der Gesetzgeber die Anwendung der landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der landesrechtlichen Bestimmungen über die Stundung und den Erlass auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen geregelt. Durch die Stundung wird die Fälligkeit einer Zahlungsschuld ganz oder teilweise hinausgeschoben. Nach § 222 AO¹⁾ können Ansprüche aus dem Schuldverhältnis ganz oder teilweise gestundet werden, wenn die Einziehung bei Fälligkeit eine **erhebliche Härte** für den Schuldner bedeuten würde und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint. Die Stundung soll nur auf Antrag und gegen Sicherheitsleistung gewährt werden. Für die Dauer der Stundung sind nach § 234 AO grundsätzlich Zinsen zu erheben. Auf die **Zinsen** kann ganz oder teilweise **verzichtet** werden, wenn ihre Erhebung nach Lage des Einzelfalls unbillig wäre.
- 12 Im Unterschied zu § 155 Abs. 4 (Freistellung vom Ausgleichsbetrag im Einzelfall zur Vermeidung von unbilligen Härten (vgl. Abschnitt 5.5.3.2)) ist die Stundung nach § 222 AO nur möglich, wenn die sofortige Einziehung des geschuldeten Betrags eine „**erhebliche**“ **Härte** nach sich ziehen würde. Eine erhebliche Härte liegt erst dann vor, wenn die Leistung des Ausgleichsbetrags die Grundstückseigentümerin / den Grundstückseigentümer in **wirtschaftliche Schwierigkeiten führen würde**. Dabei ist eine Existenzgefährdung nicht Voraussetzung, es

Landesrecht regelt Anwendung von § 222 Abgabenordnung

Abmilderung der Einziehung von Ausgleichsbeträgen durch Stundung

Verzinsungsgrundsatz

Verzicht auf Stundungszinsen ebenfalls möglich (teilweises Absehen von der Ausgleichsbetragserhebung)

„Erhebliche Härte“ aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten durch die Einziehung des Ausgleichsbetrags

1) Die Anwendung von § 222 AO wird in § 3 Abs. 1 Satz 1 KAG Rheinland-Pfalz vorgeschrieben:

§ 3 KAG Rheinland-Pfalz (Anwendung von Bundes- und Landesrecht)

(1) Auf kommunale Abgaben sind die folgenden Bestimmungen der Abgabenordnung entsprechend anzuwenden, soweit nicht dieses Gesetz oder andere Gesetze besondere Regelungen enthalten:

1. § 1 Abs. 1, 2 und 3 Satz 1 sowie die §§ 2 bis 15 und §§ 30 bis 32 (einleitende Vorschriften),
2. die §§ 33 bis 77 (Steuerschuldrecht),
3. die §§ 78 bis 133 (allgemeine Verfahrensvorschriften),
4. die §§ 134 bis 171 und die §§ 179 bis 217 (Durchführung der Besteuerung),
5. die §§ 218 bis 248 (Erhebungsverfahren),
6. § 251 (vollstreckbare Verwaltungsakte) und § 261 (Niederschlagung),
7. § 361 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 (Aussetzung der Vollziehung) und § 363 (Aussetzung des Verfahrens),
8. § 413 (Einschränkung von Grundrechten).

Existenzgefährdung keine Voraussetzung, aber ernsthafte Zahlungsschwierigkeiten

genügen ernsthafte Zahlungsschwierigkeiten, die der Verpflichtete nicht in zumutbarer Weise, z. B. durch Aufnahme von Krediten, überwinden kann. Für die Stundung können nur Gründe entscheidend sein, die in der Person des Schuldners liegen.

5.7.1.4 Verjährung

Verjährung wie im übrigen Beitragsrecht

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 5 Kommunalabgabengesetz (vgl. 13 Abschnitt 5.7.1.1 und Abschnitt 5.7.1.3), der die Abgabenordnung für entsprechend anwendbar erklärt, kann eine Verjährung – wie im übrigen Beitragsrecht – eintreten. Die Abgabenordnung unterscheidet bei Verjährung zwischen der **Forderungsverjährung** (Festsetzungsverjährung) gemäß §§ 169 ff AO und der **Zahlungsverjährung** (Vollstreckungsverjährung) gemäß §§ 228 ff AO. Bei der **Erhebung von Ausgleichsbeträgen** ist insbesondere die **Forderungsverjährung** für die Gemeinden von Interesse.

Forderungsverjährung nach vier Jahren, Definition

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. 14

Zahlungsverjährung nach fünf Jahren, Definition

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. 15

Durch Verjährung entgangene Mittel verringern die Förderung

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. 16

5 Der Ausgleichsbetrag

5.7 Erhebung von Ausgleichsbeträgen

5.7.2 Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach Abschluss der Sanierung insgesamt oder für einzelne Grundstücke

17 Die Ausgleichsbeträge sind (vorrangig) als Beitrag zur Finanzierung der Gesamtkosten anzusehen (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 1). Der zu erhebende Ausgleichsbetrag entsteht nach § 154 Abs. 3 Satz 1 und Ziffer 20.2 Satz 1 VV-StBauE mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme¹⁾; maßgebend ist

- a) in den Fällen des § 162 der Zeitpunkt des Inkrafttretens der ortsüblich bekannt gemachten Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird,
- b) in den Fällen des § 163 Abs. 1 oder 2 der Zeitpunkt der Abschlusserklärung.

18 Der Ausgleichsbetrag entsteht auch in den Fällen, in denen die Sanierungssatzung aufgehoben wird, weil sie sich als undurchführbar erwiesen hat oder die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird.

19 Die Entstehung des Ausgleichsbetrags ist Voraussetzung für seine Erhebung. Der Entstehungszeitpunkt ist zugleich der für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte maßgebliche Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse, für den Endwert ist der Entstehungszeitpunkt auch der Qualitätsstichtag (gilt nur für den Ausgleichsbetrag auf der Grundlage von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 1)).

20 Vor der Festsetzung der Ausgleichsbeträge ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen nach § 154 Abs. 4 Satz 2 (i. S. einer zwingenden, bei Verletzung die Nichtigkeit begründenden Verpflichtung) Gelegenheit zur Erörterung

- a) der für die Ermittlung des jeweiligen Anfangs- und Endwerts maßgeblichen Verhältnisse für das Grundstück sowie

- b) der nach § 155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge

innerhalb angemessener Frist zu geben.

21 Nimmt der Ausgleichsbetragspflichtige die Gelegenheit hierzu nicht wahr, so besteht keine Pflicht der Gemeinde, weiter hierauf zu dringen. Unberührt bleibt die Pflicht zur Ermittlung der entscheidungsrelevanten Tatsachen und Rechtsverhältnisse von Amts wegen (§ 208, §§ 88 ff AO sowie die §§ 24 ff VwVfG). Gegenstand der Erörterung

Entstehung des Ausgleichsbetrags

Voraussetzung für die Erhebung ist die Entstehung

Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung

Keine Verpflichtung des Eigentümers zur Annahme des Angebots zur Stellungnahme und Erörterung

1) Eine Übersicht über die Möglichkeiten zur Leistung des Ausgleichsbetrags im Ganzen oder in Teilen einschließlich der Ablösung ist in der **Anlage 2** zusammengestellt.

Anlage 2

Generelle Pflicht der Gemeinde zur individuellen Erörterung

Zusätzlich Durchführung von Informationsveranstaltungen

Berücksichtigung noch nicht realisierter Sanierungsmaßnahmen

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

sind die für die Wertermittlung des einzelnen Grundstücks maßgebenden besonderen Verhältnisse und die Anrechnungen nach § 155 Abs. 1. Es handelt sich um individuelle Verhältnisse. Eine allgemeine Erörterung z. B. innerhalb einer Grundstückseigentümersversammlung erfüllt diese Voraussetzungen nicht. Sie ist aber insbesondere sinnvoll, um den Ausgleichsbetrag oder das Wertermittlungsverfahren auch für Teilzonenbereiche zu erläutern.

Wie bei der Ermittlung des Ablösebetrags gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 (vgl. Abschnitt 5.4.3) muss bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zum Zeitpunkt der Abschlusserklärung differenziert werden zwischen den Maßnahmen, die bereits realisiert wurden, und den Maßnahmen, deren Realisierung noch ausstehen. Die Wartezeit bis zum Abschluss der noch vorgesehenen Maßnahmen ist **im Rahmen der Wertermittlung** durch Diskontierung ihrer Bodenwertauswirkung zu berücksichtigen. Dabei kann auch ein sog. Pionierabschlag angesetzt werden (vgl. Abschnitt 8.2.2).

Sofern z. B. bei einzelnen Grundstücken keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen festgestellt wurden, empfiehlt es sich im Interesse der Rechtsklarheit, auch diesen Grundstückseigentümerinnen und -eigenthümern Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung im Sinne des § 154 Abs. 4 Satz 2 zu geben, um auch den verbleibenden Möglichkeiten über die Anrechnungstatbestände einer Kostenerstattung i. S. d. §§ 155 Abs. 1 Ziffer 2 Halbsatz 2 i. V. m. Abs. 6 oder Rückzahlung i. S. d. § 155 Abs. 1 Ziffer 3 Rechnung zu tragen.



Anträge auf Entlassung eines Grundstücks im Einzelfall gemäß § 163 sollen – im Rahmen der Vorgaben des Baugesetzbuches – wohlwollend geprüft werden¹⁾, da

- mit den Einnahmen aus den diesbezüglichen Ausgleichsbeträgen die Sanierung frühzeitig refinanziert werden und
- die von den Eigentümern akzeptierten Ausgleichsbeträge auf der Grundlage von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen quasi „Vergleichspreise“²⁾ für die flächendeckende Erhebung der Ausgleichsbeträge darstellen. Aus diesen Gründen sollten die (ggf. in Frage kommenden) Eigentümer auf Informationsveranstaltungen, in Erörterungsgesprächen etc. auf die Möglichkeit der Abschlusserklärung und ihre rechtlichen Folgen und Möglichkeiten hingewiesen werden.

1) Das Gleiche gilt für die Ablösung (§ 154 Abs. 3 Satz 2) oder die vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags (§ 154 Abs. 3 Satz 3).

2) Vgl. diesbezüglich Abschnitt 8.9

5 Der Ausgleichsbetrag

5.7 Erhebung von Ausgleichsbeträgen

5.7.3 Vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags

- 24 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 kann** (§ 154 Abs. 3 Satz 3 und Ziffer 20.2 Satz 2 dritter Spiegelstrich VV-StBauF³⁾). Diese Vorschrift stellt darauf ab, dass die Vorstellungen zur strukturellen Neuordnung des Sanierungsgebiets entwickelt und hinreichend sicher sind, so dass die Vorstellungen 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 (vgl. Abschnitt 5.4.3) unterliegt das Grundstück weiter dem Sanierungsverfahren. Ebenfalls sind Nacherhebungen zum Ausgleichsbetrag nicht möglich** (vgl. Freise in [10] § 154 Rd.-Nr. 68). Im Gegensatz zum freiwilligen Ablösevertrag nach § 154 Abs. 3 Satz 2 hat die Eigentümerin/der Eigentümer unter den genannten Voraussetzungen einen Rechtsanspruch auf vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 3 Satz 3.

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

- 25 Das berechtigte 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 des Eigentümers muss auf die rechtsverbindliche Festsetzung des Ausgleichsbetrags abzielen.
- 26 Auf die vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags sind auch die Bestimmungen der Absätze 4 und 5 sowie des § 155 entsprechend anzuwenden.

Vorzeitige Festsetzung auf Verlangen des Eigentümers

Voraussetzungen

Das Grundstück unterliegt weiterhin dem Sanierungsverfahren

Rechtsanspruch auf vorzeitige Festsetzung

Berechtigtes Interesse

3) Eine Übersicht über die Möglichkeiten zur Leistung des Ausgleichsbetrags im Ganzen oder in Teilen einschließlich der Ablösung ist in der **Anlage 2** zusammengestellt.

Anlage 2

Berücksichtigung der Wartezeit



Wie bei der Ermittlung des Ablösebetrags (vgl. Abschnitt 5.4.3) ist bei noch nicht abgeschlossener Neuordnung die **Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen** zu berücksichtigen. Dabei kann in der **Bewertungspraxis** nicht nur die Wartezeit, sondern auch ein sog. „Pionierabschlag“ angesetzt werden (vgl. diesbezüglich Abschnitt 8.2.2). Für darüber hinausgehende **Abschläge** (z. B. um Eigentümerinnen und Eigentümer zum Einverständnis mit der vorzeitigen Festsetzung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 3 Satz 3 zu animieren), ist kein Raum¹⁾.

27

Generelle Pflicht der Gemeinde zur individuellen Erörterung

Auch hier ist vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 4 Satz 2 der Eigentümerin/dem Eigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung zu geben. In diesen Verhandlungen mit der Eigentümerin / dem Eigentümer 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.

28

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



Anträge auf vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags gemäß § 154 Abs. 3 Satz 3 sollen – im Rahmen der Vorgaben des Baugesetzbuches – wohlwollend geprüft werden, da

29

- 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**“²⁾ 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 vorzeitigen Festsetzung des Ausgleichsbetrags und deren rechtliche Folgen und Effizienz hingewiesen werden.

1) Für Abschläge an Ablösebeträgen gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 (vgl. Abschnitt 5.4.3) gilt entsprechendes.

2) Vgl. diesbezüglich Abschnitt 5.4.3.

derzeit unbesetzt

5 Der Ausgleichsbetrag

5.7 Erhebung von Ausgleichsbeträgen

5.7.4 Vorauszahlungen (§ 154 Abs. 6)

Vorauszahlungen auf Verlangen der Gemeinde

Der Ausgleichsbetrag entsteht erst nach Abschluss der Sanierung gemäß § 162 oder § 163. Die sanierungsgemäße Nutzung beginnt jedoch viel früher. Deshalb hat die Gemeinde mit § 154 Abs. 6 und Ziffer 20.2 Satz 2 erster Spiegelstrich VV-StBauE die Möglichkeit, mit der Realisierung der sanierungsgemäßen Nutzung Ausgleichsbeträge (§ 154 Abs. 1 Satz 1 und § 154 Abs. 2a) in Form von Vorauszahlungen abzuschöpfen¹⁾ — auch gegen den Willen der Eigentümerinnen und Eigentümer.

Pflicht der Gemeinde zur frühzeitigen Erhebung der Ausgleichsbeträge



Vorauszahlungen sind frühzeitig gemäß der gesetzlichen Regelung in § 154 Abs. 6 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** (§ 162 Abs. 1) und Ausgleichsbeträge zu erheben.

31

Abschlagszahlung auf den Ausgleichsbetrag

Der Vorauszahlungsbescheid steht unter der Bedingung der endgültigen Festsetzung des Ausgleichsbetrages. Die Vorauszahlung stellt eine Abschlagszahlung auf den Ausgleichsbetrag dar. Daher sind, ohne dass § 155 Abs. 6 letzter Halbsatz hierauf ausdrücklich Bezug nimmt, auch die Vorschriften des § 155 Abs. 1 über die auf den Ausgleichsbetrag anzurechnenden Beträge sowie der übrige Inhalt der §§ 154 und 155 entsprechend anzuwenden. Zum Beispiel darf die Vorauszahlung den voraussichtlich erhebbaren Ausgleichsbetrag **nicht** überschreiten. Auch gilt die Möglichkeit der Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen und die Stundung (vgl. Abschnitt 5.7.1). Zahlungspflichtig ist, wer zum Zeitpunkt des Vorauszahlungsbescheids Eigentümerin/Eigentümer des Grundstücks ist.

32

33

Maximale Höhe der Vorauszahlung

Anlage 2

1) Eine Übersicht über die Möglichkeiten zur Leistung des Ausgleichsbetrags im Ganzen oder in Teilen einschließlich der Ablösung ist in der **Anlage 2** zusammengestellt.



34 Wird von der Möglichkeit der Erhebung von **Vorauszahlungen** auf die Ausgleichsbeträge **kein** oder nur in geringem Umfang Gebrauch gemacht, ist ein **effizienter Einsatz der Fördermittel nicht gewährleistet**. Nach Ziffer 17.5.2 VV-StBauE hat der Zuwendungsempfänger (i. d. R. die Gemeinde oder der Sanierungsträger) alle Möglichkeiten auszuschöpfen, so früh und so umfassend wie möglich, die zweckgebundenen Einnahmen (z. B. durch Erhebung von Ausgleichsbeträgen) zu beschaffen.

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

Folgen der Verletzung der Pflicht zur Erhebung von Vorauszahlungen

35 Gemäß § 154 Abs. 6 kann die Gemeinde von der Eigentümerin/dem Eigentümer Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist. **Vorauszahlungen** können nur **vor** Abschluss der Sanierung nach § 162 oder § 163 gefordert werden. Die Veranlagung zur Vorauszahlung steht im **pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde**. Dass die Gemeinde nach § 154 Abs. 6 ihr Ermessen bereits ausüben kann, „sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist“, soll sicherstellen, dass die Veranlagung zu Vorauszahlungen erst erfolgen kann, wenn „**Erträge**“ fließen können. Es reicht aus, wenn das Grundstück sanierungsgemäß genutzt werden kann, **denn schon in der Zulässigkeit der Nutzung sieht der Gesetzgeber eine die Veranlagung zur Vorauszahlung rechtfertigende Gegenleistung**.

Voraussetzung für die Erhebung von Vorauszahlungen

Pflichtgemäßes Ermessen der Gemeinde

Nominale Anrechnung der Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag

Anders als die Anrechnungsbeträge nach § 155 Abs. 1 36 sind deshalb die Vorauszahlungen nominal – d. h. ohne Indizierung auf den endgültigen Abrechnungstichtag – zur Ermittlung des restlichen Ausgleichsbetrags nach Aufhebung der Sanierungssatzung heranzuziehen.

Bemessungsgrundlage:
Endwert – Anfangswert

Vereinfachungen bei der Wertermittlung



Bemessungsgrundlage für die Vorauszahlung ist ebenfalls § 154 Abs. 2, also die Differenz aus dem **Neuordnungsbodenwert** (sanierungsbeeinflusster Bodenwert) und dem sanierungsunbeeinflussten Bodenwert zum Wertermittlungstichtag der Veranlagung zur Vorauszahlung. Wenn sichergestellt werden kann, dass der endgültige Ausgleichsbetrag nicht überschritten wird (z. B. durch einen Abschlag in Höhe von 20 bis 30 %), können zur Ermittlung der Vorauszahlung auch **ausschließlich zonale Bodenwerte** herangezogen werden.

37

Sollte es in Einzelfällen zu Widersprüchen kommen, sind Einzelgutachten zu erstellen.

Anders als aus Anlass

38

- der Ablösung des Ausgleichsbetrags vor Abschluss der Sanierung gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 (vgl. Abschnitt 5.4.3),
- der vorzeitigen Festsetzung des Ausgleichsbetrags gemäß § 154 Abs. 3 Satz 3 (vgl. Abschnitt 5.7.3) und
- der Festsetzung des Ausgleichsbetrags wegen Fortfalls von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke gemäß § 163 (vgl. Abschnitt 5.7.2)

Keine Berücksichtigung der Wartezeit bis zum Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

sind bei Vorauszahlungen keine Abzinsungen¹⁾ anzusetzen, soweit die rechtliche oder tatsächliche Neuordnung noch nicht vollständig abgeschlossen ist. Der Vorauszahlungsbetrag ist deshalb auf die vollständige Neuordnung zu beziehen. Denn der Vorauszahlungsbetrag ist ein Abschlagsbetrag auf den endgültigen Ausgleichsbetrag; **er darf ihn aber nicht überschreiten.**

Anlage 8

Ein Beispiel für einen Vorauszahlungsbescheid ist in der **39 Anlage 8** abgedruckt.

1) Vgl. Kleiber in [6] § 154 Rd.-Nr. 297.

40



Da der Vorauszahlungsbescheid unter der Bedingung der endgültigen Festsetzung des Ausgleichsbetrags steht, also auf den späteren Ausgleichsbetrag **nominal** angerechnet werden muss, wird der Bescheid unwirksam, wenn die Vorausleistung den Ausgleichsbetrag überschreitet. Dann müssen die Überzahlungen im endgültigen Bescheid erstattet werden.

Pflicht zur Rückerstattung von Überzahlungen

41



Aufgrund dieser frühzeitigen **Möglichkeit, Vorauszahlungen** auf Ausgleichsbeträge zu erheben, muss die Sanierungsgemeinde ihre Verpflichtung gemäß § 137, die Eigentümerinnen und Eigentümer zur Durchführung erforderlicher Baumaßnahmen anzuregen und zu beraten, intensiv wahrnehmen. Zur Beratung gehört auch die **umfassende Information** über die **Ausgleichsbetragserhebung**. Nur so können die Eigentümerinnen und Eigentümer ihre **individuellen Entscheidungen** für die Bebauung des Grundstücks und der notwendigen **Finanzierung** zutreffend fassen.

Beratungspflicht der Gemeinden nach § 137

6 Bewertungsaufgaben

6.1 Bewertungsanlässe im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

Bewertungsanlässe mit und ohne Sanierungseinfluss

Die Wertermittlungsanlässe im Sanierungsgebiet sind ¹ sehr vielfältig. Nachfolgend werden einige Anlässe getrennt danach, ob bei der Wertermittlung die Wertbeeinflüsse durch die Sanierung berücksichtigt werden dürfen oder nicht, aufgeführt. Zusätzlich werden für die beispielhaft aufgeführten Fälle die Besonderheiten bei der Bewertung beschrieben (Wertbegriffe vgl. Abschnitt 2).

Sanierungsunbeeinflusste Werte 2

1. Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Verkehrswerts für das unbebaute oder bebaute Grundstück zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des Rechtsgeschäfts (vgl. § 144 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §§ 145 und 153 Abs. 2 (Kaufpreisprüfung)).
2. Ermittlung der Einwurfswerte in der Sanierungsumlegung nach § 153 Abs. 5 Nr. 1 (sanierungsunbeeinflusster Bodenwert)¹⁾.
3. Prüfung, ob ein Angebot bei der Enteignung im Sanierungsgebiet angemessen i. S. d. § 88 Abs. 2 ist (sanierungsunbeeinflusster Verkehrswert des unbebauten oder bebauten Grundstücks).
4. Ermittlung von Ausgleichs-²⁾ oder Entschädigungsleistungen³⁾ (sanierungsunbeeinflusste Verkehrswerte von Grundstücken oder Grundstücksteilen oder von Rechten an Grundstücken).
5. Bewertung von Grundstücken zum Zwecke der Überführung in das Treuhandvermögen gemäß § 160 Abs. 5 (sanierungsunbeeinflusster Verkehrswert von unbebauten oder bebauten Grundstücken).
6. Ermittlung sanierungsunbeeinflusster Verkehrswerte von Grundstücken für die Kosten- und Finanzierungsübersicht (vgl. § 149).

1) Es handelt sich hier nicht um Anfangswerte, da der Wertermittlungsstichtag der Einwurfswerte (bis zum Sollanspruch) der Stichtag „Umlegungsbeschluss“ sein muss und nicht der Stichtag „Aufhebung der Sanierungssatzung“.

2) Ausgleichsleistungen für eine nicht mehr leistungslos hinnehmbare Sozialbindung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 2 GG.

3) Entschädigungen für den Rechtsverlust von Grundstücken oder Grundstücksteilen oder von Rechten an Grundstücken (Art. 14 Abs. 3 GG).

7. Ermittlung von **Anfangswerten** i. S. d. § 154 Abs. 2 für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 162, § 163, § 154 Abs. 3 Satz 3 (vorzeitiger Ausgleichsbetrag), § 154 Abs. 6 (Vorauszahlungen) und für die Ablösung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. 3 Satz 2.
8. Ermittlung von (überschlägigen) **Anfangswerten** zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen zur Beurteilung der möglichen Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme (vgl. § 149 Abs. 3).

3 Sanierungsbeeinflusste Werte

1. Ermittlung des sanierungsbeeinflussten Verkehrswerts (Neuordnungswert) i. S. d. § 153 Abs. 4.
2. Ermittlung der Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung nach § 153 Abs. 5 Nr. 2 (sanierungsbeeinflusste Bodenwerte)¹⁾.
3. Ermittlung des sanierungsbeeinflussten Verkehrswerts bei der Überführung eines unbebauten oder bebauten Grundstücks aus dem Treuhandvermögen in das Vermögen des Sanierungsträgers gemäß § 160 Abs. 7 Satz 3.
4. Ermittlung von (überschlägigen) **Endwerten** zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen zur Beurteilung der möglichen Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme (vgl. § 149 Abs. 3).

1) Es handelt sich hier nicht um Endwerte, da der Wertermittlungstichtag der Zuteilungswerte (im Rahmen des Sollanspruchs) nicht der Stichtag „Aufhebung der Sanierungssatzung“ sein kann.

6 Bewertungsaufgaben

6.2 Klassifizierung der Bewertungsaufgaben

Zwei grundsätzlich unterschiedliche Bewertungsaufgaben

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 aus der Differenz „Endwert abzgl. Anfangswert“. Auf der Grundlage der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen werden die Ausgleichsbeträge – ggf. unter Berücksichtigung von Anrechnungsbeträgen gemäß § 155 Abs. 1 (vgl. Abschnitt 5.3) – ermittelt (vgl. Abb. 6.2–1).

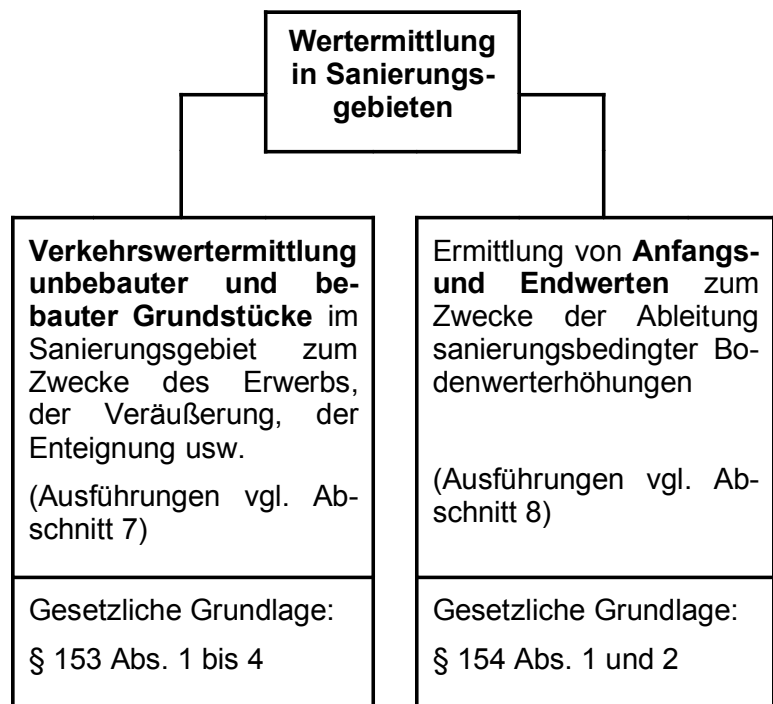


Abb. 6.2–1: Differenzierung der Bewertungsaufgaben

7 Verkehrswertermittlung von unbebauten und bebauten Grundstücken im Sanierungsgebiet

- ¹ Neben den Wertermittlungen zum Zwecke der Bestimmung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 werden auch im Sanierungsgebiet Verkehrswertermittlungen benötigt, wenn unbebaute und bebaute Grundstücke zum Kauf oder zur Veräußerung anstehen. Bei der Verkehrswertermittlung der betreffenden Objekte ist deren Eigenschaft „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ als „**rechtliche Gegebenheit**“ i. S. d. § 194 (Legaldefinition des Verkehrswerts (Marktwert)) zu berücksichtigen. Insbesondere die Regelungen in § 153 Abs. 1 bis 4 wirken sich auf die Verkehrswertermittlung aus.

Das besondere Städtebaurecht ist eine rechtliche Gegebenheit i. S. d. § 194

7.1 Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Bestimmung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen

- ¹ Das Baugesetzbuch regelt in § 153 Abs. 1, dass bei der Bemessung dieser 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.

Sanierungsunbeeinflusste Ausgleichsleistung bzw. Entschädigung

¹⁾ Der im § 153 Abs. 1 verwendete Begriff „Ausgleichsleistungen“ ist nicht mit dem Begriff aus § 154 „Ausgleichsbetrag“ zu verwechseln. Ausgleichsleistungen können beansprucht werden, wenn bei einem Eingriff in eine eigentumsmäßig geschützte Rechtsposition ein Eigentümer unverhältnismäßig oder im Vergleich zu anderen ungleich und damit unzumutbar belastet wird (ausgleichspflichtige Inhaltsbestimmung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 2 GG). In Abgrenzung dazu werden Geldleistungen für die Enteignung von Grundstücken oder von Rechten an Grundstücken gemäß Art. 14 Abs. 3 GG als Entschädigungsleistungen bezeichnet (vgl. § 95 Entschädigung für den Rechtsverlust).

Ausschluss sowohl von sanierungsbedingten Boden- als auch Gebäudewerterhöhungen

Da der Gesetzgeber von Werterhöhungen spricht, bezieht sich die Forderung – nur sanierungsunbeeinflusste Werte zu entschädigen – **sowohl auf den Bodenwert- als auch auf den Gebäudewertanteil**. Ähnlich äußert sich Kleiber in [6] § 153 Rd.-Nr. 70 (Zitat):

*„Der Ausschluss sanierungs- oder entwicklungsbedingter Werterhöhungen ist im Rahmen der Enteignungsentschädigung im übrigen nicht auf entsprechende Bodenwerterhöhungen beschränkt. Im Unterschied zu dem für die Bemessung des Ausgleichsbetrags maßgeblichen Anfangswert, der sich als Bodenwert des Grundstücks unter Ausschluss sanierungs- oder entwicklungsbedingter Bodenwerterhöhungen ergibt (§ 153 Abs. 2)¹⁾, müssen nach dem Wortlaut des § 153 Abs. 1 die **sanierungs- oder entwicklungsbedingten Werterhöhungen des Grundstücks einschließlich der Bebauung und sonstiger Einrichtungen** bei der Bemessung der Entschädigung außer Betracht bleiben ...“*

Kein gesetzlicher Qualitätsstichtag

Die gesetzliche Regelung in § 153 Abs. 1 hat keinen Qualitätsstichtag festgelegt. Durch den vorbeschriebenen Ausschluss sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen ist grundsätzlich der Grundstückszustand für die Wertermittlung zugrunde zu legen, den das Grundstück noch vor der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung ohne Aussicht auf die Sanierung hatte. In Einzelfällen können aber auch **externe und interne Effekte**, die **nicht sanierungsbedingt** sind, **eine Qualitätsänderung** bewirken, die bei der **Verkehrswertermittlung nach § 153 Abs. 1 zu berücksichtigen** ist (Da diese Problematik auch für den Anfangswert gilt, wird diesbezüglich auf die Abschnitte 8.6.2.1 und 8.6.3.1 verwiesen). Somit ist ein generelles Einfrieren des Grundstückszustands auf den Qualitätsstichtag „Zeitpunkt vor der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung“ nicht statthaft²⁾, wenn eine qualitative Wertentwicklung auch ohne Sanierung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eingetreten wäre. Die Qualifizierung von Maßnahmen als nicht sanierungsbedingte interne oder externe Effekte muss intensiv recherchiert und im Gutachten begründet dargelegt werden.

Wirkung von internen und externen Effekten

Kein generelles Einfrieren der Qualität

Gründliche Recherche der internen und externen Effekte notwendig

1) Die Fundstelle bezieht sich fälschlicherweise auf § 153 Abs. 2 statt auf § 154 Abs. 2.

2) Anderer Auffassung ist Kleiber in [6] § 153 Rd.-Nr. 62.



- 3 Die Wertauswirkungen von Bebauungsplänen, die bereits vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets mit dem Ziel aufgestellt wurden, sie durch die Sanierungsmaßnahme zu realisieren, sind bei Wertermittlungen zur Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen **nicht** zu berücksichtigen.

Die gleiche Folgerung ist für bestandskräftige Bebauungspläne zu treffen, die bereits aufgestellt wurden, als eine Sanierung noch gar nicht beabsichtigt war, wenn der Realisierung des Bebauungsplans keine oder nur eine sehr risikobehaftete Chance ohne das besondere Städtebaurecht zukam.

Vor der förmlichen Festsetzung aufgestellte Bebauungspläne können Sanierungsmaßnahmen sein

- 4 **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. So regelt beispielsweise § 95 Abs. 2 Nr. 3, dass Werterhöhungen, die aus Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse herrühren, bei der Festsetzung der Entschädigung nicht berücksichtigt werden dürfen, die nach dem Zeitpunkt eingetreten sind, in dem die Eigentümerin/der Eigentümer zur Vermeidung der Enteignung ein Kauf- oder Tauschangebot zu angemessenen Bedingungen hätte annehmen können.

Ermittlung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen unter Beachtung des Enteignungsrechts

- 5 Auch die durch eigene Aufwendungen von der Eigentümerin/dem Eigentümer **zulässigerweise** bewirkten Werterhöhungen (z. B. durch Modernisierungsmaßnahmen) müssen in den Entschädigungsbetrag einfließen, da sie zu seinen verfassungsrechtlich geschützten Eigentumspositionen gehören. Allerdings sind nicht die Kosten maßgebend, sondern die durch Aufwendungen bewirkten Werterhöhungen. Insbesondere alle Maßnahmen nach § 144 Abs. 4 Nr. 3 und § 148 Abs. 1 Satzteil 1 sind zulässigerweise bewirkte Werterhöhungen.

Zwingende Berücksichtigung der vom Eigentümer bewirkten Werterhöhungen

- 6 Die Vorschrift in § 15 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV konkretisiert die Vorgehensweise bei der Wertermittlung. In Anlehnung an diese Vorschrift sind **Vergleichsgrundstücke** und **Ertragsverhältnisse** möglichst aus Gebieten heranzuziehen, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, **für die jedoch in absehbarer Zeit**

Vergleichbare Gebiete, aber ohne Sanierungseinfluss

Unterschiede „sanierungsunbeeinflusster Verkehrswert“ und „Anfangswert“

eine Sanierung nicht erwartet wird. Aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder aus Gebieten mit Aussicht auf Sanierung dürfen Vergleichsgrundstücke und Ertragsverhältnisse nur herangezogen werden, wenn sie keine Sanierungseinflüsse enthalten oder diesbezüglich bereinigt werden können. 7

Sowohl bei der Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Verkehrswerts (§ 153 Abs. 1) als auch des Anfangswerts (§ 154 Abs. 2) müssen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen außer Betracht bleiben. Trotzdem gibt es neben den unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen weitere wichtige Unterschiede zwischen diesen beiden Werten: 8

- Während der sanierungsunbeeinflusste Grundstückswert den Gesamtverkehrswert beinhaltet – also sowohl den Wert des Grund und Bodens als auch den Wert der baulichen Anlagen – soweit vorhanden – berücksichtigt –, bezieht sich der Anfangswert allein auf den Bodenwert des unbebauten oder bebauten Grundstücks.
- In dem sanierungsunbeeinflussten Bodenwert müssen die vom Eigentümer zulässigerweise mit eigenen Aufwendungen bewirkten Werterhöhungen einfließen; dagegen sollen sie bei der Ermittlung des Anfangswerts unberücksichtigt bleiben und erst nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden¹⁾.



Der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert i. S. d. § 153 Abs. 1 ist dementsprechend nicht mit dem Anfangswert nach § 154 Abs. 2 identisch und sollte deshalb keinesfalls im Verkehrswertgutachten mit dem Begriff Anfangswert bezeichnet werden, um Missverständnisse zu vermeiden. 9

Keine Anwendung von § 153 Abs. 1 in vereinfachten Sanierungsgebieten, wohl aber in Ersatz- und Ergänzungsgebieten

Die Vorschrift des § 153 Abs. 1 ist für ein Gebiet anzuwenden, wenn die Bekanntgabe der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets erfolgt ist. Sie gilt nicht im vereinfachten Sanierungsverfahren, wohl aber in Ersatz- und Ergänzungsgebieten zu dem jeweiligen förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. 10

1) Vgl. diesbezüglich Abschnitt 5.3.2.2 (es gibt im Einzelfall gute Gründe von dieser Regelung abzuweichen).

7 Verkehrswertermittlung von unbebauten und bebauten Grundstücken im Sanierungsgebiet

7.2 Kaufpreisprüfung

- 1 Beim privaten Grundstücksverkehr – beispielsweise beim Erwerb eines Grundstücks – darf grundsätzlich kein höherer Kaufpreis vereinbart werden, als sich für das Grundstück nach § 153 Abs. 1 (vgl. Abschnitt 7.1) – also unter Ausschluss sanierungsbedingter Werterhöhungen – ergibt (§ 153 Abs. 2). 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 nach § 153 Abs. 1 überschreitet. Durch diese Kaufpreisprüfung soll u. a. verhindert werden, dass in 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 GG beurteilt¹⁾.
- 2 Die Vorwegnahme der sanierungsbedingten Bodenwert erhöhungen bei der (privaten) Veräußerung würde 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 Ausgleichsbeitragserhebung in voller Höhe. Darüber hinaus bilden die Kaufpreise Vergleichspreise für die Ermittlung der Anfangswerte. Denn auch aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke kann der Bodenwert hinreichend sicher ermittelt werden, wenn der Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis deutlich höher als 50 % ist.
- 3 Die Schutzfunktion tritt allerdings erst mit Inkrafttreten der Sanierungssatzung ein, so dass vor diesem Zeitpunkt überhöhte Grundstückspreise nicht ausgeschlossen werden können. Vor allem aber wird durch die Kaufpreisprüfung vermieden, dass die Gemeinde bei Ausübung ihres Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 überhöhte Preise zahlen muss.

Veräußerung und Erwerb nur zum sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert

Überprüfung und schriftliche Genehmigung

Begründung der Regelung

Keine ungerechtfertigten Gewinne

Vertrauensschutz

Pflicht zur Kaufpreisprüfung nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung

1) BVerwG, Beschluss vom 8. Januar 1998 – 4 B 221.97

Pflicht zur Durchführung der Kaufpreisprüfung



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.

4

Gegenstand der Prüfung ist der Gesamtkaufpreis



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.

5

So auch Kleiber (a. a. O.) (Zitat):

„... Auch nach Sinn und Zweck der Regelung sowie im Hinblick auf die sich hieran anknüpfenden Preisprüfungen muss den Beteiligten der Ausweg verwehrt bleiben, auf den Gebäudewertanteil auszuweichen und damit den Regelungszweck zu unterlaufen. ...“

Pflicht zur Genehmigung von unwesentlich höheren Kaufpreisen

Bis zum Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.1978 – 4 C 56.76 – war streitig, ob die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks auch bei unwesentlicher Überschreitung des sanierungsunbeeinflussten¹⁾ (Gesamt-)Grundstückswerts zu versagen sei. Das Gericht ist in diesem Urteil zum Ergebnis gekommen, dass der vereinbarte Gegenwert i. S. d. § 153 Abs. 2 i. V. m. § 153 Abs. 1 so lange nicht über dem Wert gemäß Absatz 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. In der Praxis interpretiert man das Urteil so, dass vereinbarte Kaufpreise, die bis zu 10 % den Verkehrswert nach § 153 Abs. 2 übersteigen, zu genehmigen sind²⁾. Eine solche pauschale Beurteilung der zulässigen Überschreitung des sanierungsunbeeinflussten Verkehrswerts des Grundstücks wird der gesetzlichen Regelung der Kaufpreisprüfung nicht gerecht!

6

1) In Ausnahmefällen kommt auch der durch rechtliche und tatsächliche Neuordnung bewirkte Zustand in Betracht (vgl. Abschnitt 7.4).

2) Vgl. OLG Koblenz, Urteil vom 04.06.1992 – 7 U 106/91 (10 %); BayVGh, Urteil vom 16.11.1989 – 2 B 89.1217 (5 %); VG Bremen, Urteil vom 27.10.1982 – 1 A 503/82 (7 %).



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

„Desto größer der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert des Grundstücks, um so kleiner der prozentuale Betrag, mit dem der Kaufpreis den Grundstückswert übersteigen darf. Auch ist in Gebieten mit homogenen Wertverhältnissen ein höherer Anspruch zu stellen als in Gebieten mit heterogenen Wertverhältnissen.“

Kein pauschaler Prozentsatz



- 8 Aus dem vorgenannten Urteil dürfen die Gutachterausschüsse und Sachverständigen¹⁾ **nicht** die Schlussfolgerung ziehen, dass der nach dem Bundesverwaltungsgericht zulässige „Überhöhungsbetrag“ nunmehr im Verkehrswertgutachten auf den sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert „aufzusatteln“ wäre. Denn die Verkehrswertermittlung wird durch dieses Urteil nicht berührt, sondern ausschließlich die von der Gemeinde durchzuführende Kaufpreisprüfung.

Unwesentliche Überschreitung kein „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“

- 9 Sinnvoll ist die Kaufpreisprüfung nur, wenn sie sich nach dem durchschnittlichen Preisverhalten der Marktteilnehmer (Jedermannsverhalten) richtet, also nach dem wahrscheinlichsten Wert vorgenommen wird. D. h., auch trotz möglicher Überschreitung des sanierungsunbeeinflussten Verkehrswerts durch den vereinbarten Kaufpreis hat der beauftragte Sachverständige / Gutachterausschuss ausschließlich den Verkehrswert im o. g. Sinne zu ermitteln.

Beurteilungsgrundlage der Kaufpreisprüfung ist der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert

- 10 In dem Gutachten über den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert müssen die den Verkehrswert prägenden rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten des Grundstücks aufgeführt werden. Ein Verkehrswertgutachten ist nicht nachvollziehbar (und damit rechtsfehlerhaft), wenn beispielsweise unter dem Abschnitt Planungsrecht der vorliegende Bebauungsplan angegeben wird, ohne Hinweis darauf, dass es sich hierbei um eine sanierungsbedingte Maßnahme handelt, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben sanierungsunbeeinflusst nach § 34 richtet.

Sanierungsunbeeinflusste Zustandsbeschreibung

1) Vgl. diesbezüglich die Ausführungen zu Abschnitt 3.

Pflicht zur Einholung eines Gutachtens über den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert



Eine Kaufpreisprüfung kann nur dann gesetzeskonform durch die Gemeinde vollzogen werden, wenn ein grundstücksbezogenes Verkehrswertgutachten¹⁾ über den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert des unbebauten oder bebauten Grundstücks, dessen Kaufpreis zur Beurteilung ansteht, erstellt wurde. Die Erstellung von Wertermittlungen durch die zuständigen Gutachterausschüsse oder durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen²⁾ für Grundstücksbewertung ist nach Ziffer 5.6.2 und 20.1 VV-StBauE allgemeine Fördervoraussetzung. Bei Verstößen gegen die Fördervorschriften ist eine Kürzung der Zuwendungen möglich. Die Gemeinde muss darüber hinaus in der Lage sein zu beurteilen, dass dem Gutachten keine groben Mängel anhaften, so dass das Ergebnis der Kaufpreisprüfung rechtmäßig ausfällt.

11



Eine Anrechnung des Teils des Kaufpreises auf den Ausgleichsbetrag, der bei einem Erwerb eines Grundstücks den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert geringfügig übersteigt (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.1978 – 4 C 56/76 –) ist unzulässig. So auch Kleiber in [6], § 155 Rd.-Nr. 77:
„Ein Schutzbedürfnis besteht für den Erwerber zumindest dann nicht, wenn der Erwerber bei der Genehmigung auf die Überschreitung des nach § 153 Abs. 1 maßgeblichen Werts hingewiesen wurde, mit der Folge, dass der insoweit im Kaufpreis enthaltene Sanierungsmehrwert später mit dem Ausgleichsbetrag noch einmal an die Gemeinde abgeführt werden muss.“

12

Versagung der Genehmigung

Die Gemeinde hat die Genehmigung zu versagen, wenn 13 die Voraussetzungen des § 153 Abs. 2 i. V. m. Abs. 1 vorliegen. Insoweit hat sie **keinen** Ermessensspielraum.

Nur im Ausnahmefall darf auf die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens verzichtet werden, z. B. weil ein hinreichend aktuelles Gutachten aus einem anderen Verfahren bereits vorliegt oder weil das Grundstück verschenkt wurde oder der Kaufpreis erkennbar eine größere Teil-schenkung enthält.

1) Ist bei der Begutachtung bereits abzusehen, dass der Kaufvertrag zu genehmigen ist, kann die Wertermittlung auf ein Kurzgutachten beschränkt werden (vgl. Nr. 7.7 / Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Baugesetzbuch (RiWert)).

2) Vgl. diesbezüglich die Ausführungen zu Abschnitt 3.



- 14 „Vereinbarter Gegenwert“ ist in der Regel der Kaufpreis; daneben oder darüber hinaus aber alles, was noch nach dem Kaufvertrag für das Grundstück gegeben werden muss (z. B. im Kaufvertrag vereinbarte Schuldübernahmen oder Nebenleistungen).

Vereinbarter Gegenwert

- 15 Auch ein Vertrag, der bereits vor Inkraft-Treten der Sanierungssatzung vereinbart wurde, der aber beispielsweise wegen vereinbarten Bedingungen schwebend unwirksam geblieben ist und nun nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets vollzogen werden soll, unterliegt der Kaufpreisprüfung.

Vor Inkrafttreten der Sanierungssatzung abgeschlossene Verträge

- 16 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. **Für die Kaufpreisprüfung ist der Grundstückszustand zu ermitteln, der dem Neuordnungswert zugrunde lag** (der diesbezüglich den sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert übersteigende Anteil ist als eine „durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkte Werterhöhung“ zu qualifizieren). Grundstücke, für die die Sanierung nach § 163 als abgeschlossen erklärt wurde, unterliegen nicht mehr der Kaufpreisprüfung.

Kaufpreisprüfung auf der Grundlage des sanierungsbeeinflussten Verkehrswerts (Neuordnungswerts)

- 17 Wurde die Pflicht zur Leistung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 3 Satz 2 (vgl. Abschnitt 5.7.4) abgelöst oder wurde ein vorzeitiger Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 3 Satz 3 (vgl. Abschnitt 5.7.3) bereits geleistet, so ist keine Kaufpreisprüfung durchzuführen (vgl. § 153 Abs. 2 Satz 2). Denn eine Schutzfunktion ist hier nicht mehr notwendig, da der Ablösebetrag / Ausgleichsbetrag abschließend geleistet wurde.

Maßgeblicher Grundstückszustand

Keine Kaufpreisprüfung in den Fällen der abgelösten oder vorzeitigen Ausgleichsbeträge

Kaufpreisprüfung als Anlass für eine Ablösung oder vorzeitige Abgeltung des Ausgleichsbetrags



Die **Kaufpreisprüfung** eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, in der sanierungsrechtlichen Genehmigung für eine **Ablösung des Ausgleichsbetrags** nach § 154 Abs. 3 Satz 2 oder eine vorzeitige Abgeltung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 3 Satz 3 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.

Schadenersatzansprüche durch rechtswidrige oder unterlassene Kaufpreisprüfung



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, da der Vertrag gesetzwidrig genehmigt und dadurch der Erwerber sanierungsbedingte Werterhöhungen dem Veräußerer vergütet hat, obwohl dies durch die **Kaufpreisprüfung vermieden** werden muss.

Keine Bindungswirkung der Kaufpreisprüfung

Eine Bindungswirkung der Genehmigung des Vertrags in der Kaufpreisprüfung mit der Folge, dass dieser Kaufpreis z. B. auch für die Entschädigung gemäß § 153 Abs. 1 maßgebend ist, hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 21.08.1981 – 4 C 16/78 verneint.

Beispiel

Sachverhalt

Für ein Wohn- und Geschäftshaus im Geschäftsbereich der Stadt S. (rd. 15.000 Ew.) ist eine Kaufpreisprüfung durchzuführen.

Der Geschäftsbereich ist durch die Stadtsanierung wesentlich attraktiver geworden. Die Eigentümerin/der Eigentümer hat das Gebäude von Grund auf (zulässigerweise) renoviert und modernisiert.

Zum Wertermittlungsstichtag werden aus dem Wertermittlungsobjekt, aber auch aus vergleichbaren instandgesetzten und modernisierten Objekten aus der näheren Umgebung Erdgeschossmieten (Nettokaltmieten) zwischen 9,00 und 10,00 €/m² Nutzfläche erzielt (Geschäftsnutzungen).

Dagegen weisen einige wenige Objekte in diesem Bereich ohne Objektsanierung nur Erdgeschossmieten (Nettokaltmieten) zwischen 7,50 und 8,50 €/m² Nutzfläche auf.

Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die (Nettokalt-) Mieten im gesamten Sanierungsgebiet überproportional mit ca. 6 % pro Jahr gegenüber anderen Geschäftsbereichen außerhalb der Sanierung (Steigerung ca. 3 % pro Jahr) gestiegen sind.

Die Wohnungsmieten (Nettokaltmieten) im Wertermittlungsobjekt betragen zum Wertermittlungsstichtag 6,00 €/m², was im Sanierungsgebiet als nachhaltig ortsüblich erzielbar eingeschätzt werden kann. In benachbarten Wohnlagen außerhalb des Sanierungsgebiets betragen die Wohnungsmieten vergleichbarer Ausstattung 5,00 €/m² Wohnfläche.

Das Sanierungsverfahren ist seit rd. 10 Jahren förmlich festgesetzt, die Sanierungsmaßnahmen sind weitgehend abgeschlossen. Da eine Abschöpfung der Ausgleichsbeträge noch nicht durchgeführt wurde, ist § 153 Abs. 2 anzuwenden, d. h. es ist der sanierungsunbeeinflusste Grundstückswert abzuleiten.

Daten des Wertermittlungsobjekts:

EG:	120 m ² Nutzfläche 80 m ² Lagerfläche im eingeschossigen Anbau
I. OG:	105 m ² Wohnfläche
DG:	80 m ² Wohnfläche
Restnutzungsdauer:	70 Jahre
Bodenwert:	125.856,00 €

Der im Flurkartenauszug erkennbare private Parkplatz ist nicht erst durch die Sanierung entstanden. D. h. er ist bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Dagegen ist der benachbarte öffentliche Parkplatz eine Sanierungsmaßnahme und darf deshalb in die Verkehrswertermittlung nicht einfließen.

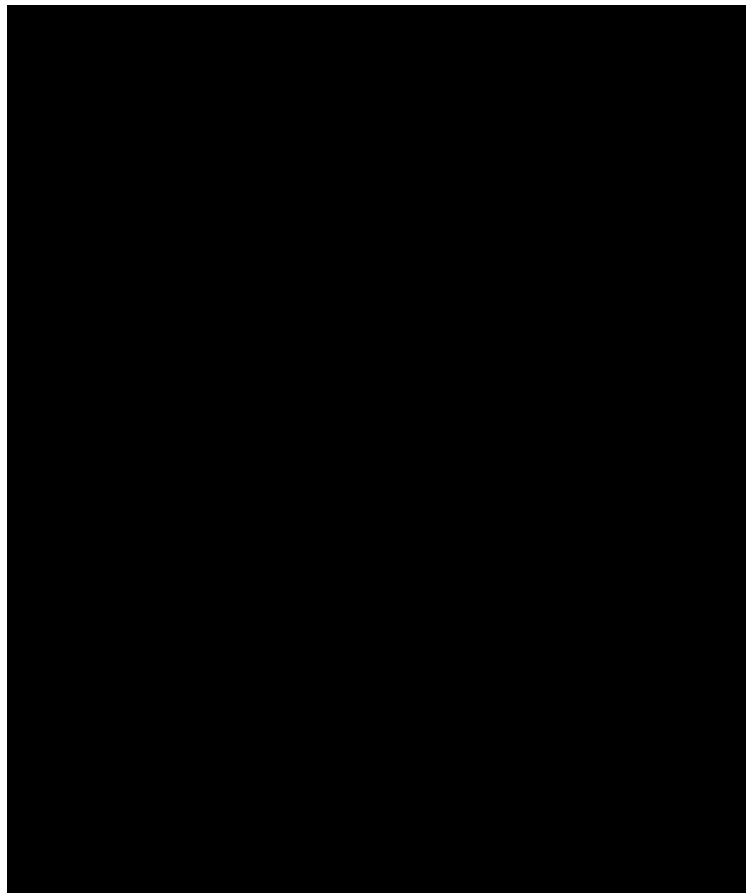


Abb. 7.2–1: Lageplan

Aufgabe

Für die Kaufpreisprüfung ist der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert mittels Ertragswertverfahren zu ermitteln!

Lösung

Aus den Mietpreisindizes für Geschäftsnutzungen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets zeigt sich, dass die Mieten innerhalb des Sanierungsgebiets um rd. 3 % pro Jahr stärker angezogen haben, was mit hoher Wahrscheinlichkeit auf die Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen ist. Da keine Vergleichsmieten zur Verfügung stehen, werden die Mieten aus dem Sanierungsgebiet um die geschätzte sanierungsbedingte Mietsteigerung von rd. 3 % pro Jahr durch Abzinsung bereinigt. Da das Wertermittlungsobjekt **zulässigerweise** vom Eigentümer mit eigenen Aufwendungen instandgesetzt und modernisiert wurde, ist die Vergleichsmiete aus modernisierten Objekten abzuleiten (9,00 bis 10,00 €/m² ⇒ hier mit 9,50 €/m² geschätzt):

$$9,50 \text{ €/m}^2 \times 1,03^{-10} = 7,07 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 7,00 \text{ €/m}^2.$$

Monatliche Nettokaltmiete:

EG:	120 m ² x 7,00 €/m ²	=	840,00 €
OG:	80 m ² x 2,50 €/m ² ¹⁾	=	<u>200,00 €</u>
			1.040,00 €
1. OG:	105 m ² x 5,00 €/m ² ²⁾	=	525,00 €
DG:	80 m ² x 5,00 €/m ²	=	<u>400,00 €</u>
			1.965,00 €

Jahresrohertrag:

$$1.965,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = \underline{\underline{23.580,00 \text{ €}}}$$

1) Die Lagerraummiete wurde geschätzt.

2) Vergleichbare Wohnungsmieten¹ ohne Sanierungseinfluss (vgl. Aufgabenstellung).

Ertragswertermittlung

Flur 1 Flurstücks-Nr. 1/1 Wertermittlungsstichtag: 3/2002

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	marktübliche (Netto-Kalt-) Miete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
EG: Laden	120	7,00 €	840,00 €	10.080,00 €
EG: Lager	80	2,50 €	200,00 €	2.400,00 €
I. OG: Wohnung	105	5,00 €	525,00 €	6.300,00 €
DG: Wohnung	80	5,00 €	400,00 €	4.800,00 €

jährliche (Netto-Kalt-) Miete 23.580,00 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(20 % der jährlichen [Netto-Kalt-] Miete) /. 4.716,00 €

jährlicher Reinertrag = 18.864,00 €

Reinertragsanteil des Bodens
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)
5,5 %¹⁾ von 125.856,00 €²⁾
(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) /. 6.922,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen = 11.942,00 €

Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV)
bei p = 5,5 % Liegenschaftszinssatz
n = 70 Jahren Restnutzungsdauer x 17,753

Ertragswert der baulichen Anlagen = 212.006,00 €

Bodenwert + 125.856,00 €

Vorläufiger Ertragswert = 337.862,00 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände
(gem. § 19 WertV):

- Abweichung von der ortsüblichen Miete 0,00 €
- geschätzte Wertminderung wegen notwendiger Renovierungs- und Instandhaltungsaufwendungen /. 12.500,00 €
- 0,00 €

Sanierungsunbeeinflusster Ertragswert des Grundstücks = 325.362,00 €

rd. **325.000,00 €**

Tab. 7.2-1: Ertragswertermittlung

- 1) Liegenschaftszinssatz bezogen auf die ursprüngliche – sanierungs-unbeeinflusste – Geschäftslage.
- 2) Es wird der gesamte Bodenwert dem Ertrag zugeordnet, da die Freifläche „Parkplatz“ erst die Attraktivität der Geschäftslage ausmacht und den angesetzten Mietwert des Ladens mitbegründet.


Verkehrswert

Da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt vorrangig um ein Renditeobjekt handelt, wird der Verkehrswert vorrangig aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Sachverständige schätzt den Verkehrswert auf

325.000,- €.

7 Verkehrswertermittlung von unbebauten und bebauten Grundstücken im Sanierungsgebiet

7.3 Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert durch die Gemeinde

„Höchstpreisregelung“	§ 153 Abs. 3 regelt den Höchstpreis für den genehmigungsfreien Grundstückserwerb der Gemeinde, der Sanierungs- und Entwicklungsträger sowie bestimmter Bedarfsträger. Tritt die Gemeinde, der Sanierungs- und Entwicklungsträger oder ein bestimmter Bedarfsträger als Käufer auf, so darf der Kaufpreis höchstens dem sanierungs <u>un</u> beeinflussten Verkehrswert entsprechen.	1
Keine Kaufpreisprüfung für Rechtsvorgänge der Gemeinde	Das Verbot ist notwendig, da die Rechtsvorgänge der Gemeinde, des Sanierungs- und des Bedarfsträgers nach § 144 Abs. 4 Nr. 1, 4 und 5 von der Genehmigung nach § 145 i. V. m. § 153 Abs. 2 befreit sind. Soweit aber ein Sanierungsträger die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben im eigenen Namen für eigene Rechnung erfüllt, unterliegt das Rechtsgeschäft der Genehmigungspflicht. Für die erforderliche Kaufpreisprüfung gilt dann § 153 Abs. 2. Diese Vorschrift bindet die Gemeinde auch bei der Ausübung ihres sanierungsrechtlichen Vorkaufsrechts.	2
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. Durch die Verpflichtung maximal zum sanierungs <u>un</u> beeinflussten Verkehrswert zu erwerben, sollen dem Veräußerer nicht „ungerechtfertigte“ Gewinne – also sanierungsbedingte Werterhöhungen – zufließen.	3
Keine Höchstpreisregelung in der Zwangsversteigerung	Da der Erwerb eines Grundstücks im Wege der Zwangsversteigerung nicht der Genehmigung nach den §§ 144 ff bedarf und Dritte beim Bieten frei sind, kann auch die Gemeinde beim Mitbieten nicht durch die Höchstpreisregelung gebunden sein.	4
Missachtung der Höchstpreisregelung führt zum Wegfall der Förderwürdigkeit	 Rechtsgeschäfte, bei denen der gesetzliche Höchstpreis überschritten wurde, sind insoweit nicht förderfähig, wie der vereinbarte Kaufpreis den Höchstpreis überschreitet!	5

7. Verkehrswertermittlung von unbebauten und bebauten Grundstücken im Sanierungsgebiet

7.4 Veräußerung von Grundstücken zum Neuordnungswert

1 Veräußert eine Gemeinde Grundstücke im Sanierungsgebiet, so ist unter den nachfolgend erläuterten Voraussetzungen 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).**

Neuordnungswert = sanierungsbeeinflusster Verkehrswert

2 Diese Vorschrift greift nur, wenn eine Veräußerungspflicht der Gemeinde nach den §§ 89 und 159 Abs. 3 vorliegt (§ 153 Abs. 4).

Entstehung der Veräußerungspflicht

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.

3 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.

Grundstücke die nicht der Veräußerungspflicht unterliegen

Keine konkrete Pflicht für die Veräußerungspflicht

Der Absatz 4 findet auch in förmlich festgelegten Ersatz- und Ergänzungsgebieten Anwendung. Eine konkrete Frist, in der das Grundstück nach dem Fortfall des Erwerbszwecks gemäß den §§ 89 und 159 Abs. 3 veräußert werden muss, sieht das Baugesetzbuch nicht vor. Insbesondere müssen die Grundstücke **nicht** vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme veräußert werden (Folgerung aus § 159 Abs. 5: nach dieser Vorschrift müssen die Sanierungsträger für Grundstücke, die in ihrem Eigentum verbleiben, Ausgleichsbeträge an die Gemeinde entrichten).

Kein Ermessensspielraum für den Sanierungsträger

4 Für einen Sanierungsträger verbleibt gemäß § 159 Abs. 3 die umfassende Verpflichtung, Grundstücke, die er nach Übertragung der Aufgabe zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat, zu veräußern. Die Veräußerung zum Neuordnungswert liegt schon deshalb im Interesse der Gemeinde, weil auch die veräußerten Grundstücke grundsätzlich der Ausgleichsbetragspflicht nach § 154 ff unterliegen und die „Abschöpfung“ sanierungsbedingter Werterhöhungen mit dem Veräußerungs-

Erhebung des Ausgleichsbetrags durch Veräußerungspflicht zum Neuordnungswert

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

Pflicht zur Kaufpreisprüfung auch bei zum Neuordnungswert veräußerten Grundstücken

Auch die zum Neuordnungswert von der Gemeinde oder dem Sanierungsträger veräußerten Grundstücke unterliegen noch der Ausgleichsbetragspflicht des § 154 Abs. 1, sofern nicht bereits im Kaufpreis die gesamten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen berücksichtigt wurden. Bei der abschließenden Ausgleichsbetragshebung sind im Rahmen des § 155 Abs. 1 Nr. 3 die im Kaufpreis bereits entrichteten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen anzurechnen (vgl. Abschnitt 5.3.2.3). 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.

Anspruch auf Anrechnung des im Kaufpreis enthaltenen (Teil-)Ausgleichsbetrags

Anrechnungsbetrag ist zu indizieren

Nur nominale Berücksichtigung von Vorauszahlungen



Die Veräußerung unter teilweiser Berücksichtigung der sanierungsbedingten Werterhöhungen ist nicht mit einer Veräußerung unter gleichzeitiger Erhebung einer Vorauszahlung gemäß § 154 Abs. 6 gleichzusetzen, da diese nominal auf den Ausgleichsbetrag angerechnet wird¹⁾.

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 Verkehrswert im Sinne des Absatz 1 privatisiert werden. Der Erwerber sollte dann aber im Interesse der Rechtsklarheit die spätere Erhebung des Ausgleichsbetrags dem Grunde nach anerkennen.

Veräußerung zum Neuordnungswert

Für die Wertermittlung ist bei der Veräußerung zum Neuordnungswert eine Trennung in allgemeine und sanierungsbedingte Wertänderungen nicht erforderlich. Im Gegensatz zu den in den Absätzen 1 bis 3 geregelten Fällen richtet sich die Ermittlung des in Rede stehenden Verkehrswerts nach der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Grundstücks einschließlich aller baulicher Anlagen, Anpflanzungen und sonstiger Einrichtungen. Es kommt ausschließlich auf den Verkehrswert des durch die Sanierungsmaßnahmen im Wert gesteigerten Grundstücks an. Wenn auch im Einzelfall die Kosten der Sanierungsmaßnahmen wertbestimmend sein können, so ist **eine generelle Gleichsetzung der**

1) Vgl. Kleiber in [6], § 153 Rd.-Nr. 152.

investierten Kosten mit den sanierungsbedingten Werterhöhungen nicht sachgerecht und daher unzulässig. Für durch die Sanierung erschlossene Grundstücke, für die auch der Ausgleich i. S. d. §§ 135a bis c im Rahmen der Sanierung durchgeführt wurde, ist der Neuordnungswert erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei zu ermitteln, da gemäß § 154 Abs. 1 Satz 3 und 4 in Sanierungsgebieten keine diesbezüglichen Beiträge zu erheben, sondern als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen abzuschöpfen sind.

- 9 Die rechtliche Neuordnung ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung und deren Konkretisierung durch die städtebauliche Planung, soweit die Ziele nicht mit Abwägungsfehlern behaftet sind und sie vom Gemeinderat bestätigt wurden.



- 10 Zur Beurteilung der Auswirkungen der tatsächlichen Neuordnung muss die Gemeinde bzw. der Sanierungsträger dem Gutachterausschuss bzw. den Sachverständigen¹⁾ einen **Übersichtsplan** zur Verfügung stellen, in dem alle Maßnahmen gekennzeichnet und in einem ergänzenden Beschrieb hinreichend erläutert sind (vgl. Beispiel in **Anlage 10**).

- 11 Der Ermittlung des Neuordnungswerts ist gemäß § 154 Abs. 4 der Zustand des Gebiets nach Abschluss der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme zugrunde zu legen. Die Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen ist zu berücksichtigen, soweit die rechtliche und tatsächliche Neuordnung noch nicht abgeschlossen ist (sog. „Wartezeitklausel“). D. h. es werden die (fiktiven) sanierungsbedingten Werterhöhungen, die durch die noch nicht realisierten Sanierungsmaßnahmen entstehen würden, ermittelt und über ihre Wartezeit bis zur Realisierung abgezinst. Zusätzlich ist der Ansatz eines sog. Pionierabschlags möglich (die diesbezüglichen Ausführungen zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in Abschnitt 8.2.2 gelten entsprechend).

Kosten sind nicht gleich Wert

Ermittlung der rechtlichen Neuordnung

Übersicht über die Maßnahmen

Anlage 10

Berücksichtigung der Wartezeit noch ausstehender Sanierungsmaßnahmen („Wartezeitklausel“)

Abzinsung und „Pionierabschlag“

1) Vgl. diesbezüglich die Ausführungen zu Abschnitt 3.

Unsicherheiten in der Schätzung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen sind „heilbar“!



Derartige Schätzungen über die Wertauswirkungen noch nicht realisierter Sanierungsmaßnahmen sind i. d. R. mit großen Unsicherheiten behaftet; das ist aber unschädlich, da zu gering ausgefallene sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen nacherhoben werden können. Umgekehrt kann im Rahmen der Anrechnung nach § 155 Abs. 1 Nr. 3 eine Rückerstattung für zuviel gezahlte Ausgleichsbeträge angezeigt sein, wenn im Neuordnungswert beim Erwerb eines Grundstücks von der Gemeinde oder dem Sanierungsträger sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen für Maßnahmen berücksichtigt wurden, deren Realisierung im weiteren Verlauf des Verfahrens aufgegeben wurde.

12

Nachweis des Anteils „sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung“ im Neuordnungswert durch Gutachten

Um im Rahmen der Ausgleichsbetragsenerhebung die Anrechnungsbeträge nach § 155 Abs. 1 Nr. 3 (indizierte im Neuordnungswert enthaltene sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen (vgl. Abschnitt 5.3.2.3)) rechtssicher quantifizieren zu können, müssen die Gemeinden zur Ermittlung des Neuordnungswerts ein Verkehrswertgutachten in Auftrag geben, in dem auch der Betrag über die im Neuordnungswert berücksichtigte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ausgewiesen werden soll.

13

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.

14

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 nach § 154 Abs. 3 Satz 2 verbunden wird (vgl. Abschnitt 5.4.3). Damit können frühzeitig Sicherheit und Akzeptanz bei der Gemeinde und beim Eigentümer geschaffen, Arbeit und Kosten vermieden und ggf. höhere Rückflüsse in die öffentlichen Haushalte bewirkt werden.

15

- 16 Da die Ablösung auch zu einem höheren als dem Ausgleichsbetrag erfolgen darf (vgl. § 154 Abs. 3 Satz 2 Teilsatz 2), kann bei der Veräußerung von Grundstücken i. V. m. einer Ablösevereinbarung ein dem **Neuordnungswert überschreitender Verkaufspreis** vereinbart werden.



- 17 In den Neuordnungswert muss der sanierungsbeeinflusste Bodenwert einfließen. Ausgehend vom sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert, der bereits zu Beginn der Sanierungsmaßnahme abgeleitet und fortlaufend fortgeschrieben werden muss, können mit der Komponentenmethode und dem Modell Niedersachsen die sanierungsbedingten Bodenrichtwerte (ggf. i. V. m. der Mietsäule (vgl. Abschnitt 8.9.2.3.1 und 8.9.2.3.2)) hinreichend genau ermittelt werden.

Ermittlung des sanierungsbeeinflussten Bodenwerts in einfacher Weise

Beispiel

Ermittlung des Neuordnungswerts

Sachverhalt

Es werden die gleichen Objektdaten unterstellt wie in dem Beispiel des Abschnitts 7.2. Allerdings ist nun der sanierungsbeeinflusste Verkehrswert zum gleichen Stichtag zu ermitteln. D. h. der Ertragswert ist hier nunmehr mit den sanierungsbeeinflussten Mieten, dem sanierungsbeeinflussten Bodenwert etc. zu bestimmen.

Aufgabe

Der Neuordnungswert des Grundstücks ist zu ermitteln!

Lösung

Ertragswertermittlung

Flur 1 Flurstücks-Nr. 1/1 Wertermittlungsstichtag: 3/2002

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	ortsübliche (Netto-Kalt-) Miete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
EG: Laden	120	9,50 €	1.140,00 €	13.680,00 €
EG: Lager	80	2,50 €	200,00 €	2.400,00 €
I. OG: Wohnung	105	6,00 €	630,00 €	7.560,00 €
DG: Wohnung	80	6,00 €	480,00 €	5.760,00 €

jährliche (Netto-Kalt-) Miete 29.400,00 €

Bewirtschaftungskosten
(nur Anteil des Vermieters)
(20 % der jährlichen [Netto-Kalt-] Miete) /. 5.880,00 €

jährlicher Reinertrag = 23.520,00 €

Reinertragsanteil des Bodens
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist)
5,5 %¹⁾ von 137.856,00 €²⁾
(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) /. 7.582,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen = 15.938,00 €

Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV)
bei p = 5,5 % Liegenschaftszinssatz
n = 70 Jahren Restnutzungsdauer x 17,753

Ertragswert der baulichen Anlagen = 282.947,00 €

Bodenwert + 137.856,00 €

Vorläufiger Ertragswert = 420.803,00 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände
(gem. § 19 WertV):

- Abweichung von der ortsüblichen Miete 0,00 €
- geschätzte Wertminderung wegen notwendiger Renovierungs- und Instandhaltungsaufwendungen /. 12.500,00 €
- 0,00 €

Ertragswert des Grundstücks = 408.303,00 €
rd. **410.000,00 €**

- 1) Der Liegenschaftszinssatz weist grundsätzlich nur eine geringe Abhängigkeit von der Lage auf. Er berechnet sich bekanntlich in erster Näherung aus dem Quotienten „Reinertrag / (Kaufpreis ± bwU)“. Sowohl der Reinertrag als auch der Kaufpreis sind lageabhängig, so dass sich der Einfluss häufig bei geringen sanierungsbedingten Lageverbesserungen „heraus kürzt“. Aus diesem Grund ist im vorliegenden Fall der sanierungsunbeeinflusste Liegenschaftszinssatz mit dem sanierungsbedingten Liegenschaftszinssatz identisch.
- 2) Sanierungsunbeeinflusster Bodenwert zzgl. der überschlägig ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung kann beispielsweise mit dem Modell Niedersachsen (vgl. Abschnitt 8.9.2.2.6) hinreichend genau ermittelt werden).

Der Neuordnungswert ist immerhin rd. 85.000,- € höher als der im Beispiel des Abschnitts 7.2 ermittelte sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert i. S. d. § 153 Abs. 2 i. V. m. Abs. 1¹⁾.

7.5 Übersicht zu den Grundstücksqualitäten gemäß § 153 Abs. 1 bis 4

1



Abb. 7.5–1: Bewertungsanlässe (§ 153 Abs. 1 bis Abs. 4)

1) Entgegen der teilweise in der Literatur aufgestellten Behauptung, dass Lageverbesserungen nur auf den Bodenwert wirken, hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz empirisch festgestellt, dass Lageverbesserungen den gesamten Verkehrswert beeinflussen können. Deshalb ist die o. g. Differenz in Höhe von rd. 85.000,- € grundstücksbezogen und nicht mit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung identisch.

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.1 Das gesetzliche Bewertungsmodell

Pflicht zur Einholung von Verkehrswertgutachten

Die in Abschnitt 5 beschriebenen Ausgleichsbeträge sind, soweit sie auf sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen beruhen (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 1 und Abschnitt 5.2.1), auf der Grundlage von entsprechenden Verkehrswertgutachten abzuleiten (vgl. Ziffer 20.1 Satz 2 VV-StBauE). 1

Bewertungsstellen

Die Gutachtenerstellung obliegt insbesondere gemäß § 193 Abs. 1 Nr. 1 den Gutachterausschüssen, aber auch den öffentlich bestellten und vereidigten bzw. vergleichbar qualifizierten Sachverständigen (vgl. Ziffer 5.2.6 VV-StBauE). 2

Obwohl die kommunalen Stellen bzw. die Sanierungsträger die Verkehrswertgutachten nicht selbst erstellen, sondern bei den o. g. Gutachterausschüssen und Sachverständigen¹⁾ in Auftrag geben, obliegt die Verantwortung für die Ausgleichsbetragsbescheide, die auf die Ergebnisse der Sanierungsgutachten aufsetzen, ausschließlich bei den Gemeinden.

Rechtsfehlerfreie Festsetzung des Ausgleichsbetrags im Verantwortungsbereich der Gemeinde



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. 3

Beurteilung der Gutachtenqualität durch Gemeinde

Andernfalls riskiert die Gemeinde einen Prozessverlust; denn das Gericht wird den Ausgleichsbetragsbescheid im Falle einer unzureichenden Begründung auf Kosten der Gemeinde aufheben und gemäß § 113 Abs. 2 Satz 2 VwGO zur Neuberechnung zurückverweisen (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04)²⁾.

1) Vgl. diesbezüglich die Ausführungen in Abschnitt 3.

2) Vgl. Bayer in [5] Abschnitt 7.

4 Bei nachweisbar unsachgemäßer Begutachtung greifen bei den Gutachterausschüssen Amtshaftungsgrundsätze ein (vgl. BGH, Urteil vom 04.03.1982 – III ZR 156/80).

Amtshaftung der Gutachterausschüsse bei fehlerhaften Gutachten

5 **Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (W) besteht nach § 154 Abs. 2 aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert (A)) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert (E)):**

Bewertungsaufgabe

$$W = E - A.$$

6 **Bewertungsaufgabe ist folglich die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte.** Wie noch gezeigt wird (vgl. insbesondere Abschnitt 8.9.2.2.1), ist die vom Gesetzgeber geforderte Vorgehensweise mittels Vergleichswertverfahren aufgrund fehlender Daten nicht immer in die Praxis umsetzbar. Deshalb sind weitere – nicht in der ImmoWertV normierte – Wertermittlungsverfahren entwickelt worden, mit denen unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgeleitet werden kann (z. B. mit dem Modell Niedersachsen (vgl. Abschnitt 8.9.2.2.5) oder den Mietsäulenverfahren nach Strotkamp bzw. nach Sprengnetter (vgl. Abschnitte 8.9.2.3.1. und 8.9.2.3.2)).

7 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 (vgl. diesbezüglich Abschnitt 5.2.2).

Keine ausführliche Behandlung des vereinfachten Berechnungsverfahrens

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.2 Sanierungsrechtliche Bewertungsvorschriften im Baugesetzbuch und der Immobilienwertermittlungsverordnung

8.2.1 Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen aus eingesparten Erschließungs-, Ausbau- und Kostenerstattungsbe(i)trägen

8.2.1.1 Behandlung von Straßen am Rande von Sanierungsgebieten

Statt Erhebung von Erschließungs-, Kostenerstattungs-, Ausgabebeträgen etc. Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Eine Abschöpfungsregelung muss allgemein durchgeführt werden. Deshalb bestimmt § 154 Abs. 1 Satz 2, dass in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten keine Erschließungsbeiträge für die Herstellung von Anlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 erhoben werden, damit diesbezügliche Bodenwertsteigerungen nicht aus Vergleichspreisen herausgerechnet werden müssen und so die Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen erschwert wird. **Die Novelle des Baugesetzbuches 1/98 bestimmt die entsprechende Anwendung dieser Vorschrift in § 154 Abs. 1 Satz 3 bzgl. der Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §§ 135a bis c (sog. „Naturschutzbeiträge“).**

Auch für die Erweiterung oder Verbesserung von o. g. Erschließungsanlagen – für die sonst Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben werden – darf in Sanierungsgebieten nur die diesbezügliche Bodenwert-erhöhung abgeschöpft werden (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 2).

Vor der förmlichen Festlegung entstandene Beitragspflichten bleiben nach § 156 Abs. 1 unberührt. Entsprechendes gilt für Kostenerstattungsbeiträge i. S. d. § 135a Abs. 3.

Behandlung von Straßen am Rande von Sanierungsgebieten

Zweifelsfälle können nur am Rande von Sanierungsgebieten auftauchen, wenn Straßen entweder nicht oder nur teilweise in das Sanierungsgebiet einbezogen werden. Denn für Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebiets dürfen gemäß § 154 Abs. 1 Satz 2 keine Erschließungs-, Ausbau- oder Kostenerstattungsbe(i)träge erhoben werden. Auf Grundstücke außerhalb des Sanierungsgebiets bezieht sich der Wortlaut dieser Vorschrift nicht. Wird eine Straße am Rande des Sanierungsgebiets ausgebaut, können sich folgende Fallvarianten ergeben¹⁾:

1. Variante:

Beispiel 1: Straße und beidseitig angrenzende Grundstücke vollständig im Sanierungsgebiet

Eine beidseitig zum Anbau bestimmte Straße und die beiderseits angrenzenden Grundstücke liegen zwar am Rande, aber vollständig innerhalb des Sanierungsgebiets. Da der Ausbau dieser Straße immer (BVerwG, Urteil vom 28.04.1999 – 8 C 7.98 –) oder jedenfalls grundsätzlich

1) Vgl. Bayer in [5] Abschnitt 2d.

(BVerwG, Urteil vom 21.10.1983 – 8 C 40.83 –) eine Ordnungsmaßnahme im Sinne des § 147 Satz 1 Nr. 4 darstellt, können gemäß § 154 Abs. 1 Satz 2 hierfür keine Ausbaubeiträge erhoben werden. Der Investitionsaufwand gehört ausschließlich zu den Sanierungskosten, für die ein Sanierungsausgleichsbetrag zu erheben ist.

2. Variante:

- 5 Die Grenze des Sanierungsgebiets verläuft parallel zu einer beidseitig zum Anbau bestimmten Straße, und zwar so, dass die Straße selbst noch im Sanierungsgebiet liegt, während die Grundstücke auf der anderen Seite schon außerhalb des Sanierungsgebiets liegen. Wird diese Straße ausgebaut, kommt es darauf an, ob die Maßnahme überwiegend den Grundstücken innerhalb oder außerhalb des Sanierungsgebiets dient. Ein Überwiegen lässt sich jedoch – wenn überhaupt – grundsätzlich nur bei Gehwegen, Radwegen und Parkstreifen feststellen. Bei der Fahrbahn, der Straßenoberflächenentwässerung und der Beleuchtung ist dies regelmäßig nicht möglich; diese Teileinrichtungen dienen entweder insgesamt oder gar nicht den Sanierungszielen. Soweit die Maßnahme nicht sanierungsbedingt ist, verbleibt ein beitragsfähiger Aufwand, der allein auf die Grundstücke außerhalb des Sanierungsgebiets umzulegen ist (BVerwG, Urteil vom 21.10.1983 – 8 C 40.83 –). Dient die Maßnahme ganz oder überwiegend der Sanierung, bleiben die Grundstücke außerhalb des Sanierungsgebiets von Beiträgen völlig verschont (vgl. Driehaus in [16] § 3 Rd.-Nr. 15).

3. Variante:

- 6 Die Grenze des Sanierungsgebiets verläuft wiederum parallel zu einer beidseitig zum Anbau bestimmten Straße, jedoch so, dass die Straße bereits vollständig außerhalb des Sanierungsgebiets liegt. In diesem Fall können die Ausbaukosten für diese Straße regelmäßig nur über Ausbaubeiträge, und zwar nur bezogen auf die Grundstücke außerhalb des Sanierungsgebiets abgerechnet werden. Die Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebiets erfahren dadurch keine sanierungsbedingte Wertsteigerung, sofern nicht ausnahmsweise § 147 Satz 3 eingreift (die sanierungsbedingte Erschließungsanlage liegt außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets).

4. Variante:

- 7 Eine zum Ausbau bestimmte Straße wird senkrecht von der Grenze des Sanierungsgebiets durchschnitten, so dass eine Teillänge innerhalb und eine Teillänge außerhalb des Sanierungsgebiets verläuft. Wird diese Straße in voller Länge ausgebaut, ist sie rechtlich in zwei selbstständige Straßen aufzuteilen. Der Ausbau des im Sanierungsgebiet verlaufenden Straßenteils ist eine Ordnungsmaßnahme, für die ausschließlich Sanierungs-

Beispiel 2: Straße vollständig innerhalb, die angrenzenden Grundstücke einer Seite vollständig außerhalb des Sanierungsgebiets

Beispiel 3: Straße vollständig außerhalb, die angrenzenden Grundstücke einer Seite vollständig innerhalb des Sanierungsgebiets

Beispiel 4: Straße senkrecht von Sanierungsgebietsgrenze geteilt

ausgleichsbeträge erhoben werden können. Der Ausbau des außerhalb des Sanierungsgebiets verlaufenden Straßenteils kann nur über Ausbaubeiträge und nur im Verhältnis zu den von dieser Teillänge erschlossenen Grundstücken abgerechnet werden (BVerwG, Urteil vom 28.04.1999 – 8 C 7.98 – und OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 30.06.2004 – 1 L 189/01 –).

Beispiel 5: Straße im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und zugleich in einer Abrechnungseinheit zur Erhebung wiederkehrender Ausbaubeiträge

5. Variante:

Die Straße liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und zugleich in einer Abrechnungseinheit zur Erhebung wiederkehrender Ausbaubeiträge. Nach dem bis zum 31.12.2006 geltenden KAG war dies unzulässig. Denn nach § 10 Abs. 3 KAG mussten die Investitionsaufwendungen für den Ausbau der Verkehrsanlagen auf **alle** baulich oder gewerblich nutzbaren Grundstücke der Abrechnungseinheit umgelegt werden, was aber wegen § 154 Abs. 1 in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten unmöglich war. Eine Herausnahme der Grundstücke aus der Abrechnungseinheit erlaubte § 10 Abs. 8 KAG nur dann, wenn für diese Grundstücke in den vergangenen Jahren Ansprüche auf Erschließungs- oder (einmalige) Ausbaubeiträge entstanden waren (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 09.08.2005 – 6 A 10656/05 –). Nach der am 16. Dezember 2006 in Kraft getretenen Neufassung des § 10a Abs. 5 KAG können künftig durch Satzung Überleitungsregelungen (Verschonungsregelungen) auch für Ausgleichsbeträge nach dem BauGB getroffen werden, wenn sich die Gemeinde zur Erhebung wiederkehrender Beiträge für die neuartige „einheitliche öffentliche Einrichtung“ im Sinne des § 10a Abs. 1 KAG entschließt. Dann könnte die genannte Entscheidung des OVG Rheinland-Pfalz künftig möglicherweise unbeachtlich werden.

Wiederkehrende Beiträge

Zweckmäßige Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Die vorstehenden Fallvarianten zeigen, welche unterschiedlichen Auswirkungen eine nach außen „einheitliche“ Straßenausbaumaßnahme haben kann. Dies ist bei der zweckmäßigen Begrenzung des Sanierungsgebiets unbedingt zu beachten.

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen
8.2 Sanierungsrechtliche Bewertungsvorschriften im Baugesetzbuch und der Immobilienwertermittlungsverordnung
8.2.1 Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen aus eingesparten Erschließungs-, Ausbau- und Kostenerstattungsbe(i)trägen

8.2.1.2 Fallgestaltung "Einmalige Beiträge"

10 Die tatsächliche Herstellung einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 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 Kaufpreis 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 ist jedoch kraft Gesetzes nicht mehr mit einem Erschließungs- oder Ausbaubeitrag zu rechnen. Also steigt der Grundstückswert, sobald die errichteten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen durch die Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungsatzung Eigentumsinhalt werden¹⁾.

Erhöhung des Gebrauchswerts



11 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.

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

1) In Sanierungsgebieten wird durch die Kaufpreisprüfung i. S. d. § 154 Abs. 2 gewährleistet, dass die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen solange nicht mit veräußert werden, wie sie nicht Eigentumsinhalt geworden sind.

Fiktive Erschließungs- und Ausbaubeiträge aber als Grundlage möglich

Das OVG hat bestätigt, dass fiktive Erschließungs- und Ausbaubeiträge „jedenfalls nicht ohne weiteres“ zur Bemessung der durch den Ausbau der Erschließungsanlagen bedingten Bodenwertsteigerung angesetzt werden dürfen. Dies schließt 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.

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

Der daraus resultierende Bewertungsauftrag muss daher **12** lauten, aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke für erschlossenes baureifes Land¹⁾ diesbezüglich bewirkte Bodenwerterhöhungen abzuleiten und aus dem Vergleich dieser Bodenwerterhöhungen mit den eingesparten Erschließungs- und/oder Ausbaubeiträgen entsprechende Relationen zu ermitteln. Aus diesen Relationen lässt sich dann auf der Grundlage der ersparten Beiträge auf die diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen schließen.

Markterfahrungen liegen bereits vor!

So wurde aus ca. 50 Stichproben, die über ganz Rheinland-Pfalz verteilt sind, abgeleitet, dass sich bei einem Bodenwertniveau für erschlossenes aber beitrags- und abgabenpflichtiges Land von rd. 75,- €/m² ²⁾ die (zeitnah abgerechneten) **Erschließungskosten in Neubaugebieten** mit rd. 94 % bei einem Beitrag von rd. 30,- €/m² und mit rd. 71 % bei einem Beitrag von rd. 80,- €/m² auf den Bodenwert der abgerechneten Grundstücke ausgewirkt haben. In nachfolgender Abbildung sind die Ergebnisse der Untersuchung der Stichprobe „Rheinland-Pfalz“ grafisch dargestellt.

- 1) Die Kaufpreise sollen auf der einen Seite für erschlossenes, aber beitrags- und abgabenpflichtiges und auf der anderen Seite für erschlossenes, aber beitrags- und abgabenfreies baureifes Land gezahlt worden sein.
- 2) Bandbreite der Stichprobe zwischen rd. 10,- €/m² und 220,- €/m².

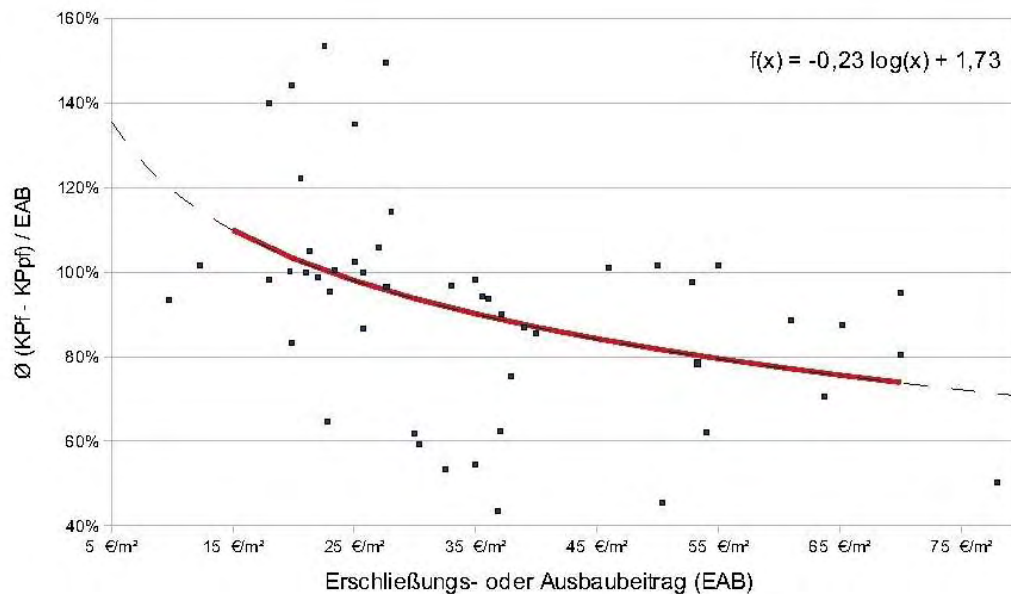


Abb. 8.2–1: Mittlere Relationen der Bodenpreiserhöhungen zu den Gesamterschließungs- und/oder Ausbaubeiträgen (Stichprobe Rheinland-Pfalz)

- KP_f = beitrags- und/oder abgabenfreier Kaufpreis¹⁾ für baureifes Land
 KP_{pf} = beitrags- und/oder abgabenpflichtiger Kaufpreis²⁾ für baureifes Land
 EAB = Erschließungs- oder Ausbaubeitrag

Erschließungsbeitrag	Rentierlicher Anteil	Erschließungsbeitrag	Rentierlicher Anteil	Erschließungsbeitrag	Rentierlicher Anteil	Erschließungsbeitrag	Rentierlicher Anteil	Erschließungsbeitrag	Rentierlicher Anteil
15,00 €/m ²	100 %*	30,00 €/m ²	94 %	45,00 €/m ²	84 %	60,00 €/m ²	77 %	75,00 €/m ²	72 %
20,00 €/m ²	100 %*	35,00 €/m ²	90 %	50,00 €/m ²	82 %	65,00 €/m ²	76 %	80,00 €/m ²	71 %
25,00 €/m ²	98 %	40,00 €/m ²	87 %	55,00 €/m ²	80 %	70,00 €/m ²	74 %		

Tab. 8.2–1: Mittlere Relationen der Bodenpreiserhöhungen zu den Gesamterschließungs- und/oder Ausbaubeiträgen (Stichprobe Rheinland-Pfalz)

1) In die untersuchte Stichprobe sind Kaufpreise für die beitragspflichtigen Grundstücke einerseits und die beitragsfreien Grundstücke andererseits eingeflossen, die in einem zeitlich engen Abstand abgerechnet worden sind. Deshalb wurde die Hypothese aufgestellt, dass die Grundstücke im erschließungsbeitragspflichtigen Zustand bereits erschlossen waren, als die Kaufpreise vereinbart wurden. Gestützt wird die Hypothese durch die Feststellung, dass die Kaufpreise in Abhängigkeit des zeitlichen Abstands keine Preissprünge aufweisen. Von daher wird unterstellt, dass in den vorliegenden Auswertergebnissen kein sog. Allgemeiner Erschließungsvorteil (Lagevorteil durch besonders attraktive Erschließungsanlagen) vorhanden ist. Diese Annahme wird durch die Auswertergebnisse der Sprengnetter GmbH (vgl. [1], Lehrbuch, Teil 3, Kapitel 15, Abschnitt 5) gestützt.

Es konnte (noch) nicht nachgewiesen werden, wie sich die Kurven bei Änderung des durchschnittlichen Bodenpreisniveaus verändern. Erwartet wird, dass je höher das Bodenpreisniveau ausfällt, desto höher ist die Rentierlichkeit des Erschließungsbeitrags.

Noch besser wäre es, wenn eine solche Relation unmittelbar **aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke in den Orts-/Stadtzentren** abgeleitet werden könnte. Wegen fehlender Vergleichspreise sind solche Ergebnisse i. d. R. kaum zu ermitteln. Darüber hinaus muss beachtet werden, dass der Grundstücksmarkt die Einflüsse häufig nicht an den tatsächlich entstandenen Kosten, sondern an den marktüblichen Kosten orientiert. 13

Beispiel

Ermittlung der „rentierlichen“ Kosten¹⁾ für die als Sanierungsmaßnahme ausgebauten Erschließungsanlagen sowie der diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Sachverhalt

Die Eigentümer, für deren Grundstücke die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus dem Ausbau des Kirchplatzes zu ermitteln ist, hätten unter der Fiktion der auf dem KAG beruhenden Beitragspflichtigkeit rd. 60,- €/m² private Grundstücksfläche ersparten Ausbaubeitrag zu leisten.

Aufgabe

Es ist die Vorgehensweise zu beschreiben, wie für den vorliegenden Fall aus ersparten Ausbaubeiträgen die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgeleitet werden kann.

Lösung

Vergleicht man übliche Ausbaubeiträge für Grundstücke, die an Erschließungsstraßen angrenzen, so liegen die ersparten Ausbaubeträge dort deutlich niedriger. Deshalb darf nur der Anteil der Erschließungskosten für den Kirchplatz betrachtet werden, der für die Erschließung der Grundstücke am Kirchplatz (unbedingt) notwendig ist. Der diesbezüglich „rentierliche“ Anteil der eingesparten Ausbaubeträge soll im vorliegenden Fall 40,- €/m² betragen.

1) Rentierliche Kosten sind die Kosten, die sich als Bodenwerterhöhung auf den Bodenwert niederschlagen.

Da die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen erst zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag „Abschluss der Sanierung“ zu ermitteln sind, ist bei den ersparten Ausbaubeiträgen einerseits die Kostensteigerung für Erschließungsanlagen zu berücksichtigen und andererseits der Alterung der Erschließungsanlagen durch Anbringung einer Alterswertminderung Rechnung zu tragen. Im vorliegenden Fall wurde festgestellt, dass sich die Kostensteigerung mit der Alterswertminderung hinreichend ausgleicht.

Dann ist auf diesen „rentierlichen“ **Zeitwert** die aus Kaufpreisen in Umlegungsgebieten abgeleitete Relation zwischen Bodenwerterhöhung und (rentierlichem) Ausbaubeitrag anzuwenden. Beträgt diese Relation 87 %¹⁾, so ergibt sich für den vorliegenden Fall eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus der Verbesserung der Erschließungsanlagen zu

$$40,- \text{ €/m}^2 \times 87 \% = 34,80 \text{ €/m}^2.$$

rd. 35,- €/m².

Das Beispiel zeigt, dass in diesem Fall der formale Ansatz des ersparten Ausbaubeitrags in Höhe von 60,- €/m² vollkommen unzutreffend ist.

- 14 Die gleiche „Rentierlichkeitsbetrachtung“ ist anzustellen, wenn die Beitragssatzungen bei gewerblich genutzten Grundstücken z. B. den doppelten Beitrag dem Eigentümer 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. Das örtliche Marktverhalten ist zu untersuchen.**

- 15 Ein diesbezüglicher Beweis ist schnell erbracht, wenn man die Richtwertkarten solcher Gebiete (wohnbaulich und gewerblich genutzte Grundstücke wechseln sich ab) analysiert. Die Richtwertbeschreibungen einerseits und die Bodenrichtwerte andererseits weisen hier keine Unterschiede auf. Eben deshalb, weil der Grundstücksmarkt in aller Regel nicht darauf reagiert.

Untersuchung der Auswirkungen von Beitragsbesonderheiten auf den Grundstücksmarkt

Notwendigkeit einer nachvollziehbaren und am Markt orientierten Begründung

1) Vgl. Auswertung in diesem Abschnitt (Abb. 8.2-1 und Tab. 8.2-1).

Empfohlene Vorgehensweise

Zusammenfassend wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

1. Analyse von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke nach Bodenordnungsverfahren und – wenn möglich – in Orts-/ Stadtzentren, die vor und nach der Abrechnung von Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen gezahlt wurden. Dann Vergleich der diesbezüglichen Bodenwerterhöhung mit dem jeweiligen Beitrag (Ableitung einer Relation). 16
2. Ermittlung des jeweiligen eingesparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeitrags im Sanierungsgebiet.
3. Reduktion des Beitrags unter 2. auf den Kostenanteil für eine Straße mit bloßer Erschließungsfunktion, Nivellierung hoher Beitragsunterschiede wegen unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung auf dem angrenzenden Grundstück etc. (Reduktion auf den rentierlichen Anteil). **Lagevorteile aus dem Straßenausbau (z. B. durch eine besonders ansprechende Gestaltung der Fußgängerzone)¹⁾, sind in den Auswertergebnissen der Tab. 8.2-1 nicht enthalten; diese Lagevorteile sind gemeinsam mit den sonstigen Lagevorteilen beispielsweise mit dem Mietsäulenverfahren zu ermitteln.**
4. Hochrechnung des Beitrags auf den Wertermittlungstichtag, Berücksichtigung des Alters der Erschließungsanlage durch Anbringung einer Alterswertminderung (Ermittlung des „Zeitwerts“). Ggf. ist zusätzlich der Restwert der alten Erschließungsanlage bei deren sanierungsbedingtem Neuausbau vom zuvor ermittelten Beitrag in Abzug zu bringen.
5. Multiplikation der unter 1. abgeleiteten Relation mit dem „Zeitwert“ (Ergebnis ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung).

Erhebung von Abgaben für Ver- und Entsorgungsanlagen auch im Sanierungsgebiet

Aber auch im Sanierungsgebiet sind Abgaben nach KAG zu erheben. Nicht ausgeschlossen ist nämlich die Erhebung von Abgaben für Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 4, da die Abschöpfungsregelung in § 154 Abs. 1 Satz 2 nur die Erschließungsbeiträge für die (erstmalige) Herstellung sowie Abgaben für die Erweiterung oder Verbesserung von Anlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 erfasst. Die Erschließungsanlagen i. S. dieses Paragraphen umfassen aber ausschließlich 17

1) Bei der Quantifizierung dieses beispielhaft genannten sanierungsbedingten Lagevorteils ist zu überprüfen, inwieweit dieser „bewohnerdienlich“ ist. Deshalb sollte die Quantifizierung von derartigen Lagevorteilen nicht aus ersparten Kosten, sondern aus Mieten (z. B. mit dem Mietsäulenverfahren) erfolgen. Denn nur „bewohnerdienliche“ Lagevorteile wirken sich auf die Wohnungs- und Geschäftsraumieten aus.

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

Sie umfassen nicht die **Ver- und Entsorgungsanlagen** für die anliegenden Grundstücke.



D. h. 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 Bodenwertsteigerungen, die auf die Herstellung oder den Ausbau solcher Anlagen zurückzuführen sind, in den Ausgleichsbeträgen nicht erfasst werden dürfen, da sonst die Eigentümerin/der Eigentümer doppelt belastet werden würde.

Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2

Keine Berücksichtigung von Ver- und Entsorgungsanlagen im Ausgleichsbetrag

- 18 Wird die Sanierung im sogenannten **vereinfachten** Sanierungsverfahren durchgeführt, fallen Erschließungs- und Ausbaubeiträge allerdings an, da hier der Ausschluss von der Erschließungsbeitragspflicht grundsätzlich nicht greift (§ 152) und keine Ausgleichsbeträge zur Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme erhoben werden.

Allgemeine Beitragspflicht im vereinfachten Sanierungsverfahren

- 8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen
- 8.2 Sanierungsrechtliche Bewertungsvorschriften im Baugesetzbuch und der Immobilienwertermittlungsverordnung
- 8.2.1 Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen aus eingesparten Erschließungs-, Ausbau- und Kostenerstattungsbe(i)trägen

8.2.1.3 Fallgestaltung "Wiederkehrende Beiträge"

Wiederkehrende KAG-Beiträge	Auch für Grundstücke im Sanierungsgebiet können wiederkehrende Beiträge im Sinne des § 10a KAG erhoben werden. Die Erhebung erfolgt aufgrund einer diesbezüglichen Satzung. 18a
Satzung als Voraussetzung	In der Satzung kann bestimmt werden, dass sämtliche zum Anbau bestimmten Verkehrsanlagen des gesamten Gebietes oder einzelner, voneinander abgrenzbarer Gebietsteile der Gemeinde eine einheitliche öffentliche Einrichtung bilden, für deren Ausbau (§ 9 Abs. 1 Satz 2 KAG) vorteilbezogene Beiträge von Grundstücken erhoben werden können, welche die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit einer Zufahrt oder eines Zugangs zu einer dieser Verkehrsanlagen haben. Nachfolgend werden Lösungsvorschläge zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nach § 154 Abs. 1 Satz 3 gegeben, wenn im Sanierungsgebiet wiederkehrende Beiträge i. S. d. § 10a KAG erhoben wurden?

Wird noch ausgeführt

derzeit unbesetzt

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen
8.2 Sanierungsrechtliche Bewertungsvorschriften im Baugesetzbuch und der Immobilienwertermittlungsverordnung
8.2.2 Berücksichtigung noch nicht realisierter Sanierungsmaßnahmen bei der Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen

Berücksichtigung nicht fertiggestellter oder nicht realisierter Sanierungsmaßnahmen im Ausgleichsbetrag

In den Fällen

19

- der Ablösung des Ausgleichsbetrags vor Abschluss der Sanierung gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 (vgl. Abschnitt 5.4.3),
- der vorzeitigen Festsetzung des Ausgleichsbetrags gemäß § 154 Abs. 3 Satz 3 (vgl. Abschnitt 5.7.2) und
- der Festsetzung des Ausgleichsbetrags wegen des Fortfalls von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke gemäß § 163 (vgl. Abschnitt 5.7.2)

sind zur Ermittlung des Ablöse- bzw. des Ausgleichsbetrags noch nicht realisierte Sanierungsmaßnahmen in geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Der bereits in Abschnitt 7.4 herausgearbeitete Grundsatz für die Ermittlung des Neuordnungswerts – also des sanierungsbedingten Verkehrswerts unbebauter und bebauter Grundstücke gemäß § 153 Abs. 4 – bzgl. der Berücksichtigung noch nicht realisierter oder fertig gestellter Sanierungsmaßnahmen ist entsprechend auch bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen anzuwenden.

Pflicht zur Abzinsung der jeweiligen Bodenwerterhöhung durch die noch nicht realisierte Sanierungsmaßnahme

Dieser in § 28 Abs. 1 WertV geregelte Grundsatz ist nicht **20** in die ImmoWertV übernommen worden, hat aber damit nicht an Bedeutung verloren. **D. h. die Bodenwertänderungen durch noch nicht realisierte sanierungsbedingte Maßnahmen sind unter der Fiktion, dass sie bereits vorhanden wären, zu schätzen und über die geschätzte Dauer bis zu ihrer Realisierung abzu-zinsen.** Wird die sanierungsbedingte (Gesamt)Bodenwertsteigerung durch mehrere Sanierungsmaßnahmen erst zukünftig bewirkt und ist mit der Realisierung in verschiedenen Zeitabschnitten zu rechnen, so muss jede einzelne anteilige Bodenwertsteigerung über die jeweilige geschätzte Wartezeit bis zur Realisierung abgezinst werden.

Abzinsung über Wartezeit bis zum Vollzug der ausstehenden Sanierungsmaßnahme

In Anlehnung an § 2 Satz 2 ImmoWertV ist unter der Wartezeit die voraussichtliche Dauer bis zum rechtlichen und tatsächlichen Vollzug der noch ausstehenden Sanierungsmaßnahmen zu verstehen. Die Wartezeit lässt sich i. d. R. ausschließlich durch Schätzung bestimmen, wobei die Dauer der Planungs- und Realisierungsphase von bereits **21**

realisierten Sanierungsmaßnahmen in dem konkreten Sanierungsverfahren einen Anhalt geben kann.

- 22 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.

Pionierabschlag

Beispiel

Berücksichtigung einer noch nicht abgeschlossenen Ordnungsmaßnahme bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

Sachverhalt

Für ein Grundstück soll auf Antrag des Eigentümers der Ausgleichsbetrag vorzeitig festgesetzt werden (vgl. § 154 Abs. 3 Satz 3). Die bereits vollständig durchgeführten Sanierungsmaßnahmen (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage durch Verkehrsberuhigung; Schaffung von zentrumsnahen Parkplätzen; Aufzoningvorteile durch Schaffung von „Baufenster“ im rückwärtigen Bereich zum Bau von Lagergebäuden) führen zu einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung von insgesamt 30,- €/m². Für den vorgesehenen Neuausbau der Erschließungsanlage als Fußgängerzone (früher Durchgangsstraße) wurde unter der Fiktion, dass die Fußgängerzone zum Wertermittlungstichtag bereits besteht, eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von rd. 27,- €/m² ermittelt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Maßnahme innerhalb der nächsten 5 Jahre durchgeführt wird. Der Pionierabschlag beträgt rd. 5 %.

Aufgabe

Es ist der als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus der künftigen Sanierungsmaßnahme „Fußgängerzone“ anrechenbare Betrag zu ermitteln.

Lösung

Die Aufgabe besteht darin, den Betrag von 27,- €/m² über die Wartezeit n = 5 Jahre abzuzinsen und den Pionierabschlag anzubringen. Der Grund ist darin zu sehen, dass die Eigentümerin/der Eigentümer bereits jetzt für eine Maßnahme zahlt, von der er wegen der erst späteren Realisierung noch keinen Vorteil hat.

Als Abzinsungszinssatz muss ein dynamischer Zinssatz angesetzt werden, da in dem Zeitpunkt, in dem die Maßnahme realisiert wird, andere (Boden)Wertverhältnisse herrschen werden. Da die Rendite, die allein aus dem Grund und Boden erwirtschaftet wird, der Erbbauzinssatz ist und dieser bereits der Dynamik „Bodenwertveränderung“ unterliegt, darf er unmittelbar als Abzinsungszinssatz herangezogen werden (hier soll der ortsübliche Erbbauzinssatz z = 5 % betragen):

$$\frac{1}{1,05^5} \times 27,-\text{€/m}^2 \times 0,95 = 20,10 \text{ €/m}^2$$

rd. 20,- €/m².

Statt 27,- €/m² sind aufgrund der fehlenden Realisierung der Maßnahme „Fußgängerzone“ nur 20,- €/m² zu erheben. Insgesamt beläuft sich der Ausgleichsbetrag im vorliegenden Fall – sofern keine Anrechnungsbeträge nach § 155 Abs. 1 anzusetzen sind – auf 50,- €/m² (30,- €/m² für die bereits fertiggestellten Maßnahmen und 20,- €/m² für die noch zu erstellende Maßnahme „Fußgängerzone“).

Trennung zwischen Bodenwerterhöhungen aus noch nicht und aus bereits fertiggestellten Sanierungsmaßnahmen



Nur die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen der noch **nicht** realisierten oder noch **nicht** fertiggestellten Sanierungsmaßnahmen sind abzuzinsen und ggf. mit einem „**Pionierabschlag**“ zu versehen. Eine Diskontierung der bereits eingetretenen Bodenwerterhöhung ist nicht zulässig!

23

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.2 Sanierungsrechtliche Bewertungsvorschriften im Baugesetzbuch und der Immobilienwertermittlungsverordnung

8.2.3 Die Berücksichtigung von Minderausnutzungen bei der Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen

8.2.3.1 Vorübergehende Minderausnutzung

24 Grundsätzlich sind nach § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen auch bei bebauten Grundstücken unter der Fiktion zu ermitteln, dass die Grundstücke unbebaut sind.

§ 16 Abs. 4 ImmoWertV macht jedoch eine wichtige Einschränkung:



Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Behandlung bebauter Grundstücke

Berücksichtigung einer bestehen bleibenden Bebauung

25 Ein solcher Fall tritt beispielsweise ein, wenn (zunächst) die Fortführung der bisherigen Nutzung bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise geboten ist, obwohl mit der bestehen bleibenden Bebauung die nach der Sanierung zulässige neue Nutzbarkeit nicht oder nicht voll ausgeschöpft wird. Ist es dagegen wirtschaftlich 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.

26 Würde man diese „Minderausnutzungen“ bei der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte bzw. der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nicht berücksichtigen, so müsste die Eigentümerin/der Eigentümer, von der/dem der ohne Berücksichtigung der Minderausnutzung ermittelte Ausgleichsbetrag verlangt wird, für Bodenwerterhöhungen bezahlen, die ihr/sein Grundstück tatsächlich nur gedämpft oder gar nicht erfährt.

Minderausnutzungen

27 Wie aber ist § 16 Abs. 4 bei der Wertermittlung zu berücksichtigen?

In der Begründung zur vorgenannten Rechtsvorschrift wird die Regelung wie folgt interpretiert:

Begründung zu § 16 Abs. 4 ImmoWertV

„... Absatz 4 betrifft Sonderfälle, in denen sich nach Maßgabe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs eine vorhandene Bebauung auf den Bodenwert auswirken kann. Es handelt sich dabei um besondere Grundstücksmerkmale, die ein Missverhältnis der vorhandenen Bebauung zu der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bedeuten (vgl. bisherige § 20 Absatz 3, § 25, § 28 Absatz 3 WertV). ...“

Mindestens 3 Fallgestaltungen

Diese Begründung gibt im Gegensatz zur WertV, die 28 durch die ImmoWertV abgelöst wurde, **keine** Lösungsansätze wider. Denn die Erarbeitung von solchen Lösungsansätzen will man der Literatur überlassen. Grundsätzlich sind mindestens drei Fallgestaltungen zu differenzieren. Nachfolgend wird anhand eines Beispiels der Fall aufgezeigt, dass die Eigentümerin/der Eigentümer die Vorteile der Sanierung wegen einer aus wirtschaftlichen Gründen bestehen bleibenden Bebauung nicht sofort ausnutzen kann. Diese Fallkonstruktion ist in der Weise zu berücksichtigen, dass die sanierungsbedingte Wertsteigerung, die eintreten würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre, über die Restnutzungsdauer der Bebauung abgezinst wird.

Beispiel

Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung bei einem minderausgenutzten Grundstück, das während der Dauer der Minderausnutzung keinen sanierungsbedingten Vorteil erfährt

Sachverhalt

Ein Grundstück im Geschäftsbereich eines Mittelzentrums ist mit einem ansehnlichen Einfamilienhaus bebaut. Die sofortige Freilegung und planungsadäquate Nutzung des Grundstücks wäre weder wirtschaftlich vernünftig noch ist sie beabsichtigt. Da das Grundstück im freigelegten Zustand als reines Geschäftshausgrundstück zu nutzen wäre, handelt es sich vorliegend um ein minderausgenutztes Grundstück i. S. d. § 6 Abs. 4 ImmoWertV. Durch die Sanierung wurde ausschließlich die Geschäftslage entwickelt. D. h. die sanierungsbedingte Maßnahme bringt dem lediglich als Wohnhausgrundstück nutzbaren Wertermittlungsobjekt keine messbaren Vorteile.

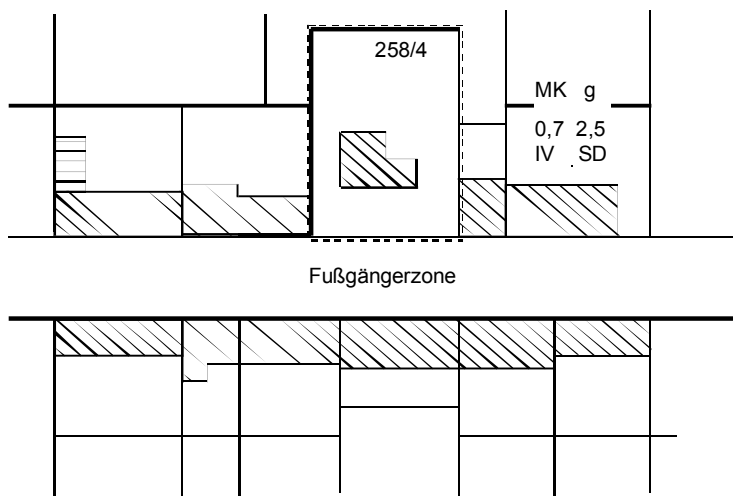


Abb. 8.2-2: Lageplan des minderausgenutzten Grundstücks

Angaben zum Wertermittlungsobjekt und der Umgebung

Der zonale Endwert beträgt:

$$E = 240,- \text{ €/m}^2 \quad \text{und}$$

der Anfangswert beträgt:

$$A = 190,- \text{ €/m}^2.$$

Die wirtschaftliche Dauer der Minderausnutzung wird auf 40 Jahre, der Abzinsungszinssatz auf 5 % (Liegenschaftszinssatz für unbebautes baureifes Land) geschätzt.

Aufgabe

Es ist die sanierungsbedingte Wertsteigerung \bar{W} unter Berücksichtigung der Minderausnutzung zu ermitteln.

Lösung

$$\begin{aligned} \bar{W} &= \frac{1}{1,05^{40}} \times (240,- \text{ €/m}^2 - 190,- \text{ €/m}^2) \\ &= 7,10 \text{ €/m}^2 \\ \text{rd. } &7,- \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Da die Eigentümerin/der Eigentümer durch die wirtschaftlich vernünftige Nachfolgenutzung „Einfamilienwohnhausgrundstück“ aus der sanierungsbedingten Maßnahme „Verbesserung der Geschäftslage“ während der Dauer der Minderausnutzung keine Vorteile ziehen kann, zahlt sie/er statt eines relativen Ausgleichsbetrags von 50,- €/m² nur 7,- €/m².

Beschreibung weiterer Fallgestaltungen

Es kommen aber auch Fälle vor, in denen die Sanierungsmaßnahmen bereits auch das minderausgenutzte Grundstück – allerdings wegen der Minderausnutzung gedämpft – begünstigen. Z. B. wenn ein Grundstück lediglich mit zwei Geschossen statt der zulässigen vier Geschosse bebaut wurde und die Minderausnutzung aus Gründen der Wirtschaftlichkeit beizubehalten ist (beispielsweise könnte eine Aufstockung aus statischen Gründen nicht möglich bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem finanziellen Aufwand möglich sein). Auf die Darstellung der diesbezüglichen Zusammenhänge wird in der vorliegenden Arbeitshilfe verzichtet.

Sie können beispielsweise dem Literaturhinweis Strotkamp / Sprengnetter in [17] (Abschnitt 3.3.3.10) entnommen werden.



- 30 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Begründung zur WertV (durch die ImmoWertV abgelöst) angegebene Interpretation des § 28 Abs. 3 WertV – nämlich die Minderausnutzung nur beim Endwert anzusetzen – die in der Praxis vorkommenden Fallgestaltungen nicht ausreichend differenziert. Insbesondere wenn die Sanierung bereits auch den minderausgenutzten Bodenwert beeinflusst, muss auch der Anfangswert entsprechend angepasst werden (siehe obigen Verweis auf die Literatur). Deshalb (und auch aus anderen Gründen) sind die diesbezüglichen Ausführungen insbesondere in der Begründung aufgegeben worden.

- 31 Letztendlich ist bei minderausgenutzten Grundstücken, die § 16 Abs. 4 ImmoWertV erfüllen, für jede **einzelne** Wertsteigerung (beispielsweise aus Lageverbesserung, aus Aufzonungen, aus Erschließungsvorteilen) zu überprüfen, inwieweit die diesbezügliche Sanierungsmaßnahme bereits den Bodenwert aufgrund der Minderausnutzung beeinflusst.

Prüfung der Auswirkung einer eventuellen Minderausnutzung auf jede einzelne Maßnahme

8.2.3.2 Dauernde Minderausnutzung durch Denkmalschutz oder vergleichbarer Einschränkungen

- 32 Ein Sonderfall des § 16 Abs. 4 liegt bei Denkmälern bzw. denkmalgeschützten Objekten vor, wenn das aufstehende – denkmalgeschützte – Gebäude zu einer Minderausnutzung führt. Grundsätzlich kann das Grundstück wegen des **Denkmalschutzes dauerhaft nicht freigelegt werden**. Sollte die Freilegung ausnahmsweise (unter Auflagen) doch zulässig sein, ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung unter den in Abschnitt 8.2.3.1 beschriebenen Grundsätzen zu ermitteln. Ggf. ist es aus wirtschaftlichen Gründen dann vernünftig, das Grundstück sofort freizulegen, so dass die aufstehende Bebauung keinen Einfluss mehr auf den Bodenwert ausübt.

Festschreibung von Nutzungen durch Denkmalschutz möglich

Dämpfung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch den Denkmalschutz

Führt aber der Denkmalschutz dazu, dass die Bebauung nicht beseitigt werden darf, so ist das Grundstück durch die vom **Denkmalschutz festgeschriebene Minderausnutzung dauerhaft geschädigt**. Es kann nur noch die denkmalgemäße (Minderaus-)Nutzung ausgeübt werden, die höherwertige planungsrechtlich zulässige Nutzung schließt der Denkmalschutz aus. Die dauerhafte Minderausnutzung kommt bei der Ermittlung der diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung \bar{W} zum Ausdruck, indem diese aus der Differenz des **nutzungsadäquaten Endwerts E_n** abzgl. des **nutzungsadäquaten Anfangswerts A_n** ermittelt wird:

$$\bar{W} = E_n - A_n.$$

Dabei wird unter E_n der Endwert des Grundstücks und unter A_n der Anfangswert des Grundstücks unter der Maßgabe verstanden, dass die Minderausnutzung – sofern sie auch bereits beim Grundstück im sanierungsunbeeinflussten Zustand (Anfangswertgrundstück) gegeben war – dauernd beibehalten werden muss.

Beispiel

Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung eines durch Denkmalschutz minderausgenutzten Grundstücks

Sachverhalt

Innerhalb eines Bereichs der öffentlichen und privaten Verwaltung liegt ein mit einem Denkmal bebautes Grundstück. Bei dem Denkmal handelt es sich um eine Gründerzeitvilla, deren tatsächliche Nutzung als Bürogebäude der planungsadäquaten Nutzung in diesem Bereich entspricht. Das Villengrundstück ist jedoch nur zweigeschossig bebaut ($GFZ = 1,0$)¹⁾, während die ursprüngliche – d. h. sanierungsunbeeinflusst – nach § 34 zu beurteilende Bebauungsmöglichkeit eine (wertrelevante) GFZ von 2,0 zugelassen hätte. Durch die Sanierung ist zwar ein Bebauungsplan aufgestellt worden, er hat aber lediglich den „Status Quo“ festgeschrieben. Der Denkmalschutz steht einer Erweiterung der Villa – insbesondere einer Aufstockung bzw. einer Entkernung – entgegen.

1) Die GFZ-Angabe berücksichtigt bereits Nutzungseinschränkungen für die Büronutzung, die durch den Denkmalschutz entstehen.

Aufgabe

Es ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das Villengrundstück zu ermitteln, wenn der Endwert (E) 300,- €/m² und der Anfangswert (A) 250,- €/m² der planungsadäquat nutzbaren Grundstücke beträgt. Die Differenz aus Endwert und Anfangswert beruht auf sanierungsbedingten Lagevorteilen.

Lösung

Die Minderausnutzung des Villengrundstücks ist nur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gegeben. Während die umgebenden Grundstücke eine zulässige und wertrelevante GFZ von 2,0 aufweisen, kann das Wertermittlungsobjekt auch nach Abschluss der Sanierung denkmalschutzbedingt nur mit einer GFZ von 1,0 ausgenutzt werden. Somit sind der Anfangs- und Endwert der planungsadäquat bebauten Grundstücke von der GFZ 2,0 auf die GFZ 1,0 umzurechnen.

GFZ-Umrechnungsfaktor (GFZ 2,0 → 1,0) = 0,63

Daraus folgt der nutzungsadäquate Endwert (E_n) von

$$E_n = 300,- \text{ €/m}^2 \times 0,63 = 189,- \text{ €/m}^2$$

und der nutzungsadäquate Anfangswert (A_n) von

$$A_n = 250,- \text{ €/m}^2 \times 0,63 = 157,50 \text{ €/m}^2.$$

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet sich zu

$$E_n - A_n = 189,- \text{ €/m}^2 - 157,50 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{31,50 \text{ €/m}^2}}.$$

8.2.3.3 Minderausnutzung durch öffentlich geförderten Wohnungsbau mit Kostenmiete?

- 34 Bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau sind in die Wirtschaftlichkeitsberechnung die Anfangswerte einzuführen, solange die Ausgleichsbeträge noch nicht abgerechnet wurden. Nach Abrechnung der Ausgleichsbeträge entsteht der Eigentümerin/dem Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks kein Nachteil i. S. d. § 16 Abs. 4 ImmoWertV, weil die Ausgleichsbeträge nach § 6 Abs. 6 II. Berechnungsverordnung in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden dürfen, so dass eine entsprechende Mietpreissteigerung zulässig ist (vgl. auch Abschnitt 5.5.2.1).

Keine Minderausnutzung

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.3 Unterlagen zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten

Frühzeitige Sammlung und Archivierung von Unterlagen

Unterlagen zur Bestimmung von Marktdaten dürfen nicht erst erhoben werden, wenn die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte von den Gemeinden beantragt wird. Vielmehr sollen insbesondere Kaufpreise unbebauter und bebauter Grundstücke, Mieten etc. 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. Wichtige Erkenntnisse zum sanierungsunbeeinflussten Zustand liefern dabei insbesondere die Ergebnisse der vorbereiteten Untersuchungen. **1**

Vorbereitende Untersuchungen



Denn gerade der lückenlose Nachweis der **Mietentwicklungen** im Sanierungsgebiet – getrennt nach gewerblicher und Wohnnutzung – bietet eine plausible Grundlage, um sanierungsbedingte und allgemeine Bodenwertsteigerungen mit dem Mietsäulenverfahren nachzuweisen und zu quantifizieren. **2**

Grundstücksdaten

Es werden die alten und neuen Katasterangaben hinsichtlich der beschreibenden und bezeichnenden Daten für jedes im Sanierungsgebiet gelegene Grundstück benötigt. Unter den beschreibenden Daten werden die Lagebezeichnung, wie Straße und Hausnummer, unter den bezeichnenden Daten Gemarkung, Flur, Flurstück und Flurstücksgrößen verstanden. Des Weiteren sind die Bestandsangaben des Grundbuchs hinsichtlich der zu einem Grundstück gehörenden Flurstücke von Bedeutung, um die Gesamtgrundstücksgröße ermitteln zu können. **3**

Eigentumsverhältnisse

Die Liste der Eigentumsverhältnisse sowie die Rechtsverhältnisse jedes Grundstückes müssen vorweg noch einmal überprüft werden. Insbesondere sind vor der Erhebung des Ausgleichsbetrages evtl. erfolgte Eigentumsübergänge, der Ausgang von Erbauseinandersetzungen und die Eintragungen von grundstücksgleichen Rechten (z. B. Erbbaurecht) zu überprüfen. **4**

Unterlagen

Bei der Beschaffung der Unterlagen sind die Gutachterausschüsse und Sachverständigen¹⁾ auf die Mithilfe der Gemeinden angewiesen. In der nachfolgenden Aufstellung ist deshalb jeweils vermerkt, bei welchen Unterlagen die Gemeinden die Beschaffung unterstützen können: **5**

1) Vgl. diesbezüglich die Ausführungen zu Abschnitt 3.

- Vorbereitende Untersuchungen ⇒ Gemeinde
(insbesondere die Darstellung der städtebaulichen Missstände sowie der Sanierungsziele zu deren Beseitigung; Stadtgeschichte, Bilder, statistische Erhebungen (Kundenströme, Anzahl Parkplätze, Grünflächenanteil, öffentliches Nahverkehrsnetz, unfallträchtige Straßenknoten))
- Sanierungssatzung mit Karte ⇒ Gemeinde
(alle Beschlüsse des Gemeinderates und die öffentlichen Bekanntmachungen)
- Grundstückseigentümerplan auf der Grundlage der Liegenschaftskarte ⇒ Vermessungs- und Katasteramt/
Gemeinde
- Grundstücksverzeichnis (Katasterangaben, Größe, Lage, Nutzung) ⇒ Vermessungs- und Katasteramt
- Baulastenverzeichnis ⇒ Bauaufsichtsbehörde (durch die Gemeinde)
- Grundbuchauszüge (insbesondere auch Eintragungen in Abteilung II) ⇒ Gemeinde
- Auflistung aller denkmalgeschützten Objekte ⇒ Gemeinde
- Sozialplan ⇒ Gemeinde
- Genehmigungen nach § 144 ⇒ Gemeinde
- Sonstige Förderungen im Sanierungsgebiet ⇒ Gemeinde
- Vergleichspreise aus dem Sanierungsgebiet ⇒ Gutachterausschuss (Kaufpreissammlung)
- Richtwerte im Sanierungsgebiet in dem Grundstückszustand „sanierungsunbeeinflusst“ ⇒ Gutachterausschuss
- Bebauungspläne, -planentwürfe, Rahmenpläne ⇒ Gemeinde

- Bebauungspläne, -planentwürfe, Rahmenpläne ⇒ Gemeinde
- Grundstücksneuordnungsplan ⇒ Gemeinde
- Vergleichsmieten ⇒ Mithilfe Gemeinde
- Mietpreisentwicklung (mit und ohne Sanierung) ⇒ Mithilfe Gemeinde
- Erfassung der planungsrechtlichen und wertrelevanten GFZ ⇒ Mithilfe Gemeinde
- Erschließungszustand, Erschließungskosten, Ausbaubeiträge ⇒ Gemeinde
- Kosten- und Finanzierungsübersicht ⇒ Gemeinde
- Statistische Erhebungen nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ⇒ Gemeinde
- Gutachten aus dem Sanierungsgebiet ⇒ Gutachterausschuss
- Übersichtsplan mit allen Sanierungsmaßnahmen (vgl. **Anlage 10**) sowie Auflistung der Sanierungsmaßnahmen mit Kosten ⇒ Gemeinde
- Grundstücksmarktberichte ⇒ Gutachterausschuss
- Auflistung aller möglichen Beeinträchtigungen des Bodenwerts ⇒ Gemeinde / Gutachterausschuss
- Auflistung der ggf. noch ausstehenden Maßnahmen ⇒ Gemeinde

Anlage 10



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“.

6

7 Aus diesen Unterlagen wird es i. d. R. möglich sein, alle wertbeeinflussenden Faktoren abzuleiten (dass eine Ortsbesichtigung unerlässlich ist, versteht sich von selbst).

Dabei sind alle Qualitätsmerkmale für jedes Grundstück **gebiets-, nachbarschafts- und grundstücksbezogen** zu ermitteln und ggf. fortzuschreiben. Dies gilt auch für Mieten und Rechte an Grundstücken. Änderungen sind – sofern es sich nicht um einmalige Wertermittlungen handelt – laufend zu dokumentieren.



8 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.

Ortsbesichtigung unerlässlich

Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Beschaffung der Marktdaten

Rechte und Belastungen der Anfangs- und Endwertgrundstücke

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.4 Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen und Sanierungserwartungen

Grundstücksspezifische Qualifizierungsmaßnahmen notwendig	<p>Die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen als Grundlage für die Festsetzung des Ausgleichsbetrags durch die Gemeinde bedarf einer grundstücksspezifischen Ermittlung des Anfangs- und Endwerts. Dies bedingt, dass die die Werterhöhungen auslösenden Maßnahmen ebenfalls grundstücksbezogen im Verkehrswertgutachten angegeben werden. Eine allgemeine Darstellung der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen reicht nicht aus. 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.</p>	1
Aktivierung der privaten Investitionsbereitschaft	<p>Erfahrungsgemäß steigen die Bodenwerte insbesondere durch folgende sanierungsbedingte Erwartungen und Maßnahmen an:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Initialwirkung der Sanierung Durch die erwartete Verbesserung des Sanierungsgebiets steigt i. d. R. die private Investitionsbereitschaft;	2
Nutzungsreserven	<ul style="list-style-type: none">➤ Aktivierung von Nutzungsreserven Höherwertigere und / oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und / oder des Maßes der baulichen Nutzung;	
Lage- und Strukturverbesserung	<ul style="list-style-type: none">➤ 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 zu überwinden sind; Errichtung von ansprechend gestalteten Grün- und Ruhezonen; Beseitigung von Nutzungskonflikten durch Aussiedlung von störenden Gewerbebetrieben);	
Verbesserung des Entwicklungszustands	<ul style="list-style-type: none">➤ 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 Verkehrsanlagen und des Verkehrsflusses		

Verbesserung der Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit

(durch Bodenordnung entstehen erstmals zweckmäßig bebaubare Grundstücke bzw. werden bereits bebaute oder bebaubare Grundstücke hinsichtlich der Grundstücksgestalt verbessert);

➤ **Gewährung von Zuschüssen**

In Aussicht gestellte Zuschüsse erhöhen häufig dann die Investitionsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer, wenn diese 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 die Gemeinde ein „klassisches“ Sanierungsverfahren durch, so sind Maßnahmen, die aus Mitteln anderer Städtebauförderungsprogramme finanziert wurden, bei der Bemessung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu berücksichtigen, sofern diese Maßnahmen erst aufgrund des eingeleiteten Sanierungsverfahrens ermöglicht wurden und diese dem Erreichen der Sanierungsziele dienen.

Im weiteren Sinne gehören auch die sanierungsspezifischen Steuervorschriften zu den Sanierungsmaßnahmen

➤ **Sanierungsbedingte Steuervorschriften**

Nach § 7h Einkommenssteuergesetz (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 dem 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 (Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt vgl. **Anlage 9**).

Bodenordnung

Gewährung von Zuschüssen

Weitere Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts

Umgang mit Fördermitteln aus anderen Maßnahmen bei der Bemessung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Anlage 9

Aus diesen Erwartungen und Sanierungsmaßnahmen 3 ergeben sich häufig die folgenden sanierungsbedingten Vorteile:

1. **Allgemeiner Sanierungsvorteil** (Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, 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. **Lagevorteil** (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 Ruhezonen; Verringerung der Lärmimmissionen durch Verkehrsberuhigung);
3. **Aufzoningvorteile** (Erhöhung der Ausnutzbarkeit 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. **Erschließungs- /Ausbaubeitragsvorteil** (Bodenwert-erhöhungen durch eingesparte Erschließungs- und Ausbaubeiträge sowie durch eingesparte Kostenerstattungsbeiträge);
5. **Allgemeiner Erschließungsvorteil** (Lagevorteil, der sich durch die mit der Erneuerung der Erschließungsanlagen einhergehenden Wiederherstellung der Ansehnlichkeit ergibt (wird i. d. R. bereits unter Nr. 2 (Lagevorteil) erfasst));

Beispiel

Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Sachverhalt

Im Bereich der Einmündung einer Straße hatte sich ein Gefahrenschwerpunkt gebildet, der im Rahmen eines förmlich festgesetzten Sanierungsverfahrens entschärft wurde. Die Straße ist bereits Anfang der fünfziger Jahre gewidmet, aber erst vor 8 Jahren – noch bevor der Gedanke, ein Sanierungsverfahren durchzuführen, sich festigte – als ordnungsgemäße Erschließungsanlage ausgebaut worden.

Namentlich wurden folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt:

1. Eine Scheune an der einmündenden Straße, die die Sicht in die aufnehmende Straße versperrte, wurde abgerissen. Die Ordnungsmaßnahme war dem Eigentümer vertraglich übertragen worden.
2. Auf der anderen Seite der einmündenden Straße wurde ein kleines, sehr altes und auffälliges Einfamilienwohnhaus (Liquidationsobjekt) – u. a. aus den gleichen Gründen – vom Sanierungsträger abgerissen.
3. Die Straße wurde im Einmündungsbereich zum Bau einer Abbiegespur erweitert und **insgesamt** neu ausgebaut, wobei zur Verkehrsberuhigung verschiedene Maßnahmen getroffen wurden. Die benötigten Flächen wurden vom Sanierungsträger „freihändig“ erworben.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat für das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet Anfangs- und Endwerte ermittelt.

Die o. g. Maßnahmen sind in das Verkehrswertgutachten zur Ermittlung der Anfangs- und Endwerte bzw. der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wie folgt eingeflossen:

1. Da die Eigentümerin/der Eigentümer die Scheune selbst abgerissen und auch den Bauschutt deponiert hat, wurde ihm die diesbezügliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht angerechnet.
2. Für die Freilegung des gegenüberliegenden Grundstücks (Abriss des alten Einfamilienwohnhauses) durch den Sanierungsträger hat der Gutachterausschuss als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung die Freilegungskosten angesetzt.

Begründung des Gutachterausschusses:

Aus dem Modell in § 16 Abs. 3 ImmoWertV (Liquidationswertverfahren: $LW = BW - FK$)¹⁾ ist zu ersehen, dass es sich bei den Freilegungskosten um eine Bodenwertminderung handelt. Da diese dem Eigentümer durch die Sanierung erspart wurde, handelt es sich um eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

3. Der Gutachterausschuss erkannte einen Teil der tatsächlichen Ausbaurkosten für die in Rede stehende Straße als unrentierbar an, da diese Baukosten insbesondere der Allgemeinheit zu Gute kommen. Denn diese Straße gehört zum Kernstadtbereich, der das „Aushängeschild“ der Gemeinde ausmacht. Die übrigen Kosten, die ungefähr **die Kosten einer üblichen Erschließungsanlage** ausmachen, wurden als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung qualifiziert.

Aufgabe

Diskutieren Sie die Folgerungen des Gutachterausschusses im Rahmen der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aus den drei genannten Sanierungsmaßnahmen.

Lösung

zu 1:

Nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 2 hat die Eigentümerin/der Eigentümer, die/der Ordnungsmaßnahmen vom Sanierungsträger vertraglich übernimmt und durchführt, die **diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu tragen**; ihm sind jedoch die **entstandenen Kosten anzurechnen**. Soweit die Kosten der Ordnungsmaßnahmen den **Ausgleichsbetrag übersteigen**, sind die überschüssenden Teile der Eigentümerin / dem Eigentümer **zu erstatten** (§ 155 Abs. 6).

1) LW = Liquidationswert
BW = Bodenwert (planungsadäquat)
FK = Freilegungskosten

Zu 2:

Als Sanierungsmaßnahme durchgeführte **Freilegungen** erzeugen in der Regel **keine** Bodenwerterhöhungen in **der Größenordnung der diesbezüglichen Kosten**. Vielmehr sind Freilegungskosten **negative Gebäudewerte**. Von daher dürfen die **Freilegungskosten** nicht einfach mit dem **Ausgleichsbetrag gleichgesetzt** werden. Wird aber durch die Freilegung der Bodenwert erhöht, da im vorliegenden Fall die Scheune die **Realisierung des planungsadäquaten Bodenwerts verhindert** hat (die Eigentümerin/der Eigentümer hatte also bis zur Freilegung nur einen Vorteil durch den sanierungsunbeeinflussten Bodenwert (sog. nutzungsadäquater Bodenwert)), so ist diese (positive) **Bodenwertdifferenz im Ausgleichsbetrag zu berücksichtigen**. Die Bodenwerterhöhung ist in voller Höhe zu erheben.

Im vorliegenden Fall wird die **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung gering ausfallen**, da ein großer Teil des freigelegten Bereichs des Grundstücks aus verkehrstechnischen Gründen **freizuhalten** ist (Sichtdreieck).

Zu 3:

Der Gutachterausschuss hat in keiner Weise dem durch die **Sanierung beseitigten, noch rentierlichen Erschließungsanteil** Rechnung getragen. Da die Straße erst vor **8 Jahren** erstmalig ausgebaut wurde, ist die Wahrscheinlichkeit, dass diese Erschließungsanlage noch den sanierungsunbeeinflussten Bodenwert erhöht hatte, sehr groß. Daher ist die vom Gutachterausschuss ermittelte sanierungsbedingte Bodenwert-erhöhung um den „**Restwert**“ **der alten Erschließungsanlage zu dämpfen**.

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.5 Vorbereitende Maßnahmen zur Durchführung der Wertermittlung – Zwei-Stufen-Modell

Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen in zwei Schritten

Für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete mit bis zu 1 30 Grundstücken wird vorgeschlagen, unmittelbar grundstücksspezifische Verkehrswertgutachten über die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu erstellen. Bei Sanierungsgebieten größeren Umfangs sollte in zwei Stufen vorgegangen werden:

1. Stufe: Aufteilung des Sanierungsgebiets in möglichst kleinräumige Zonen und 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: Ableitung der **grundstücksspezifischen** Anfangs- und Endwerte aus den zonalen Anfangs- und Endwerten.

Durchsetzung gleicher Maßstäbe

Das zweistufige Verfahren hat den Vorteil, dass der Gutachterausschuss / der Sachverständige¹⁾ wesentlich leichter der Forderung entsprechen kann, bei allen Wertermittlungen mit gleichen Maßstäben zu arbeiten. Das zweistufige Verfahren ist auch bereits von der Rechtsprechung bestätigt worden (BGH, Urteil vom 04.03.1982 – III ZR 156/80). 2

Vorbereitende Arbeiten

Zur Vorbereitung der Ermittlung der zonalen und grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerte sind die nachfolgenden Arbeiten notwendig: 3

- Die **wertrelevanten** (und planungsrechtlichen) Geschossflächenzahlen (GFZ)²⁾ 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. § 16 Abs. 4 ImmoWertV besteht. In diesem Fall ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung unter den besonderen Regelungen nach Abschnitt 8.2.3 zu ermitteln. Für das **zonale Anfangswert- und das Endwertgrundstück** ist jeweils die durchschnittliche bzw. die am häufigsten vorkommende wertrelevante GFZ anzusetzen. Auf den Ansatz einer „durchschnittlichen Minderausnut-

1) Vgl. diesbezüglich die Ausführungen in Abschnitt 3.

2) Vgl. das diesbezügliche Beispiel in Abschnitt 8.9.2.2.5. Die wertrelevante GFZ ist die GFZ, der der Grundstücksmarkt regelmäßig einen Werteeinfluss beizumisst. 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.

zung“ ist zu verzichten. Die Erhebung der wertrelevanten GFZ soll von den Gemeinden unterstützt 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**. Die rechtlichen Bedenken folgen 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 (vgl. Bayer in [5] Abschnitt 4). Kann dagegen 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 die Gemeinden den Gutachterausschüssen die eingesparten Erschließungs-, Ausbau- und Kostenerstattungsbeiträge zur Verfügung stellen.
- 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 Sanierungsgebiet 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 zustellen. Darauf müssen die Gutachterausschüsse die Gemeinden frühzeitig hinweisen.
- Die erste Stufe – Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte¹⁾ – wird häufig auf der Basis der zonalen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte²⁾ 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.

Nachweis der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus ersparten Erschließungs- und Ausbaubeiträgen

Erhebung von Mieten

Zoneneinteilung für die Anfangs- und Endwerte festlegen

1) Bodenrichtwerte i. S. d. § 196 Abs. 1 Satz 5 (vgl. Abschnitte 2 und 8.9.2.2.3).

2) Bodenrichtwerte i. S. d. § 196 Abs. 1 Satz 1 (vgl. Abschnitte 2 und 8.9.2.2.3).

Erhebung aller wertbeeinflussenden Umstände

Ggf. repräsentative Auswertung

Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen

Externe Effekte

Interne Effekte

Übersicht über alle Sanierungsmaßnahmen

Anlage 10

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 (z. B. wenn eine Zone überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern besteht und punktuell dazwischen mehrere 8-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser stehen, dann sollte die Beschreibung der Anfangs- bzw. Endwertgrundstücke auf die Geschossigkeit der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser abstellen; ausnahmsweise sind auch zwei Anfangs- und Endwerte pro Zone zulässig).

➤ Bevor die Beschreibungen der zonalen und grundstücksspezifischen Anfangswertgrundstücke ermittelt werden, sind die sanierungsbedingten von den sanierungsunbeeinflussten Qualitätsänderungen abzugrenzen. Sanierungsunbeeinflusste Änderungen der Qualität können durch

- externe Effekte (z. B. Planung und Bau einer ICE-Verbindung außerhalb des Sanierungsgebiets ohne Sanierungsmittel) und/oder
- 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 (diesbezüglich wird auf Abschnitt 8.6.2.1 verwiesen)) hervorgerufen werden.

Sanierungsunbeeinflusste Einflüsse 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 10**) – zur Verfügung stellen.

➤ Die Rechtsprechung (vgl. z. B. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04) fordert zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen die Auswertung aller verfügbaren Vergleichspreise – auch die Auswertung von Kaufpreisen bebauter Grundstücke (vgl. Beispiel in Abschnitt 8.9.2.2.2).

Deshalb müssen frühzeitig – also bereits während des Sanierungsverfahrens – zu den Kaufpreisen die wertbee-

einflussenden 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 in Einzelfällen 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 überprüfen.

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

Frühzeitige Erhebung

Nach § 153 Abs. 2 genehmigte Kaufpreise zum Preisvergleich geeignet

**Ausnahme:
Rechtsfehlerhafte Kaufpreisprüfung**

Vor Beginn der Wertermittlung Einmessung aller Gebäude

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.6 Bemessung der Qualität und der allgemeinen Wertverhältnisse sowie deren Stichtage

8.6.1 Vorbemerkungen

	Grundsätzlich sind vor der eigentlichen Verkehrswert- 1 ermittlung zwei Schritte durchzuführen, nämlich
Grundstückszustand	1. Ermittlung des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustands (Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Erschließungsbeitrags- und Abgabenzustand, Grundstücksgröße, -zuschnitt etc.),
Wertverhältnisse	2. Festlegung der allgemeinen Wertverhältnisse. Der Grundstückszustand und die allgemeinen Wertverhältnisse sind dabei i. d. R. auf den gleichen Stichtag zu beziehen.
Auseinanderfallen der Stichtage	Die Ermittlung der Anfangswerte bildet aber insofern eine 2 Ausnahme, dass hier die Stichtage auseinanderfallen, d. h. zum Stichtag der maßgeblichen allgemeinen Wertverhältnisse ist die der Wertermittlung zugrunde zu legende Qualität (längst) nicht mehr gegeben. In diesen Fällen ist zwischen dem ➤ Wertermittlungsstichtag (Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse) und dem ➤ Qualitätsstichtag (Stichtag für den Grundstückszustand) zu unterscheiden.

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.6 Bemessung der Qualität und der allgemeinen Wertverhältnisse sowie deren Stichtage

8.6.2 Anfangswert

8.6.2.1 Qualität des Anfangswertgrundstücks und Qualitätsstichtag des Anfangswerts

- 3 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. Durch den Verzicht auf einen festen Stichtag hat der Gesetzgeber der Gemeinde die Möglichkeit gegeben in jedem Einzelfall individuell alle sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen auszuschließen.

Kein fester Stichtag

Individueller Ausschluss aller sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

Bodenwerterhöhungen können auch schon vor der Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen eintreten, d. h. bereits **die Aussicht auf die Sanierung** kann zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen führen. Die Rechtsprechung¹⁾ hat den unbestimmten Rechtsbegriff „**Aussicht auf eine Sanierung**“ bereits konkretisiert. Nach den Urteilen des Bundesgerichtshofs bzw. des Bundesverwaltungsgerichts kann von einer Aussicht auf eine Sanierung nur gesprochen werden, wenn

Aussicht auf Sanierung

- 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.

Erst dann wird man davon ausgehen können, dass sich Sanierungserwartungen in den Grundstückspreisen niedergeschlagen haben.

Maßnahmen, die schon vor dem Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes am 01.08.1971 im Rahmen von Studium- und Modellvorhaben durchgeführt wurden, können für das später eingeleitete Sanierungsverfahren sanierungsbedingt sein. Dem StBauFG kommt in verfassungsrechtlich unbedenklicher Weise eine sog. „unechte“ Rückwirkung zu. Aufgrund der Regelungen in § 94 Abs. 1 StBauFG konnte die Gemeinde im Einzelfall aus Billigkeitsgründen von der Erhebung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn mit der Durchführung der Sanierung vor Inkrafttreten des StBauFG begonnen

1) BGH-Urteil vom 12.01.1984 – III ZR 103/82; BVerwG, Urteil vom 21.08.1981 – IV C 16.78.

worden ist. Daraus folgt im Umkehrschluss die generelle Zulässigkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen in den Fällen, in denen mit der (werterhöhenden) Durchführung der Sanierung schon vor Inkrafttreten des StBauFG begonnen worden ist. Der Gesetzgeber wollte diese Verfahren nach ihrer Überleitung in das Recht des StBauFG im Hinblick auf die sanierungsbedingten Wertsteigerungen und deren Abschöpfung nicht anders behandeln, als die erst nach Inkrafttreten des Gesetzes eingeleiteten Verfahren¹⁾.

Ist dieser Stichtag gefunden, können trotzdem im Laufe **4** des Sanierungsverfahrens Qualitätsänderungen eintreten, die **nicht** sanierungsbedingt sind. Sanierungsunbeeinflusste Änderungen der Qualität können durch

Externe Effekte

Interne Effekte

- **externe Effekte** (z. B. Planung und Bau einer ICE-Verbindung außerhalb des Sanierungsgebiets ohne Sanierungsmittel) und/oder
- **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.

Qualitätsstichtag Anfangswert

Interne und externe Effekte



Somit ist der Qualitätsstichtag 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 Enteignungen – hat der Gesetzgeber nach dem Wortlaut des § 154 Abs. 2 nicht getroffen (vgl. diesbezüglich auch Abs. 8.6.3.1). **5**

Rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten

Rechtliche Gegebenheiten

Die Qualität des Anfangswertgrundstücks bestimmt sich **6** nach seinen **rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten**.

Die **rechtlichen Gegebenheiten** sind die Vorgaben des Bauplanungsrechts, insbesondere die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung in einem

1) BGH-Urteil vom 12.01.1984 – III ZR 103/82; BVerwG, Urteil vom 21.08.1981 – IV C 16.78.

Bebauungsplan. Bestand schon ein rechtsverbindlicher Bauungsplan, der nicht als Sanierungsbebauungsplan dienen sollte, dann muss dieser dem Anfangswert zugrunde gelegt werden: er ist von der Aussicht auf Sanierung unbeeinflusst.

Umgekehrt können Festsetzungen in einem Bauungsplan, 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 Bauungsplan, dann bestimmen sich die rechtlichen Gegebenheiten für den Anfangswert nach der Umgebungsbebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 und 2.

- 7 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.
- 8 Die dem Anfangswert zugrundegelegten **tatsächlichen Gegebenheiten** sind die Lage, Eigenschaften und die Beschaffenheit des Grundstücks wie sie bestanden, bevor der Sanierungseinfluss wirkte bzw. wie sie sich sanierungsunbeeinflusst weiterentwickelt hätten.
- 9 Lagemerkmale sind insbesondere die Verkehrsverbindungen, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse. Beispiele für die Eigenschaften sind der Zuschnitt, der Erschließungszustand, die Grundstücksgröße etc. Die Beschaffenheit eines Grundstücks resultiert in erster Linie aus der Eignung eines Grundstücks für eine bestimmte Nutzung (z. B. Eignung als Baugrund), aus der Bodengüte und aus schädlichen Bodenveränderungen.



- 10 Welcher Qualitätsstichtag festzulegen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Insbesondere amtliche oder veröffentlichte Erklärungen der Gemeinde, ein Sanierungsgebiet förmlich festzustellen, ein mehr oder weniger flächendeckendes Konzept und eine realistische Erwartung, dass Fördermittel zugesagt werden, sind als Aussicht auf die Sanierung i. S. d. § 154 Abs. 2 zu werten.

Bebauungspläne vor Einleitung der Sanierung können sanierungsbedingt sein

Dämpfung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung durch Rechte und Belastungen

Tatsächliche Gegebenheiten

Festlegung des Qualitätsstichtags

Rechtsprechung des BGH und des BVerwG

Festlegung der Anfangswertqualität problematisch

Frühzeitige Ermittlung der Anfangswertqualität

Forderung des Rechnungshofs Rheinland-Pfalz

Vollständige Dokumentation äußerst wichtig

Unterstützt Überzeugungsarbeit

Wird die Qualität der Anfangswertgrundstücke erst im **11** 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.

derzeit unbesetzt

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.6 Bemessung der Qualität und der allgemeinen Wertverhältnisse sowie deren Stichtage

8.6.2 Anfangswert

8.6.2.2 Allgemeine Wertverhältnisse und Wertermittlungsstichtag des Anfangswerts

Auseinanderfallen des Wertermittlungs- und Qualitätsstichtags

Nur die Qualität der Anfangswertgrundstücke wird **12** (grundsätzlich) zu dem Zeitpunkt der beginnenden Sanierungsabsicht festgelegt. Von diesem Qualitätsstichtag weicht der Wertermittlungsstichtag – also der Stichtag für die Festlegung der allgemeinen Wertverhältnisse – ab. Der diesbezügliche Stichtag ergibt sich aus § 154 Abs. 3 Satz 1. Nach dieser Regelung ist der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung zu erheben, indem die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus der Differenz von Endwert abzgl. Anfangswert unter Beachtung von § 155 Abs. 1 ermittelt werden. Folglich ist der Anfangswert¹⁾ auf den Wertermittlungsstichtag „Abschluss der Sanierung“ abzustellen (vgl. diesbezüglich Abb. 8.6-2 in Abschnitt 8.6.4).

1) Gleiches gilt auch für den Endwert (vgl. Abschnitt 8.6.3.2).

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.6 Bemessung der Qualität und der allgemeinen Wertverhältnisse sowie deren Stichtage

8.6.3 Endwert

8.6.3.1 Qualität des Endwertgrundstücks und Qualitätsstichtag des Endwerts

➤ Ermittlung der Grundstücksmerkmale

- 13 Bei der Ermittlung des Endwertes gibt es keine besondere Stichtagsproblematik. Der Tag, für den die Endwerte zu ermitteln sind, ist der **Tag, an dem die Sanierungssetzung durch Satzung aufgehoben** wurde; er ist also kalendermäßig bestimmt. Das gilt auch dann, wenn ein Grundstück vorzeitig aus der Sanierung nach § 163 entlassen wird (**Tag der Abschlusserklärung (Verwaltungsakt)**).
- Qualität aus der Örtlichkeit direkt ableitbar**
- 14 Die Qualität des Endwertgrundstücks ergibt sich aus dem Zustand des Grundstücks nach der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung gemäß § 154 Abs. 2. 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 (vgl. Abschnitt 8.2.2). 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 und tatsächliche Neuordnung**
- Wartezeitklausel**
- 15 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 (vgl. diesbezüglich den Abschnitt 8.4 (Qualifizierung von Sanierungsmaßnahmen)).
- Rechtliche Neuordnung**
- 16 Die **tatsächliche Neuordnung** umfasst alle Ordnungs- und Baumaßnahmen, die im Zuge des Sanierungsverfahrens von der Gemeinde oder durch den Sanierungsträger durchgeführt wurden.
- Tatsächliche Neuordnung**

Wertrelevante Einflussfaktoren	<p>Welche Einflussfaktoren im Sanierungsverfahren wertrelevant sind, benennt § 136 Abs. 3. Sie beziehen sich vor allem auf Verbesserungen¹⁾</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Nutzbarkeit des Grundstücks zum Wohnen und Arbeiten (aufgrund der Festsetzungen des Sanierungsbebauungsplanes), - der Erschließung und - der Gebietsstruktur (Lage- und Umfeldverbesserungen). <p>Folgende Einflussfaktoren – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – sind in Betracht zu ziehen:</p>	17 18
Allgemeine Verbesserungen im Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Planung und Plandurchführung - Beseitigung störender Anlagen - Verbesserung der Verkehrsführung - Bau neuer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen - Gestaltungsverbesserungen 	
Bauliche Nutzbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung der Art der Nutzung z. B. die Möglichkeit, in Zukunft ein Straßencafé oder ähnliches zu betreiben - Änderung des Maßes der Nutzung - Beschaffenheit des Baugrunds - bestehenbleibende Bebauung (§ 16 Abs. 4 Immo WertV) - Altlasten 	
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Erschließungssituation allgemein, z. B. Verbesserung einer engen Durchfahrt oder ungünstigen Ausfahrt - neue Erschließungsanlagen, z. B. Bau einer neuen Anlieferungsmöglichkeit - Fortfall einer vorhandenen Erschließung - Realisierung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten - Verkehrsfluss und Dichte im Quartier und in der erschließenden Straße (Beruhigung oder Hochstufung zur Umgehungsstraße) 	
Qualitative Lageveränderung	<ul style="list-style-type: none"> - günstige oder ungünstige Form des Grundstücks - Lage am Rande des Sanierungsgebiets - Lage in der Nähe bedeutender (neuer) Geschäfte - Einrichtung einer Fußgängerzone - mehr oder weniger Passanten - überdurchschnittliche Länge von Ent- und Versorgungsleitungen 	
Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> - Begrünung - Beseitigung störender Anlagenverzeichnis - Beseitigung störender Emissionen - Verkehrsberuhigung - Gestaltung des öffentlichen Raums. 	

1) Vgl. [18], S. 19 und 20.

➤ **Externe und interne – nicht-sanierungsbedingte – Effekte**

- 19 Einfluss auf die Bodenwerte können auch Faktoren haben, die mit der Sanierung an sich nichts zu tun haben, die Sanierungswerte aber überlagern. Diese sogenannten **internen bzw. externen Effekte** dürfen aber nicht zu den sanierungsbedingten Wertsteigerungen gerechnet werden, da ihre Ursachen außerhalb der Sanierungsziele liegen. Vielmehr müssen sie bereits bei der Ermittlung der Anfangswerte berücksichtigt werden¹⁾ (Beispiel: Errichtung eines außerhalb des Sanierungsgebietes liegenden und nicht mit Sanierungsmitteln geförderten ICE-Haltepunkts mit positiven Auswirkungen auf das Sanierungsgebiet). Ein ähnliches Problem kann durch nicht-sanierungsbedingte Maßnahmen innerhalb eines Sanierungsgebiets entstehen, wenn beispielsweise eine U-Bahn-Trasse das Sanierungsgebiet quert und mehrere U-Bahnhöfe errichtet werden, die eine positive Ausstrahlung auf die Geschäftslage durch ein erhöhtes Passantenaufkommen im Sanierungsgebiet bewirken. Auch diese **internen Effekte** dürfen nicht nur den Endwert erhöhen, sondern müssen ebenso durch Fortschreibung des Anfangswerts berücksichtigt werden. Allerdings wird eine gelungene rechtliche und tatsächliche Neuordnung eines Sanierungsgebiets etwaige positiven Ausstrahlungen dieser ex- und internen Effekte auf die Geschäftslage noch verstärken. Die **zusätzlichen** Bodenwerterhöhungen sind sanierungsbedingt und mit dem Ausgleichsbetrag zu erheben.

Berücksichtigung nicht sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen

Qualifizierung von internen und externen Effekten

Berücksichtigung des Einflusses dieser Effekte auf die Sanierungsmaßnahmen



- 20 Nicht sanierungsbedingte **externe und interne Effekte** sind bereits bei der Ermittlung des Anfangswerts zu berücksichtigen. Verstärkt die Sanierung die Wirkung der externen oder internen Effekte, sind die diesbezüglichen Bodenwerterhöhungen als Ausgleichsbetrag zu erheben. Die Qualifizierung von Maßnahmen als **nicht sanierungsbedingte** interne oder externe Effekte muss intensiv recherchiert und im Gutachten begründet dargelegt werden!!!

1) Die nicht-sanierungsbedingten internen und externen Effekte beeinflussen i. d. R. sowohl den Anfangswert als auch den Endwert.

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.6 Bemessung der Qualität und der allgemeinen Wertverhältnisse sowie deren Stichtage

8.6.3 Endwert

8.6.3.2 Allgemeine Wertverhältnisse und Wertermittlungsstichtag des Endwerts

Taggenaue Bestimmung des Wertermittlungsstichtags möglich

Wie bereits für den Anfangswert festgestellt (vgl. Abschnitt 21 8.6.2.2) bezieht sich auch der Wertermittlungsstichtag für den Endwert auf den Zeitpunkt „Abschluss der Sanierung“. Zu diesem Zeitpunkt entsteht der Ausgleichsbetrag dem Grunde nach, weshalb i. V. m. § 154 Abs. 2 dies auch gleichzeitig der Stichtag sein muss, auf den sich die für die Bemessung des Ausgleichsbetrags maßgeblichen Anfangs- und Endwerte beziehen. Der Abschluss der Sanierung kann einmal mit

- § 162 durch Aufhebung der Sanierungssatzung des gesamten oder eines Teilgebiets oder
- § 163 durch Abschlusserklärung für einzelne Grundstücke

Gleiche Wertermittlungsstichtage

herbeigeführt werden. Mit der Bekanntmachung der Aufhebungssatzung (§ 162) bzw. der Bestandskraft des Verwaltungsakts „Abschlusserklärung“ (§ 163) ist das Sanierungsgebiet aufgehoben bzw. das Grundstück aus dem Sanierungsgebiet entlassen. Der jeweilige Zeitpunkt ist der Wertermittlungsstichtag für den Endwert. Gleiches gilt auch für den Anfangswert (vgl. Abschnitt 8.6.2.2). 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.

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.6 Bemessung der Qualität und der allgemeinen Wertverhältnisse sowie deren Stichtage

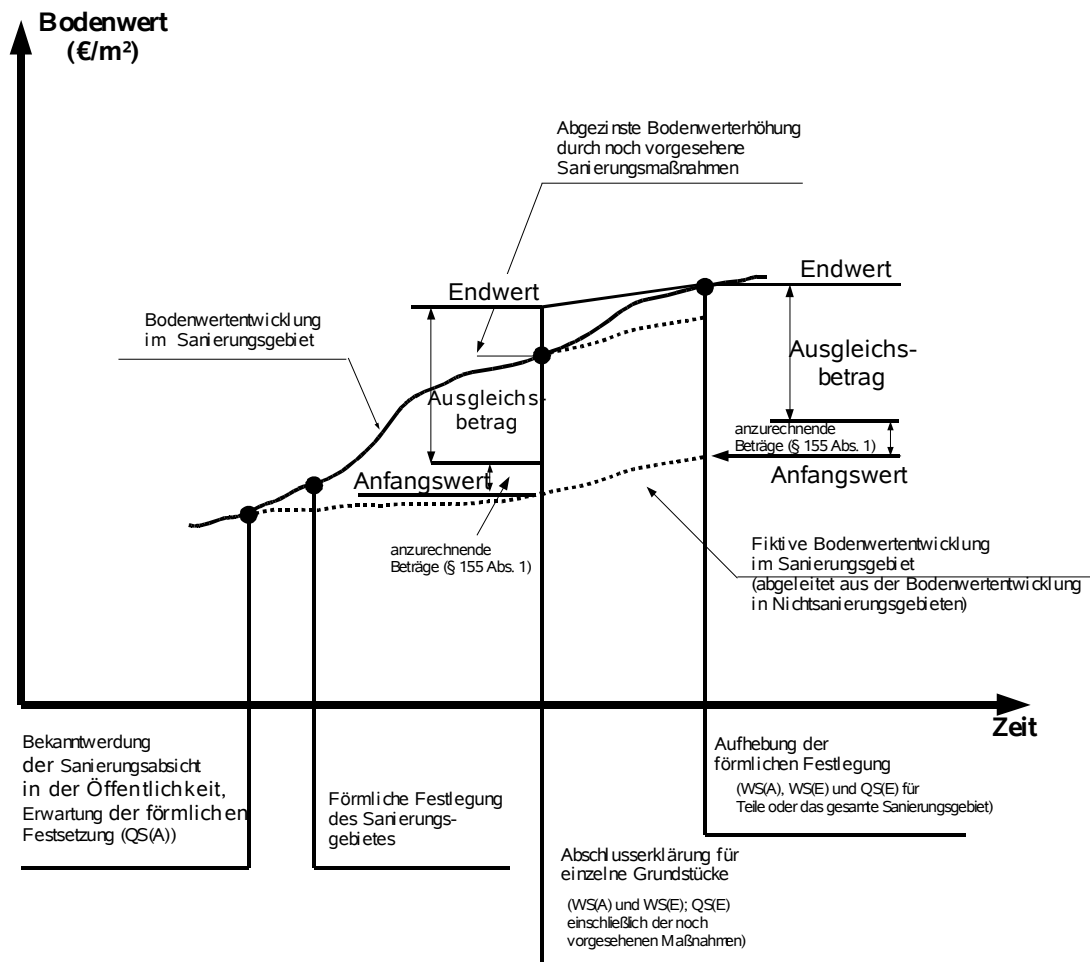
8.6.4 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtage – Zusammenfassung

22 Zur besseren Übersicht werden die jeweiligen Stichtage für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nachfolgend zusammengefasst:

- Stichtag „Bekanntwerden der Sanierungsabsicht“
 - ⇒ Qualitätsstichtag¹⁾ des Anfangswerts²⁾
(vgl. Abschnitt 8.6.2.1)
- Abschluss der Sanierung (sowohl gemäß § 162 (Aufhebung der Sanierungssatzung) als auch gemäß § 163 (Abschlusserklärung der Sanierung für einzelne Grundstücke))
 - ⇒ Qualitätsstichtag¹⁾ des Endwerts³⁾
(vgl. Abschnitt 8.6.3.1)
 - ⇒ Wertermittlungsstichtag⁴⁾ des Anfangswerts⁵⁾
(vgl. Abschnitt 8.6.2.2)
 - ⇒ Wertermittlungsstichtag⁴⁾ des Endwerts⁵⁾
(vgl. Abschnitt 8.6.3.2).

-
- 1) Der **Qualitätsstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (hier nur Zustand des Bodens). Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.
 - 2) Der **Qualitätsstichtag** für den Anfangswert ist **grundsätzlich** der Zeitpunkt, ab dem angenommen werden muss, dass sich die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung und Durchführung auf den Bodenwert auswirkt (ggf. Fortschreibung der Qualität wegen externer oder interner Effekte).
 - 3) Der **Qualitätsstichtag** für den Endwert ist grundsätzlich auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung durch (teilweise) Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162) oder durch Abschlusserklärung für einzelne Grundstücke (§ 163) abzustellen (einschließlich der an diesem Stichtag noch vorgesehenen Maßnahmen).
 - 4) Der **Wertermittlungsstichtag** ist der Zeitpunkt, zu dem der jeweilige Wert des Grundstücks (hier nur der Bodenwert) unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt wird. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.
 - 5) Der **Wertermittlungsstichtag** ist sowohl für den Anfangswert als auch für den Endwert auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung durch (teilweise) Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162) oder durch Abschlusserklärung für einzelne Grundstücke (§ 163) abzustellen.

Die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Stichtagen 23 werden für den Fall von steigenden Bodenwerten in der nachfolgenden Abbildung 8.6-1 dargestellt.



QS(A): Grundsätzlicher Qualitätsstichtag des Anfangswerts (ggf. Qualitätsfortschreibung durch interne oder externe Effekte)

QS(E): Qualitätsstichtag des Endwerts (bei Abschlusserklärung nach § 163 sind die Qualitätsänderungen durch noch vorgesehene Maßnahmen zu berücksichtigen¹⁾)

WS(A): Wertermittlungsstichtag des Anfangswerts

WS(E): Wertermittlungsstichtag des Endwerts

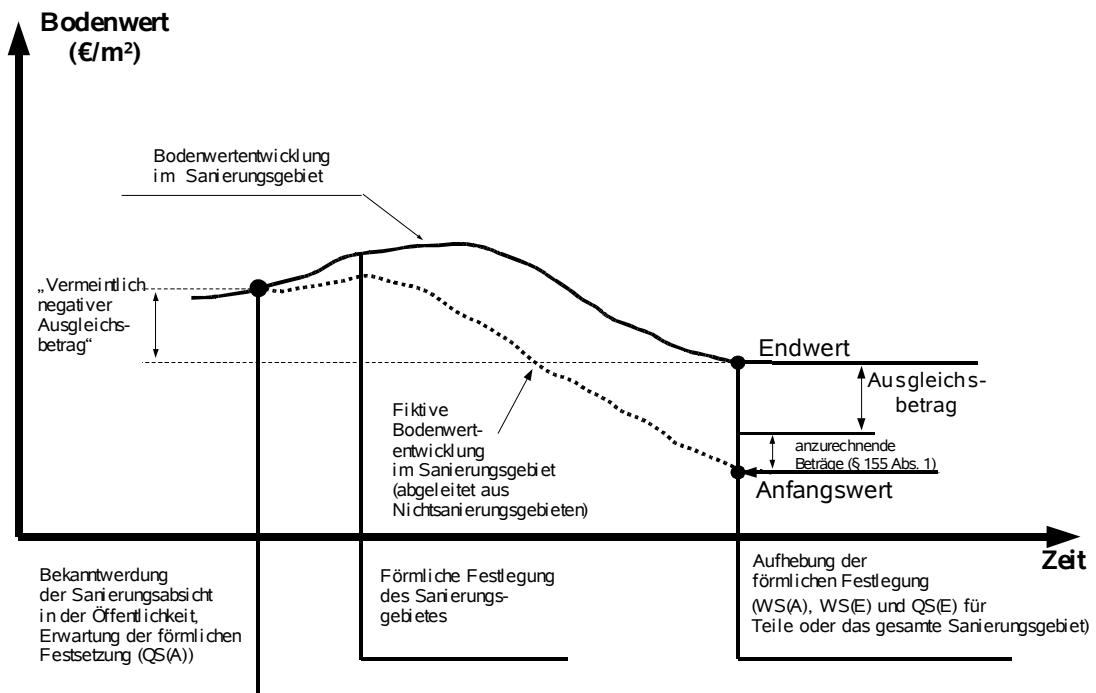
Abb. 8.6-1: Bodenwertentwicklungen und Stichtage bei steigenden Bodenpreisen

1) Bei der Abschlusserklärung nach § 163 ist der Qualitätsstichtag des Endwerts nicht auf den Stichtag „Aufhebung der förmlichen Festlegung des Saniierungsgebietes“ vor zu verlegen, da Bodenwerterhöhungen von Sanierungsmaßnahmen, die erst später vorgesehen und durchgeführt werden, nicht mehr abgehöpft werden können.



- 24 In der Abbildung 8.6-1 wurden steigende Bodenwertveränderungen unterstellt. In den letzten Jahren haben insbesondere in ländlichen Gebieten die Bodenwerte stagniert oder sind nominal oder sogar real gesunken. Eigentümer argumentieren dann nicht selten, dass sie wohl kaum eine Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen fürchten müssen, da die Bodenwerte ihrer im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke deutlich gesunken sind.
- 25 Nicht selten treffen diese Erwartungen – keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ausgleichen zu müssen – deshalb nicht zu, da die Eigentümer den Bodenwert zum Stichtag „Beginn der Sanierung“ mit dem Bodenwert „Abschluss der Sanierung“ vergleichen (vgl. Abb. 8.6-2: „Vermeintlich negativer Ausgleichsbetrag“). Dieser Vergleich entspricht aber nicht der gesetzlichen Intension. Denn wie bereits dargelegt, sind die **Anfangs- und Endwerte** zum Wertermittlungsstichtag **„Abschluss der Sanierung“** zu betrachten (vgl. Abb. 8.6-2: „Gesetzlicher Ausgleichsbetrag“). Dann wird i. d. R. festzustellen sein, dass die Bodenwerte durch die Sanierungsmaßnahmen wesentlich geringer gesunken sind, als sie es ohne Sanierungsverfahren getan hätten. Die nachfolgende Grafik stellt diesen Sachverhalt dar.

Ausgleichsbetrag bei „sinkenden Bodenwerten“



QS(A): Grundsätzlicher Qualitätsstichtag des Anfangswerts (ggf. Qualitätsfortschreibung durch interne oder externe Effekte)

QS(E): Qualitätsstichtag des Endwerts

WS(A): Wertermittlungsstichtag des Anfangswerts

WS(E): Wertermittlungsstichtag des Endwerts

Abb. 8.6-2: Bodenwertentwicklungen und Stichtage bei fallenden Bodenpreisen

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.7 Auswirkungen von Planungsschäden auf die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen

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

2 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

Planungsschaden

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

Städtebauliche Missstände

2. in einem Gebiet städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 und 3 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.



3 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 mit der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen verquickt werden!

Kein negativer Ausgleichsbetrag

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen für besondere Fälle

8.8.1 Grundstücke mit dauernder öffentlicher Zweckbindung

Ausgleichsbetragspflicht für Gemeinbedarfsflächen

Grundstücke, die aufgrund von Festsetzungen in einem **1** 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 i. S. d. § 127 Abs. 2; da nach § 154 Abs. 1 Satz 2 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 (ein in Rheinland-Pfalz bereits getestetes Modell ist in Abschnitt 8.2.1 beschrieben). Soweit bei gemeindeeigenen Grundstücken mit dauernder öffentlicher Zweckbindung Schuldner und Gläubiger des Ausgleichsbetrags identisch sind, wird darauf verzichtet, den Anspruch geltend zu machen.

8.8.2 Denkmalgeschützte Grundstücke

Die diesbezüglichen Besonderheiten wurden bereits in **2** Abschnitt 8.2.3.2 aufgezeigt.

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.9 Verfahren zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.9.1 Anforderungen an die Wertermittlungsverfahren

- 1 Der Gesetzgeber hat in § 154 Abs. 2 das Modell vorgegeben, wie sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu ermitteln sind.

Diese Bodenwerterhöhung (W) ist nach § 154 Abs. 2 aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert (A)) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert (E)), zu ermitteln:

$$W = E - A$$

Gesetzlich fixiertes Verfahren

Anfangs- und Endwert sollen in Anlehnung an § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke jeweils ohne Sanierungseinfluss (Anfangswert) bzw. mit Sanierungseinfluss (Endwert) abgeleitet werden. Der Ordnungsgeber setzt also vorrangig auf das Vergleichs(kauf)preisverfahren. Da – wie noch in Abschnitt 8.9.2.2.1 weiter ausgeführt wird – im Sanierungsgebiet selten Vergleichspreise unbebauter Grundstücke vorliegen, müssen andere Verfahren zur Anwendung kommen.

Vergleichspreise fehlen

- 2 Diese Modelle müssen folgende Anforderungen erfüllen:

Anforderungen an die Wertermittlungsverfahren

1. Marktanpassung

Die in dem Modell ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung muss an den Markt angepasst worden sein.

Beispiel

Marktanpassung im gesetzlich geregelten Verfahren zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Frage

Wie wird im gesetzlich geregelten Wertermittlungsverfahren die Marktanpassung gewährleistet?

Antwort

Werden sowohl Anfangs- als auch Endwert aus einer ausreichenden Zahl von geeigneten Vergleichspreisen abgeleitet (mindestens jeweils 10 Vergleichspreise), so sind nicht nur die Ausgangswerte (Anfangswert, Endwert), sondern auch die durch Differenzbildung ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung „marktangepasst“.

Beispiel

Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus gewichteten Faktoren - Marktanpassung

Sachverhalt

In der nachfolgenden Tabelle (Tab. 8.9-1) werden für insgesamt 6 Grundstücksmerkmale (vgl. Spalte 2) Faktoren (vgl. Spalte 4) frei, d. h. ohne jeglichen nachweisbaren Bezug zum Grundstücksmarkt, geschätzt. Da die jeweiligen Grundstücksmerkmale unterschiedlichen Einfluss auf den Bodenwert haben können, wurden die zuvor geschätzten Faktoren (vgl. Spalte 4) mit ebenfalls frei geschätzten Gewichten in % (vgl. Spalte 3) multipliziert. Die Summe der Gewichte muss immer 100 % ergeben. Soweit die Summe der gewichteten Faktoren (vgl. Spalte 5) nun 100 % überschreitet, handelt es sich hierbei um die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (7,5 % bzw. 118,- €/m²).

1	2	3	4	5
		Gewichtung in %	Faktor	Gewichteter Faktor in %
1	Bebaubarkeit / Bebauung (Grundstückszuschnitt, Ecklage, Ausrichtung und baurechtl. Besonderheiten)	15,00	1,00	15,00
2	Innere und äußere Erschließung	15,00	1,00	15,00
3	Nutzbarkeit und Größe	15,00	1,50	22,50
4	Rechte, Beschränkungen und Eigentumsverhältnisse	15,00	1,00	15,00
5	Standort und Umfeld (innerhalb der Zone)	15,00	1,00	15,00
6	Besonderheiten (Bodenbeschaffenheit, Altlasten und alle atypischen Erscheinungen)	25,00	1,00	25,00
		100	Zusammen	107,50
	Grundstücksbezogener Anfangswert in €/m²		zum Stichtag	1.575,00 €
	Grundstücksbezogener Endwert in €/m²¹⁾		zum Stichtag	1.693,00 €

Tab. 8.9-1: Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen aus gewichteten Faktoren

Aufgabe

Es ist Stellung zu der Frage zu nehmen, inwieweit durch das oben erläuterte Wertermittlungsverfahren eine Marktanpassung erfolgt ist!

1) $1.575,- \text{ €/m}^2 \times \frac{107,5}{100} = 1.693,- \text{ €/m}^2$

Lösung

Bei der ermittelten sanierungsbedingten Bodenwert-erhöhung handelt es sich um eine reine subjektive Schätzung mit der Folge, dass die Forderung – Ab-leitung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aus dem Grundstücksmarkt – in keiner Weise erfüllt wurde.

Im übrigen erfüllt das Verfahren eine zweite Forderung nicht (vgl. Forderung 4), da sich die Grundstücksmerkmale 1 und 3 überlagern. Dadurch sind Doppelberück-sichtigungen möglich.

2. Qualität der Fehlerfortpflanzung

Die Fehlerfortpflanzung des Wertermittlungsverfahrens muss sich auf das Wertermittlungsergebnis günstig auswirken. Bei **geringen** Fehleinschätzungen der Ausgangswerte dürfen **keine großen** Ergebnisunsicherheiten auftreten.

Eine ungünstige Fehlerfortpflanzung wird am Beispiel der Zielbaumethode nach Auernhammer¹⁾²⁾ dargestellt. Abgesehen davon, dass die Zielbaumethode in der Form, wie sie in Deutschland zur Anwendung kommt, bereits die Forderung 1 nicht erfüllt (es handelt sich bei der so ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung um eine reine subjektive Schätzung), bewirken bei dieser Methode bereits geringe Fehleinschätzungen bei der Punktevergabe große Ergebnisunterschiede.

Bei der Zielbaumethode werden die einzelnen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale für das Anfangs- und Endwertgrundstück bepunktet. Die Grundmerkmale werden in Komplexen zusammengefasst und können unterschiedlich gewichtet werden, wobei die Summe der Gewichte 100 % betragen muss.

Die prozentuale gewichtete Punktedifferenz zwischen den Punktsummen für das Anfangs- und Endwertgrundstück ergibt – und das ist eine reine Hypothese – die prozentuale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung. Denn den Nachweis, dass die prozentualen gewichteten Punktedifferenzen mit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (in Prozent) übereinstimmt bzw. den Nachweis, in welchem Verhältnis sie zueinander stehen, sind die Verfechter der Zielbaumethode bisher schuldig geblieben, so dass das Verfahren auch die **Forderung 1** nicht erfüllt. Würde dieser Mangel durch eine aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Relation zwischen „Punktänderungen“ und Bodenwertänderungen beseitigt, verbleibt noch der Mangel der ungünstigen Fehlerfortpflanzung.

Gleichsetzung der gewichteten prozentualen Punktedifferenz mit der prozentualen Bodenwerterhöhung

-
- 1) Die Zielbaumethode ist von Auernhammer zur Ermittlung von Schadensbeseitigungskosten bzw. von Grundstückswertminderungen durch Bauschäden / Baumängel konzipiert worden.
 - 2) Mit der Zielbaumethode wurden die Bodenleitwerte zum 01.07.1990 in den neuen Bundesländern ermittelt, insbesondere im Ostteil Berlins. Da es zu diesem Zeitpunkt noch keinen funktionierenden Grundstücksmarkt gab, war der Einsatz der Zielbaumethode **damals** folgerichtig.

Beispiel

Darstellung der ungünstigen Fehlerfortpflanzung der Zielbaumethode mittels Fehlerabschätzung

Sachverhalt

Für ein Wertermittlungsobjekt wurde der Anfangswert zu 210,00 €/m² bestimmt. Das Sanierungsgebiet umfasst den Altstadtbereich, der durch schlecht erhaltene Gebäudesubstanz geprägt war. Überwiegend herrschen Wohnnutzungen vor.

Die sanitären Anlagen waren mangelhaft, Bäder nur vereinzelt vorhanden. In rückwärtigen Bereichen herrschten durch stark verdichtete Bebauung und intensive Nutzung (Gewerbe) ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Grünanlagen und Kinderspielplätze fehlten ganz. Infrastruktureinrichtungen sind kaum vorhanden. Durch die Sanierung wurde die überalterte Bebauung modernisiert (überwiegend durch die Grundstückseigentümer), Hinterhöfe entkernt, störende Betriebe ausgelagert, Grünflächen, Parkplätze und Kinderspielplätze geschaffen, Erschließungsanlagen erneuert sowie Infrastruktureinrichtungen geschaffen. Eine Bodenordnung wurde durchgeführt.

Aufgabe

Es ist der Endwert aus dem Anfangswert mittels Zielbaumethode abzuleiten!

Lösung

➤ **Vorbemerkungen**

Das sanierte Gebiet wird im Vergleich mit dem un-sanieren Gebiet beurteilt und einflussfaktorweise mit jeweils 1 bis 5 Punkten belegt.

Dabei ist

- 1 = schlechteste Bewertung
- 3 = Mittelwertigkeit
- 5 = beste Bewertung

Die Punktzahlen werden mit W bezeichnet:

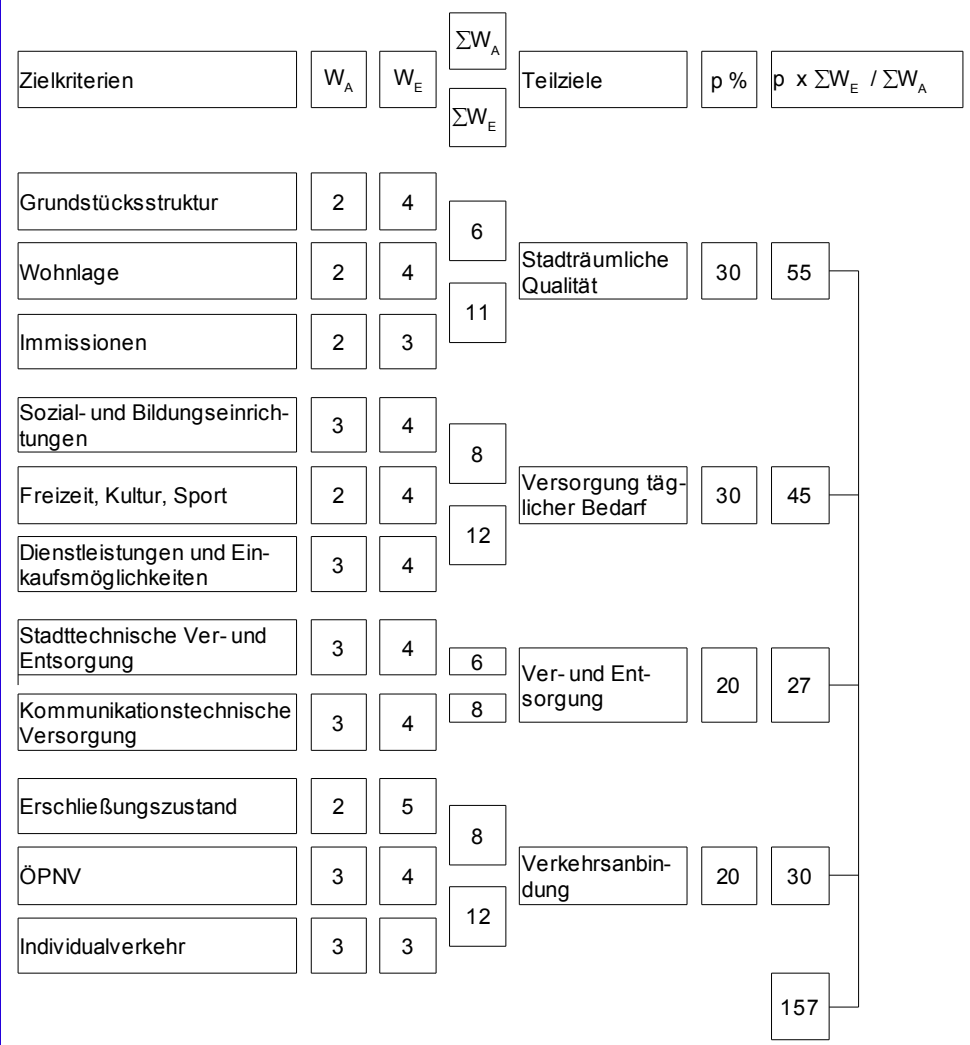
W_A : Punktzahl für das unsanierte Gebiet

W_E : Punktzahl für das sanierte Gebiet

Jeder der Komplexe wird gewichtet:

p %: Einzelgewichte der Teilkomplexe
mit $\sum p = 100 \%$

➤ **Bewertung**



Tab. 8.9-2: Beispiel zur Anwendung der Zielbaummethode

Durch die Sanierung ist die Anzahl der vergebenen Punkte um 57 % gestiegen.

$$\text{Endwert} = \text{Anfangswert} * \frac{157}{100}$$

$$\text{Endwert} = 210,00\text{€}/\text{m}^2 * 1,57$$

$$\text{Endwert} = 329,70\text{€}/\text{m}^2 = \text{rd. } 330,00\text{€}/\text{m}^2$$

➤ **Kritik**

Setzt man im ersten Komplex $\Sigma W_A = 4$ statt 6, so ändert sich das Ergebnis um

$$\left(210,00\text{€}/\text{m}^2 * \frac{185}{100} \right) - 330,00\text{€}/\text{m}^2 = 58,50\text{€}/\text{m}^2,$$

rd. 60,- €/m²

(60,- €/m² \cong 28 % des Anfangswerts).

Statt ursprünglich 57 % (\cong rd. 120,- €/m²) errechnet sich nun die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu 85 % (\cong rd. 180,- €/m²).

D. h. dieses Verfahren weist eine **sehr ungünstige „Fehler“fortpflanzung** auf, weshalb die Zielbaumethode schon allein aus diesem Grund in einem funktionierenden Grundstücksmarkt nicht anwendbar ist – ganz abgesehen davon, dass es sich bei der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung um eine reine **subjektive Schätzung ohne Marktbezug** handelt.

3. Die Grundstücksmerkmale dürfen nicht untereinander korreliert sein

Ein diesbezügliches Verfahren ist die sogenannte Multifaktorenanalyse nach Hagedorn („Hagedorn-Verfahren“), das zwar bereits mehrfach modifiziert wurde¹⁾, aber dennoch nach wie vor von korrelierten Grundstücksmerkmalen ausgeht, mit der Folge, dass die Einflüsse sich mehrfach auf das Ergebnis (sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) auswirken, wenn nicht durch entsprechende statistische Auswertemethoden dieser Effekt berücksichtigt wird. Im übrigen wird mit dem „Hagedorn-Verfahren“ ebenfalls die Forderung 1 nicht erfüllt. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ermittelt sich allein aus subjektiv vergebenen Punkten; ein Nachweis, dass die prozentualen Punkteunterschiede mit der prozentualen Bodenwerterhöhung übereinstimmt, ist bisher nicht veröffentlicht worden.

Beispiel

„Hagedorn-Verfahren“ mit korrelierten Grundstücksmerkmalen

Für die Grundstücke im Sanierungsgebiet und für die Vergleichsgrundstücke außerhalb des Sanierungsgebiets wurden Punktsysteme aufgestellt. Die qualifizierten Einflussfaktoren (Standortqualitäten (vgl. Spalte 1 der Tabelle 8.9-3)) wurden je nach Geschäftslage bepunktet (vgl. Spalte 2 bis 6 der Tabelle 8.9-3).

Geschäftslage (Punktzahl)	I a	I b	II a	II b	III
Einflussfaktoren	(40/20)	(20/20)	(12/20)	(6/20)	(3/20)
Kundschaftskontakte	sg 18	g 10	m 4	ug 1	ug 1
Verkehrsanbindung	sg 9	g 5	g 5	m 2	ug 1
Ausstattung	sg 4	g 2	m 1	m 1	ug 0
Beeinträchtigungen	g 3	m 1	m 1	m 1	ug 0
Nutzung	MK 6	MK 2	MI 1	WA 1	WA 1
	VI	III	II – III	II – III	II – III

sg = sehr gut
g = gut
m = mittel
ug = ungenügend

Tab. 8.9-3: Standortqualitäten in Geschäftslagen

1) Vgl. [18], S. 80.

Dabei fällt auf, dass das Grundstücksmerkmal (Standortqualität)

- Kundschaftskontakte

mit den Grundstücksmerkmalen (Standortqualitäten)

- Verkehrsanbindung und
- Ausstattung

korreliert ist. Derartige Sachverhalte sind jedoch durch einfachen „Dreisatz“ – wie von Hagedorn vorgeschlagen – nicht lösbar.

4. Die Wertermittlungsverfahren müssen plausibel sein

Die gewählten Wertermittlungsverfahren müssen auch das gesuchte Ergebnis (hier die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) erwarten lassen. Das ist bei den in der Literatur veröffentlichten Verfahren nicht immer der Fall. Im folgenden Beispiel werden die sanierungsbedingten Mieterhöhungen kapitalisiert und der Kapitalbetrag als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung interpretiert. Mieten, die üblicherweise für bebaute Grundstücke oder für Teile von bebauten Grundstücken gezahlt werden, bestehen aber aus Boden- und Gebäudeanteilen. Wirken sich die Sanierungsmaßnahmen mietwerterhöhend aus, so gilt gleiches.

Beispiel

Berechnung eines „kalkulatorischen“ Bodenwerts aus Mehrerträgen

Sachverhalt

Ein im Nebenzentrum der Stadt A gelegenes 500 m² großes Grundstück ist mit einem 4-geschossigen Geschäfts-, Büro- und Wohnhaus bebaut. Der Anfangswert beträgt 200,- €/m². Die Sanierung steht kurz vor dem Abschluss.

Es sind folgende sanierungs~~un~~beeinflusste Nettokaltmieten in Vergleichsgebieten marktüblich erzielbar:

EG: 20,- €/m²
I. – II. OG: 10,- €/m²
DG: 6,- €/m² .

Aufgabe

Es ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus der entsprechenden Mietänderung abzuleiten.

Die sanierungs~~bee~~influssten, marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten können unmittelbar aus dem Sanierungsgebiet erhoben werden:

EG: 22,00 €/m²
I. – II. OG: 11,00 €/m²
DG: 6,50 €/m² .

Die Bewirtschaftungskosten sollen sanierungs~~un~~beeinflusst wie auch sanierungsbedingt 20 % betragen.

Lösung

Modell

Bodenwerterhöhung =
$$\frac{\text{jährlicher Mehrertrag} \times \text{Vervielfältiger}}{\text{Grundstücksfläche des Bewertungsobjekts}}$$

Geschoss	Wohn-/ Nutzfläche m ²	Mehrertrag (Brutto)			(Netto)
		€/m ²	€/Monat	€/Jahr	€/Jahr
EG	200	2,-	400,- €	4.800,- €	3.840,- €
I. – II. OG	395	1,-	395,- €	4.740,- €	3.792,- €
DG	164	0,50	82,- €	984,- €	787,- €
jährlicher Mehrertrag:					8.419,- €
(p = 4 %; n = ∞ Jahre)					x 25
Mehrwert insgesamt:					210.475,- €
Grundstücksfläche:					500 m ²
Mehrwert je m ² Grundstücksfläche:					421,- €/m ²
Bodenwert des Anfangsgrundstücks:					200,- €/m ²
„kalkulatorischer“ Bodenwert des Bewertungsgrundstücks:					621,- €/m ²
rd.					620,- €/m²

Tab. 8.9-4: Berechnung des kalkulatorischen Bodenwerts

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus Mehrmieten beträgt rd. 420,- €/m² bei einem sanierungs-unbeeinflussten Bodenpreisniveau von rd. 200,- €/m².

Das Ergebnis zeigt, dass die durchaus plausible Mietpreissteigerung zu einem Endwert führt, der dreimal so hoch ist wie der Anfangswert. Dieses Ergebnis bei einer derartigen sanierungsbedingten Mietpreisänderung ist nicht realistisch, sondern deutlich überhöht.

Der Grund liegt darin, dass die sanierungsbedingte Lageverbesserung nicht nur den Bodenwertanteil, sondern auch den Gebäudewertanteil von Wohn- und Geschäftshäusern erhöht. Es darf aber ausschließlich die sanierungsbedingte **Bodenwerterhöhung** abgeschöpft werden (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 1). Das Verfahren ist daher in dieser Form nicht anwendbar.

5. Stützendes und / oder Kontrollverfahren

Diese Forderung bezieht sich nicht auf das einzelne Wertermittlungsverfahren, sondern auf die Wertermittlung insgesamt. Zur Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung muss nämlich immer ein zweites Verfahren mindestens zur Kontrolle, besser noch zur Stützung des ersten Verfahrensergebnisses durchgeführt werden.

Aufgrund entsprechender Forderungen des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz werden vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz folgende Verfahren empfohlen:

- Vergleichskaufpreisverfahren (Auswertung von Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke (vgl. Abschnitte 8.9.2.2.1 und 8.9.2.2.2)),
- Komponentenmethode u. a. in Kombination mit der Mietsäule nach *Strotkamp* (vgl. Abschnitt 8.9.2.2.5), um Lage- und/oder GFZ-Unterschiede zwischen Anfangs- und Endwertgrundstück plausibel und nachvollziehbar zu bemessen und zu begründen,
- Modell Niedersachsen (vgl. Abschnitt 8.9.2.2.6).



- 3 Das Vergleichskaufpreisverfahren ist nach Vorgabe des OVG Rheinland-Pfalz zwingend durchzuführen. Auch wenn die Bewertung aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke 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 Gewichtung mit geringen Gewicht zu berücksichtigen.

Kontrolle und Plausibilisierung durch mindestens ein weiteres Verfahren

Empfohlene Verfahren

Beachtung der Forderungen des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.9 Verfahren zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.9.2 Darstellung geeigneter Verfahren

Die im folgenden dargestellten Wertermittlungsverfahren werden in den Grundzügen erläutert. Dazu werden beim Leser bereits Grundkenntnisse in der Bewertung vorausgesetzt.

8.9.2.1 Verfahrenswahl

Die Liste der nachfolgend aufgeführten Verfahren ist nicht abschließend; andere Verfahren sind – sofern sie die im Vorabschnitt aufgezeigten Anforderungen erfüllen – ebenfalls anwendbar. 4

➤ Zusammenstellung der Verfahren

- **Vergleichswertverfahren**
 - Vergleichs**kaufpreis**verfahren aus Vergleichspreisen unbebauter und bebauter Grundstücke
 - Vergleichs**faktor**verfahren
 - Bodenrichtwertverfahren
 - Relatives Lagewertverfahren
 - Komponentenmethode (u. a. in Kombination mit dem Mietsäulenverfahren)
 - Modell Niedersachsen
- **Ermittlung von Bodenwerten bzw. Bodenwerterhöhungen mit Hilfe von Mieterträgen (Vergleichswertverfahren im weitesten Sinne)**
 - Mietsäule nach Strotkamp
 - Mietsäule nach Sprengnetter
 - Lagewertverfahren nach Schmalgemeier und Paul



Aufgrund der Forderung in § 154 i. V. m. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV ist dem Vergleichswertverfahren (Vergleichskaufpreisverfahren aus Vergleichspreisen unbebauter oder bebauter Grundstücke) der Vorrang einzuräumen („Pflicht-Wertermittlungsverfahren“)¹⁾. Erst nach der Ausschöpfung aller Vergleichspreise sind andere Verfahren anzuwenden!

➤ **Empfohlene Vorgehensweise bei der Verfahrenswahl**

- 5 • **Stufe 1²⁾**: Ableitung von **zonalen** Anfangs- und Endwerten³⁾ (vgl. Abschnitt 8.5)

• **Vergleichskaufpreisverfahren**

Ermittlung des zonalen Anfangswerts aus

- sanierungs**un**beeinflussten Vergleichspreisen **un**bebauter Grundstücke bzw.
- sanierungs**un**beeinflussten Vergleichspreisen **be**bauter Grundstücke, wenn zu wenig Vergleichspreise **un**bebauter Grundstücke vorliegen.

Ermittlung des zonalen Endwerts aus

- sanierungs**be**einflussten Vergleichspreisen **un**bebauter Grundstücke bzw.
- sanierungs**be**einflussten Vergleichspreisen **be**bauter Grundstücke, wenn zu wenig Vergleichspreise **un**bebauter Grundstücke vorliegen.

• **Vergleichsfaktorverfahren (Bodenrichtwertverfahren)**

Ermittlung des zonalen Anfangswerts aus

- dem sanierungs**un**beeinflussten Bodenrichtwert⁴⁾ durch Schätzung der Zu- und Abschläge.

Empfohlene Wertermittlungsverfahren:

- **Vergleichskaufpreisverfahren**
- **Bodenrichtwertverfahren**
- **Komponentenmethode**
- **Modell Niedersachsen**

1) So auch Vertreter des OVG Rheinland-Pfalz im Rahmen eines Gesprächs am 20.09.2007.

2) Erste Stufe: Aufteilung des Sanierungsgebiets in Zonen und Ermittlung von zonalen Anfangs- und Endwerten
Zweite Stufe: Ermittlung der grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerte aus den entsprechenden zonalen Werten

3) Bodenrichtwerte i. S. d. § 196 Abs. 1 Satz 5

4) Bodenrichtwerte i. S. d. § 196 Abs. 1 Satz 1

- **Komponentenmethode**

Ermittlung des zonalen Endwerts aus

- dem zonalen Anfangswert durch Schätzung der Zu- und Abschläge – insbesondere aufgrund der aus den Sanierungsmaßnahmen resultierenden Bodenwerterhöhungen (GFZ- und / oder Lageunterschiede zwischen Anfangs- und Endwertgrundstück können mit der **Mietsäule nach Strotkamp** oder mit der **Mietsäule nach Sprengnetter** berücksichtigt werden; Wertunterschiede in der Größe der Grundstücke durch Flächenumrechnungskoeffizienten, Wertvorteile aus eingesparten Erschließungs- und Ausbaubeträgen sowie Kostenerstattungsbeträgen nach dem Modell in Abschnitt 8.2.1 etc.).

- **Modell Niedersachsen**

Ermittlung des zonalen Endwerts (E) aus

- dem zonalen Anfangswert (A) und Vergleichswerten von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen (E – A).

Regelfall

- **Stufe 2:** Ableitung von **grundstücksspezifischen** Anfangs- und Endwerten (vgl. Abschnitt 8.5)
- a) **Regelfall:** Die Unterschiede zwischen zonalem Anfangswert bzw. zonalem Endwert einerseits und grundstücksspezifischem Anfangs- und Endwert andererseits betragen **gleich oder weniger als 30 %**.

Empfohlenes Wertermittlungsverfahren:

- **Bodenrichtwertverfahren**

- **Vergleichsfaktorverfahren (Bodenrichtwertverfahren)**

Ermittlung des **grundstücksspezifischen** Anfangswerts aus

- dem **zonalen** Anfangswert und

Ermittlung des **grundstücksspezifischen** Endwerts aus

- dem **zonalen** Endwert

durch Schätzung der Zu- und Abschläge¹⁾.

1) GFZ- und / oder Lageunterschiede zwischen Anfangs- und Endwertgrundstück können mit der Mietsäule nach Strotkamp oder mit der Mietsäule nach Sprengnetter berücksichtigt werden; Wertunterschiede in der Größe der Grundstücke durch Flächenumrechnungskoeffizienten etc.

b) **Ausnahmefall:** Die Unterschiede zwischen zonalem Anfangswert bzw. zonalem Endwert einerseits und grundstücksspezifischem Anfangs- und Endwert andererseits betragen deutlich mehr als 30 %.

- Zusätzlich zu den Bewertungsverfahren nach a) sollten die Komponentenmethode und das Modell Niedersachsen durchgeführt werden.

- **Komponentenmethode**

Ermittlung des **grundstücksspezifischen** Endwerts aus

- dem **grundstücksspezifischen** Anfangswert durch Schätzung der Zu- und Abschläge – insbesondere der aus den Sanierungsmaßnahmen resultierenden Bodenwerterhöhungen (GFZ- und / oder Lageunterschiede zwischen Anfangs- und Endwertgrundstück können mit der **Mietsäule nach Strotkamp** oder mit der **Mietsäule nach Sprengnetter** berücksichtigt werden; Wertunterschiede in der Größe der Grundstücke durch Flächenumrechnungskoeffizienten, Wertvorteile aus eingesparten Erschließungs- und Ausbaubeiträgen sowie Kostenerstattungsbeträgen nach dem Modell in Abschnitt 8.2.1 etc.).

- **Modell Niedersachsen**

Ermittlung des **grundstücksspezifischen** Endwerts (E) aus

- dem grundstücksspezifischen Anfangswert (A) und Vergleichswerten von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen (E – A).

Ausnahmefall

Empfohlene Wertermittlungsverfahren:

- **Bodenrichtwertverfahren**
- **Komponentenverfahren**
- **Modell Niedersachsen**

Bewertungsmodell nach Baugesetzbuch

➤ Bewertungsergebnisse

Ziel des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens ist **7 grundsätzlich** die Bestimmung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 1), indem die Differenz aus

Endwert – Anfangswert

gebildet wird.

Nach § 154 Abs. 2 ist unter dem Endwert der Bodenwert zu verstehen, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt, und unter dem Anfangswert der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Mit einigen der vorgenannten Wertermittlungsverfahren werden nicht unmittelbar der Anfangs- und der Endwert ermittelt, sondern **ausschließlich die prozentuale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** in Abhängigkeit vom Anfangswert.

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.9 Verfahren zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.9.2 Darstellung geeigneter Verfahren

8.9.2.2 Vergleichswertverfahren

8.9.2.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren aus Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

➤ **Vorbemerkungen**

- 8 Die Immobilienwertermittlungsverordnung regelt in § 16 Abs. 1 Satz 1, dass der Wert des Bodens grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist.
- 9 Dieses auf den ersten Blick sehr einfache Modell hat aber seine Tücken, es fordert von den Gutachterausschüssen und Sachverständigen¹⁾ 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**“ zu befürchten sind (vgl. § 7 Satz 2 ImmoWertV). Denn Baulücken wirken wie „Filetstückchen“, da man zur Realisierung eines ganz konkreten Bauvorhabens nicht ein teures bebautes Grundstück erwerben muss, dessen Bebauung zwar objektiv einen Wert hat, im konkreten Fall der beabsichtigten Bebauung aber im Wege steht.
- 10 Deshalb ist der Grundstücksmarkt insbesondere in guten Lagen mit nur noch wenigen Baulücken (z. B. in attraktiven Kernbereichen größerer Städte) oftmals bereit, diese Grundstücke mit Zuschlägen zum sog. „Würde-Wenn-Wert“ von bis zu 50 % zu erwerben. Allerdings ist der Zuschlag auch abhängig vom Bodenwertniveau: Desto höher die Bodenpreise, umso geringer die prozentualen Baulückenzuschläge. Der Einfluss der Baulückenzuschläge ist vor der Verwendung der Kaufpreise zum Preisvergleich zu eliminieren.

Gesetzliches Regelverfahren: Vergleichskaufpreisverfahren

Kaum unbebaute Grundstücke, noch weniger veräußerte unbebaute Grundstücke

Folge: keine Vergleichspreise

Baulückenzuschläge

Ungünstige Fehlerfortpflanzung beim gesetzlich geregelten Wertermittlungsverfahren

1) Vgl. diesbezüglich die Ausführungen in Abschnitt 3.

Neben der Schwierigkeit, Vergleichspreise unbebauter 11 Grundstücke im Sanierungsgebiet zu finden, weist das in § 154 Abs. 2 vom Gesetzgeber vorgegebene Modell eine weitere Unsicherheit auf. Es besitzt nämlich eine ungünstige Fehlerfortpflanzung (vgl. Abschnitt 8.9.1 Forderung 3). Die nachfolgende Fehlerabschätzung soll diesen Mangel deutlich machen.

Beispiel

Darstellung der ungünstigen „Fehler“fortpflanzung durch Fehlerabschätzung

Sachverhalt

Der Anfangswert für ein Sanierungsgebiet wurde mit 290,- €/m² und der Endwert mit 350,- €/m² ermittelt.

Beide Werte wurden mit einer Genauigkeit von ± 10 % bestimmt.

Aufgabe

Es ist durch Fehlerabschätzung darzulegen, mit welchen Ergebnisunsicherheiten gerechnet werden muss.

Lösung

Im ungünstigsten Fall wirken die Fehler gegenläufig:
Sanierungsbedingte Wertsteigerung =

Endwert – Anfangswert

$$350,- \text{ €/m}^2 - 290,- \text{ €/m}^2 = 60,- \text{ €/m}^2$$

Fehlerbetrachtung

$$\text{Endwert} = 350,- \text{ €/m}^2 + 10 \% = 385,- \text{ €/m}^2$$

$$\text{Anfangswert} = 290,- \text{ €/m}^2 - 10 \% = \underline{261,- \text{ €/m}^2}$$

$$\text{Differenz} = 124,- \text{ €/m}^2$$

Relative Änderung:

$$\frac{124,- \text{ €/m}^2 - 60,- \text{ €/m}^2}{60,- \text{ €/m}^2} = \text{rd. } 107 \%$$

Durch Änderung der Ausgangsdaten um jeweils + 10 % bzw. – 10 % verändert sich das Ergebnis im Falle gegenläufiger Wirkung der Fehler um rd. 107 %. Die Ergebnisse derartiger Wertermittlungsverfahren dürfen nur mit geringem Gewicht in die Wertfindung einfließen.

➤ Kaufpreise aus Vergleichsgebieten

- 12 Bei einem direkten Vergleich besteht die Wertermittlungsaufgabe darin, vergleichbare Grundstücke in Gebieten zu suchen, für die keine Sanierungen in Aussicht genommen sind (für die Anfangswerte) bzw. die den sanierten Grundstücken entsprechen (für die Endwerte). Kann man den Wert solcher Grundstücke in vergleichbaren Gebieten feststellen, so ist dieser Wert – ggf. nach Berücksichtigung einzelner Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen – zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag als Anfangswert bzw. Endwert maßgebend.
- 13 Folgende Grundstücksmerkmale kommen 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).
- 14 Der unbestimmte Rechtsbegriff der „**hinreichenden Übereinstimmung**“ der Vergleichsobjekte mit dem zu bewertenden Grundstück kann nur subjektiv beurteilt werden. Die Methode beruht auf (auch optischem) Vergleich von Grundstücken, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale annähernd identisch sind. Ein schwer verständlicher Formelapparat wird hier nicht benötigt, so dass das Verfahren für jeden Sanierungsbeteiligten gut nachvollziehbar ist.



- 15 Diese Methode ist insbesondere sehr zweckmäßig, da
- sie im Anfangswert alle Sanierungserwartungen ausschließt (das Vergleichsgebiet ist schließlich kein Sanierungsgebiet) und
 - langwierige Hochrechnungen unnötig sind, da auf aktuelle Daten zurückgegriffen werden kann.

Allerdings lassen sich **direkt vergleichbare Gebiete** für ein Sanierungsgebiet – insbesondere in Kleinstädten des ländlichen Raums – meist nur **schwer finden**. Auch handelt es sich bei den Vergleichsgebieten meist um bereits **bebaute Bereiche**, in denen nur **wenige Baulücken** vorhanden sind, so dass nur wenige Vergleichspreise, die zudem noch ggf. wegen der „Baulückeneigenschaft“ angepasst werden müssen, vorliegen.

Qualifizierung von Vergleichsgebieten

Grundstücksmerkmale

„Hinreichende Übereinstimmung“

Grundsätzlich sehr zweckmäßige Methode

Oft keine Vergleichsgebiete

➤ Vergleichspreise aus dem Sanierungsgebiet selbst 16

Es ist grundsätzlich zulässig, auch aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet selbst Vergleichsgrundstücke und Ertragsverhältnisse heranzuziehen. Vergleichspreise bzw. -daten für die Anfangswerte dürfen nicht von **sanierungsbedingten Umständen** beeinflusst sein. Grundsätzlich wird man spätestens ab dem Zeitpunkt, an dem die vorbereitenden Untersuchungen eingeleitet werden, mit sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen rechnen müssen. Diese **sanierungsunbeeinflussten** Preise müssen allerdings mit Hilfe von **Bodenpreisindexreihen**, die ebenfalls keine Sanierungserwartungen enthalten dürfen, auf die jeweils maßgeblichen allgemeinen Wertverhältnisse hochgerechnet werden (Zeitpunkt: Abschluss der Sanierung für einzelne Grundstücke bzw. für das gesamte Sanierungsgebiet (vgl. Abschnitte 5.6.2 und 5.6.3)). Jedoch sind Hochrechnungen für einen längeren Zeitraum sehr **fehleranfällig**, so dass derart abgeleitete Anfangswerte nur bedingt brauchbar sind.

Häufig Hochrechnung notwendig

Kaufpreise nach dem o. g. Stichtag bis zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets können sanierungsbedingte Werterhöhungen enthalten und dürfen nur in den direkten Vergleich einfließen, wenn der Sanierungseinfluss bereinigt werden kann.

Geprüfte Kaufpreise sind grundsätzlich geeignete Vergleichspreise

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 kaufpreisgeprüften Kaufpreisen ihre Eignung als Vergleichspreise abzusprechen. Wegen der höchstrichterlichen Rechtsprechung müssen auch Preise genehmigt werden, die den **sanierungsunbeeinflussten** Verkehrswert nur unwesentlich überschreiten. Diese zulässigen Überschreitungen können ohne weiteres 10 % des **sanierungsunbeeinflussten** Verkehrswerts betragen und liegen somit bereits im Bereich der möglichen Abschöpfungsbeträge (vgl. Urteil des BVerwG vom 24.11.1978 – 4 C 56/76 –). 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.

Kaufpreisprüfung kein Indiz für Annahme eines ungewöhnlichen Grundstücksmarkts

Keine Bereinigung der kaufpreisgeprüften Preise



19

Wie ist vorzugehen, wenn Kaufpreise genehmigt wurden, eine Kaufpreisprüfung aber nicht oder in unzulässiger Weise durchgeführt wurde (vgl. diesbezüglich Abschnitt 7.2). Dann muss vom Gutachterausschuss (überschlägig) geprüft werden, ob der Kaufpreis als sanierungsunbeeinflusst anzusehen ist oder ob der Kaufpreis sanierungsbedingte Anteile im Sinne des o. g. Urteils des Bundesverwaltungsgerichts enthält und er deshalb nicht bzw. ggf. korrigiert zur Anfangswertermittlung herangezogen werden darf.

Keine oder fehlerhafte Kaufpreisprüfung



20

Bei Kaufpreisen zum Neuordnungswert, die zum Vergleich herangezogen werden sollen, ist immer zu überprüfen, inwieweit bereits alle Sanierungsmaßnahmen bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt wurden bzw. inwieweit Maßnahmen nur abgezinst in den Kaufpreis eingeflossen sind, weil die Maßnahme zum Zeitpunkt des Erwerbs noch nicht realisiert war (vgl. Abschnitt 8.2.2). In diesen Fällen sind die Kaufpreise in Höhe der Wertauswirkungen für die fehlenden Sanierungsmaßnahmen zu ergänzen bzw. es sind die bereits im Kaufpreis berücksichtigten Sanierungsmaßnahmen aufzuzinsen. Abschließend sind sie auf den Stichtag „Abschluss der Sanierung“ bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse hochzurechnen, um sie als Vergleichspreise für den Endwert heranziehen zu können.

Sanierungsbeeinflusste Kaufpreise

➤ **Auswertung der Vergleichspreise unbebauter Grundstücke**

21

Die Auswertung der Vergleichspreise unbebauter Grundstücke kann nun nach verschiedenen Ansätzen erfolgen. In der rheinland-pfälzischen Praxis kommen vorwiegend die beiden nachfolgend genannten Ansätze zur Anwendung:

Schrittweise Anpassung der Vergleichspreise an das Wertermittlungsobjekt

1. Schrittweise Anpassung der Vergleichspreise¹⁾ an die Grundstücksmerkmale und den Wertermittlungsstichtag des Bewertungsgrundstücks, z. B. mit Hilfe von GFZ- und Größenumrechnungskoeffizienten, Lagefaktoren (z. B. Mietsäulen-Verfahren), Indexreihen. Bewertungsobjekt ist das Anfangswert- bzw. Endwertgrundstück, je nachdem ob es sich um sanierungsunbeeinflusste oder sanierungsbeeinflusste Vergleichspreise handelt.

Der Rechenvorgang wird in der nachfolgend aufgeführten Kalkulationstabelle automatisch nach Eingabe aller Daten durchgeführt²⁾.

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								Wert zum Stichtag	Anpassung an den vorl. zonalen Anfangswert							Anmerkung	
	Flur	Kaufpreis (KP), bwU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Bodenpreis-index	19.08.08	wertf. GFZw	Größe	Lage	Sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht	Bodenwerte ohne Ausreißer		
		€	m ²	€/m ²	TT/MM/JJ		geschätzte Beiträge €/m ²	LCMB 2009 1994+100	Wert Sp 8	UKA/UKV	UKA/UKV	Lagefaktor	geschätzt	geschätzt	p			
1234/05	2	38.200	265	144,15	01.03.00	1,1	frei	0,00	140,0	167,19	0,94	0,98	0,9	1,0	138,61	0,5	138,61	
	2	34.000	236	144,07	02.03.00	0,8	frei	0,00	140,1	167,08	1,13	0,96	1,0	1,0	181,25		-	2
	3	15.000	233	64,38	02.03.02	0,6	frei	0,00	146,8	71,25	1,31	0,96	1,0	1,0	89,61		-	1
	12	41.200	425	96,94	08.08.03	1,0	frei	0,00	150,9	104,37	1,00	1,06	1,0	1,0	110,63	1,0	110,63	
	3	29.800	320	93,13	01.12.05	0,8	pflichtig	20,00	156,6	116,56	1,13	1,01	1,1	1,0	146,34	1,0	146,34	
	2	15.500	288	53,82	02.12.05												-	3
	12	55.000	384	143,23	10.12.06	1,0	frei	0,00	158,9	146,38	1,00	1,05	1,1	1,0	169,07		-	1
	12	52.300	406	128,82	03.05.06	1,0	frei	0,00	157,6	132,77	1,00	1,06	1,0	1,0	140,73	1,0	140,73	
	3	34.800	375	92,80	01.09.07	0,8	frei	0,00	160,5	93,93	1,13	1,04	0,8	1,0	88,31		-	1
	4	60.500	306	197,71	01.10.07	1,1	frei	0,00	160,6	199,91	0,94	1,00	0,8	1,0	150,33	1,5	150,33	
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; Wertv:										Mittel:		134,99	5,0					
1 sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,										Ausreißer > Mittel + 25%		168,73						
2 es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Verkäufers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,										Ausreißer < Mittel - 25%		101,24						
3 es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.										Mittel ohne Ausreißer:		138,50 €/m ²						
										Standardabweichung des Mittels: +/-		6,49 €/m ²						

Tab. 8.9-5: Kalkulationstabelle zur Bodenwertermittlung aus Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Ganzheitliche Methode durch Ausgleichsrechnung

2. Ermittlung von Schätzwerten mit Hilfe von mathematisch-statistischen Regressionsanalysen³⁾. Bei diesem Lösungsansatz ist das Ergebnis darauf zu prüfen, ob die Grundstücksmerkmale auch plausibel berücksichtigt werden; es kann nämlich vorkommen, dass einzelne Grundstücksmerkmale aufgrund der großen Streuung der Vergleichspreise im abgeleiteten Modell mit umgekehrten Vorzeichen in Erscheinung treten (beispielsweise steigt der Wert der Eigentumswohnung, wenn die zugehörige Toilette nur vom Treppenhaus zugänglich ist).

- 1) Hinreichend sichere Ergebnisse sind erst ab einem Stichprobenumfang von 10 Vergleichspreisen zu erwarten. Ist die Streuung der Preise höher als üblich ($\pm 25\%$ um den Mittelwert), so ist die Anzahl zu erhöhen.
- 2) Die Tabelle und eine Bedienungsanleitung finden sich auf der der Arbeitshilfe beigefügten CD.
- 3) Die Anzahl der notwendigen Vergleichspreise hängt hier vom Ansatz ab. Je mehr Unbekannte in den Ausgleichsansatz eingeführt werden, desto größer muss der Stichprobenumfang sein.

Ein entsprechendes Beispiel, wie die schrittweisen Anpassungen der einzelnen Vergleichspreise an das Anfangs- bzw. Endwertgrundstück zu erfolgen hat, kann dem Abschnitt 8.9.2.2.5 (Komponentenmethode) entnommen werden, da in beiden Fällen die Vorgehensweise identisch ist. Ein Beispiel zu einer Regressionsanalyse würde den Rahmen der vorliegenden Arbeitshilfe sprengen. Diesbezüglich wird auf die einschlägige Literatur verwiesen.

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.9 Verfahren zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.9.2 Darstellung geeigneter Verfahren

8.9.2.2 Vergleichswertverfahren

8.9.2.2.2 Vergleichskaufpreisverfahren aus Vergleichspreisen bebauter Grundstücke

Liegen nur wenige oder gar keine Vergleichspreise unbebauter Grundstücke aus dem Gebiet selbst vor, so fordert das **OVG Rheinland-Pfalz**, dass Vergleichspreise bebauter Grundstücke heranzuziehen sind. Der Bodenwert kann hier grundsätzlich ermittelt werden, indem das Sachwertverfahren¹⁾ nach dem Bodenwert freigestellt und der (marktangepasste) Sachwert mit dem Vergleichspreis approximiert wird:

$$\text{marktangepasster Sachwert} = \text{KP} = (\text{BRI} * \text{NHK} * \text{I} * \text{RW} * (1 + \text{BNK})) + \Delta\text{G} + \text{AL} + \text{BW} * k \pm \text{bwU} (1)$$

mit KP	= Kaufpreis
BRI	= Bruttorauminhalt in m ³ (ggf. Bruttogrundfläche in m ²)
NHK	= Normalherstellungskosten 2000 (bereits an den Ausstattungsstandard, die Altersklasse, das (fiktive) Baujahr, die Größe des Objekts, die Bauweise (Dachform, Anzahl der Geschosse, Unterkellerung, ausgebautes Dachgeschoss), Besonderheiten (wie End-, Mittel-, Doppel-, Fertighaus) etc. angepasst)
I	= Baupreisindex (dezimal)
ΔG	= Zeitwert der besonderen Bauteile, Einrichtungen etc.
RW	= Restwert nach Ross (1 – Alterswertminderung (dezimal))
BNK	= Baunebenkosten (dezimal)
AL	= Wert der Außenanlagen
BW	= Bodenwert
k	= Sachwert-Marktanpassungsfaktor
bwU	= Besondere wertbeeinflussende Umstände (z. B. durch Rechte und Belastungen, Baumängel, Bauschäden etc.)

1) Den Bodenwert aus Kaufpreisen nach den Regeln des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, führt i. d. R. nicht zum Ziel, da der Bodenwert den Ertragswert insbesondere bei langer Restnutzungsdauer kaum beeinflusst.

Der Bodenwert errechnet sich wie folgt:

$$\begin{aligned}
 & BW = \frac{KP \pm bwU}{k} - [(BRI * NHK * I * RW * (1 + BNK)) + \Delta G + AL] \\
 & BW = \frac{KP \pm bwU}{k} - \text{vorl. GSW} \quad (2)
 \end{aligned}$$

mit vorl. GSW = vorläufiger – d. h. nicht marktangepasster – Sachwert der baulichen Anlagen

23 Da die Auswahl des Sachwert-Marktanpassungsfaktors (k) aus der zugehörigen Tabelle (vgl. z. B. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2009 [21], Anhang 2) des Bodenwertniveaus und des vorläufigen Sachwerts (vorl. SW = vorl. GSW + BW) bedarf, muss die vorgenannte Gleichung iterativ gelöst werden. In einem ersten Schritt wird der Bodenrichtwert der Zone, in der das Vergleichsobjekt liegt, als Bodenwert eingeführt, um so überschlägig den Sachwert-Marktanpassungsfaktor (k) aus der Tabelle entnehmen zu können. Der ermittelte Tabellenwert (k) wird in Formel (2) eingesetzt und eine erste Näherung für BW berechnet. Mit der so ermittelten ersten Näherung für den Bodenwert wird wiederum der Sachwert-Marktanpassungsfaktor aus der Tabelle entnommen und wieder in Formel (2) eingesetzt und so die 2. Näherung berechnet. In Ausnahmefällen bedarf es noch einer 3. Iteration. Der Rechenvorgang wird in der nachfolgenden Kalkulationstabelle automatisch nach Eingabe aller Daten durchgeführt¹⁾.

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 (KP), bwU-bereinigt	Grundstücksfläche	BRW	(fiktives) Baujahr	Brutto-raum-inhalt	NHK 2000	Bau-preis-index	Her-stellungs-wert bei Vertrag	gesch. Bau-neben-kosten	Zeitwert der Außen- u. Neben-anlagen etc.	Gesamt-nutzungs-dauer	(fik-sives) Alter	Rest-nutz-ungs-dauer	Berücksichtigung wegen		Sachwert der baulichen Anlagen	Näherung, vorläufiger Sachwert =>	(vorl.) Markt-anpassungs-faktor	(vorl.) Boden-wert	Boden-anteil	(vorl.) SW berechnet mit (vorl.) Bodenwert	
			Daten beziehen sich auf den Kauffall							BRI	€/m³	2000 = 100	in €	in %	in €	Jahre	Jahre		Jahre	Alters-klasse	Alters (Rest-wert)	Grundlage für 1-Marktan-passung	Vor-schlag	€/m²

	Angaben aus Kaufvertrag, Grundbuch, ALB
	Angaben ermitteln
	Angaben aus Literatur / eigenen Ableitungen entnehmen
	Berechnete Angaben
	Bodenwert nach n-facher Iteration

Tab. 8.9-6: Kalkulationstabelle zur Bodenwertermittlung aus Vergleichspreisen bebauter Grundstücke

1) Die Tabelle und eine Bedienungsanleitung finden sich auf der der Arbeitshilfe beigefügten CD.

Beispiel

Auswertung eines Vergleichspreises für ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück

Sachverhalt

Ein Kaufpreis in Höhe von 425.000,- € für ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück (705 m²) im Sanierungsgebiet wurde aus der Kaufpreissammlung entnommen. Dieser Vergleichspreis wurde kaufpreisgeprüft (vgl. § 153 Abs. 2). Die nachfolgend aufgeführten Daten stammen ebenfalls aus der Kaufpreissammlung, wurden bei einem Ortstermin festgestellt bzw. beim Eigentümer (Käufer) erfragt:

Modell- / Marktdaten	Angaben/ Werte	Herkunft
Baujahr (evtl. fiktiv)	1980	Bauunterlagen, Modell NRW
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes	80 Jahre	Bewertungsmodell
Bruttorauminhalt (BRI)	1.800 m ³	Bauunterlagen, Aufmaß
Bruttogeschossfläche (BGF)	--- m ²	Bauunterlagen, Aufmaß
Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) für BRI	360,- €/m ³	Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006, Sprengnetter Arbeitshilfen und Marktdaten je nach Bewertungsmodell
Baupreisindex (2000 = 100) (zum Kauffalldatum 02/08)	114,1	Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt, je nach Bewertungsmodell
Preisabschlag für ältere Gebäudejahre (2000 = 1,00)	0,899	Abschlagswerte gemäß WertR/Mittag/Sprengnetter mit Hilfe einer ausgleichenden Funktion ¹⁾ (vgl. Bewertungsmodell)
Baunebenkosten	14 %	Sprengnetter etc. je nach Bewertungsmodell
Wertminderung wegen Alters nach Ross	0,764	Restwert des Gebäudes bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren und einem Gebäudealter (Ga) von 28 Jahren (Wertminderung nach Ross)
Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen	25.000,- €	Eigene Schätzung (Anhalt ca. 3 – 8 % des Kaufpreises)

1) $NHK_{(Jahr)} = \{ 0,006 \times (Jahr/100)^3 - 0,0662 \times (Jahr/100)^2 - 3,9684 \times (Jahr/100) + 58,852 \} \times NHK_{2000er\ Wert}$

Modell- / Marktdaten	Angaben/ Werte	Herkunft
Besondere wertbeeinflussende Umstände (bwU)	keine	Eigene Schätzung
Bodenrichtwert	250,- €/m ²	Entnahme aus Bodenrichtwertkarte

Tab. 8.9-7: Zusammenstellung der Modell- und Marktdaten

Aufgabe

Aus dem Vergleichspreis ist der Bodenwert(anteil) unter Verwendung der Kalkulationstabelle (Tab. 8.9-6) herauszurechnen.

Lösung

Die Modell- / Marktdaten wurden in die Kalkulationstabelle eingesetzt. Die Berechnung muss nun iterativ (in Schritten) erfolgen, da zur Schätzung des Sachwert-Marktanpassungsfaktors die Eingabe des Bodenwerts benötigt wird. Dieser wird für die Berechnung der 1. Näherung mit dem Bodenrichtwert der Zone, in der das Vergleichsobjekt liegt, in die Kalkulationstabelle eingetragen. Aus diesen Daten errechnet sich ein Bodenwert in Höhe von 303,- €/m². Wie die Kalkulationstabelle zeigt, ist eine nochmalige Iteration nicht notwendig:

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 (KP), bwU-bereinigt €	Grundstücksfäche m ²	BRW €/m ²	(fiktives) Baujahr	Brutto-raum-inhalt m ³	NHK 2000 €/m ³ BRI	Bau-preis-index 2000 = 100	Her-stellungs-wert bei Vertrag 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 wegen		Sachwert der baul. Anlagen €	Näherung, vorläufiger Sachwert €	(vorl.) Markt-anpassungs-faktor	vorl. Boden-wert €/m ²	Boden-anteil Sp.4/Sp.21 – Sp.19	(vorl.) SW berechnet mit (vorl.) Bodenwert €	
																Alters-klasse	Alters (Rest-wert)							Grundtage für 1. Markt-anpassung
		...																						
1234/08	2	Wohn- u. Geschäfts-haus	10.02.08	425.000,-	705	250,-	1980	1800	360	114,1	739.368,-	14	25.000,-	80	28	52	0,899	0,764	603.720,-	779.970,-	0,52	303,-	213.587,-	817.308,-
		...																						

Tab. 8.9-8: Bodenwertermittlung aus Vergleichspreisen bebauter Grundstücke

Der aus dem Vergleichspreis für das bebauten Grundstück abgeleitete Bodenwert beträgt relativ 303,- €/m².

Auf diese Weise werden alle Vergleichspreise bebauter 24 Grundstücke ausgewertet. Die so ermittelten Bodenwerte sind dann wie „Vergleichspreise unbebauter Grundstücke“ zu behandeln und nach Abschnitt 8.9.2.2.1 auszuwerten.

Die so gewonnenen Ergebnisse sind jedoch bei Bodenwertanteilen < 60 % (100 % $\hat{=}$ Vergleichspreis) aufgrund der ungünstigen Fehlerfortpflanzung nur mit einem (deutlich) geringeren Gewicht anzusetzen.

Beispiel

Darstellung der ungünstigen „Fehler“fortpflanzung durch Fehlerabschätzung

Es werden die Daten des vorstehenden Beispiels verwendet.

vorl. GSW = rd. 604.000,- € (vgl. Spalte 19)
KP = 425.000,- € (vgl. Spalte 4)
k = 0,52 (vgl. Spalte 21)
bwU = 0 (vgl. Aufgabenstellung)

Bodenwert – abgeleitet aus dem Vergleichspreis

$$BW = \frac{425.000,-\text{€}/\text{m}^2}{0,52} - 604.000,-\text{€}$$

$$BW = 213.308,-\text{€} \text{ bzw. rd. } 303,-\text{€}/\text{m}^2$$

Fehlerbetrachtung

vorl. GSW = 604.000,- € + 10 % = 664.400,- €
k = 0,52 + 10 % = 0,572
KP = 425.000,- €

$$BW' = \frac{425.000,-\text{€}/\text{m}^2}{0,572} - 664.400,-\text{€}$$

$$BW' = 78.607,-\text{€} \text{ bzw. rd. } 111,-\text{€}/\text{m}^2$$

Werden die Eingangsdaten um jeweils + 10 % verändert, ändert sich das Ergebnis um rd. – 63 %. D. h. dem im vorgenannten Beispiel ermittelten Bodenwert darf nur ein **geringes Gewicht** zugeordnet werden.

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen
8.9 Verfahren zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen
8.9.2 Darstellung geeigneter Verfahren
8.9.2.2 Vergleichswertverfahren
8.9.2.2.3 Bodenrichtwertverfahren (Vergleichsfaktorverfahren)

25 Das Richtwertverfahren ist ein Anwendungsfall des Vergleichs**faktor**verfahrens. Denn der Bodenrichtwert stellt das Ergebnis einer Auswertung von Vergleichspreisen dar, er ist selbst keine **originäre** Marktinformation.

Der Gutachterausschuss hat auch im Sanierungsgebiet Bodenrichtwerte i. S. d. § 196 Abs. 1 Satz 1 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 berücksichtigt werden müssen. 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 der Eigentümer durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen**. Diese Bodenrichtwerte werden als sanierungs**un**beeinflusste Bodenrichtwerte bezeichnet.

26 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 sanierungs**un**beeinflussten Bodenrichtwerte beziehen sich bzgl. des Wertermittlungstichtags 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 (vgl. § 154 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 Satz 1). Sanierungs**un**beeinflusste 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.

Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten (Ausnahme „Vereinfachte Sanierungsverfahren“)

Besonderheit der Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 1

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert ist kein Anfangswert

Kriterien für die Feststellung

Im übrigen enthalten sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat (vgl. § 153 Abs. 1). Dieser Anteil ist jedoch bei der Ermittlung des Anfangswerts **nicht** zu berücksichtigen, so dass der in Rede stehende Anteil in die sanierungsbedingte (Gesamt-)Bodenwerterhöhung eingeht und vielmehr als Anrechnungsbetrag i. S. d. § 155 Abs. 1 Nr. 2 Satzteil 1 zu behandeln ist. Auch diese Besonderheit macht deutlich, dass der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert **kein** Bodenrichtwert i. S. d. § 196 Abs. 1 Satz 5 ist.

Überprüfung der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen



Werden Sanierungsgebiete förmlich festgelegt, so sollte der örtlich zuständige Gutachterausschuss die Bodenrichtwertzonen überarbeiten (Anpassung der Bodenrichtwertzonen an die Abgrenzung des Sanierungsgebiets)¹⁾. Gleichzeitig sollte mit der Dokumentation des Sanierungsgebiets begonnen werden, soweit dies für die Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte bzw. der zonalen und grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerte notwendig ist.

28

Beispiel

Sachverhalt

Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert der Zone 701 im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ beträgt 230,- €/m²

B - MK - III - 1,2 - 600 - 50.

Die Zone 701 ist wesentlich weiträumiger gefasst als die Zone 2 für den zonalen Anfangswert. Ansonsten unterscheiden sich die Richtwertgrundstücke insbesondere hinsichtlich der GFZ und der Lage. Das zonale Anfangswertgrundstück weist folgende Grundstücksmerkmale auf:

B - MK - III - 0,6 - 650 - 50.

1) Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – GA 10530/04.

Stichtag: 01.01.2008 (B-MK-III-1,2-600-50)

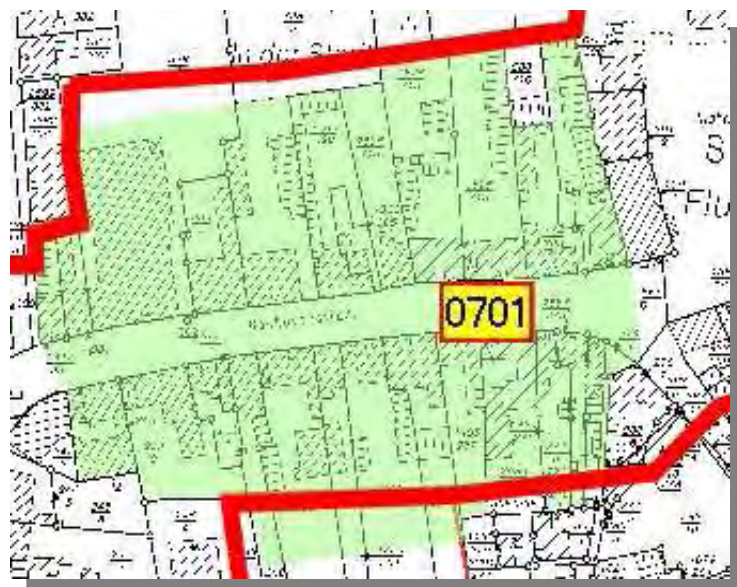


Abb. 8.9–1: Zone 701 der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte

Aufgabe

Der **zonale Anfangswert** ist für das vorgegebene Anfangswertgrundstück aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert abzuleiten.

Stichtag: 09.06.2009 (B-MK-III-0,6-650-50)

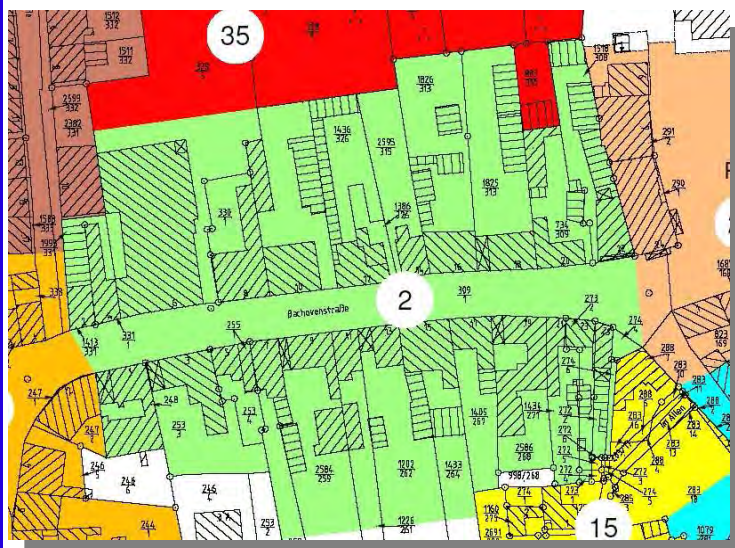


Abb. 8.9–2: Anfangswertzone 2

Lösung

Die Lösung erfolgt mit dem Bodenrichtwertverfahren¹⁾:

Zonaler sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für erschließungsflächenbeitrags- und abgabefreies ²⁾ baureifes Land in der Zone 701 zum Stichtag 01.01.2008		230,- €/m ²
Anpassung an den Wertermittlungstichtag ³⁾	±	<u>0,00 €/m²</u>
Zonaler sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für erschließungsflächenbeitrags- und abgabefreies ²⁾ baureifes Land in der Zone 701 zum Stichtag 09.06.2009	=	230,- €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ und Lageunterschiede in der Lagequalität in der Zone 2 ⁴⁾	-	78,20 €/m ²
Weitere Anpassungen ⁵⁾	±	<u>0,00 €/m²</u>
Zonaler Anfangswert für erschließungsflächenbeitrags- und abgabefreies ²⁾ baureifes Land in der Zone 2 zum Stichtag 09.06.2009	=	151,80 €/m ²
		rd. 152,- €/m²

- 1) Eine diesbezügliche Kalkulationstabelle mit Bedienungsanleitung findet sich auf der der Arbeitshilfe beigelegten CD.
- 2) Die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen besaßen keinen Restwert mehr. Die Bodenwerterhöhungen aus der Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen im Straßenraum müssen dem Anfangswert zugeordnet werden, da diesbezüglich auch im Sanierungsgebiet Beiträge erhoben werden. Grundstücke im unbebauten Innenbereich sind generell „naturschutzbeitragsfrei“.
- 3) Keine Bodenwertsteigerung zwischen dem 01.01.2008 und dem 09.06.2009 (vgl. Landesgrundstücksmarktbericht 2009).
- 4) Die Anpassung wegen der unterschiedlichen GFZ und Lage wurde mit der Mietsäule nach Strotkamp durchgeführt (vgl. diesbezüglich Abschnitt 8.9.2.3.1).
- 5) Die Beschreibung des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts der Zone 701 entspricht ansonsten der Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks. Der zonale Anfangswert für das Anfangswertgrundstück mit den Grundstücksmerkmalen baureifes Land im Kerngebiet, dreigeschossige Bauweise, GFZ 0,6, einer Grundstücksgröße von 650 m² und einer Tiefe von 50 m ergibt sich zu rd. 152,- €/m².

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.9 Verfahren zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.9.2 Darstellung geeigneter Verfahren

8.9.2.2 Vergleichswertverfahren

8.9.2.2.4 Relatives Lagewertverfahren (Vergleichsfaktorverfahren)

29 Hildebrandt [19] empfiehlt für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte eine Methode mit Hilfe relativer Lagewerte. Ausgangspunkt ist die Überlegung, dass Beschaffenheit und Nutzbarkeit als wertbeeinflussende Faktoren hinreichend bestimmbar sind, dass aber die Lage immer auch von subjektiven Faktoren mitgeprägt wird. Um die Lagekomponente richtig zu beurteilen, wurde für die Ermittlung relativer Lagewerte eines Sanierungsgebiets einer im inneren Bereich des Sanierungsgebiets gelegenen Fläche mit einheitlichen Lagemerkmalen die Wertzahl 100 zugeordnet. In Anlehnung daran wurden die übrigen Bereiche des Sanierungsgebiets durch entsprechende Zu- und Abschläge von jeweils 10 Punkten bewertet. Damit ist die Lage im Sanierungsgebiet erfasst. Zur Ermittlung absoluter Lagewerte ist aber die Heranziehung von Vergleichspreisen aus ähnlich strukturierten Gebieten notwendig, eventuell aus dem Sanierungsgebiet selbst.

Schätzung relativer Lagewerte

30 Die Vergleichspreise müssen nun hinsichtlich der anderen wertbeeinflussenden Umstände (z. B. Kaufzeitpunkt sowie Art und Maß der baulichen Nutzung) normiert werden. Das Ergebnis ist dann nur noch von der Lage abhängig; durch Vergleich mit den relativen Lagewerten wird auch die unterschiedliche Lageeinschätzung berücksichtigt.

Ableitung absoluter Lagewerte durch Vergleichspreise

Einzelne Vergleichspreise können aufgrund dieses Systems für das ganze Sanierungsgebiet nutzbar gemacht werden. Dieses Verfahren ist jeweils getrennt für die Anfangs- bzw. Endwertermittlung durchzuführen.

Normierung der Vergleichspreise hinsichtlich der Grundstücksmerkmale

Das Verfahren erfüllt alle Forderungen, die an Wertermittlungsverfahren zur Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu stellen sind, seine Anwendung scheitert jedoch häufig an fehlenden Vergleichspreisen.

Geeignetes Verfahren

Häufig fehlen Vergleichspreise

Beispiel

Ermittlung von Anfangswerten für das Sanierungsgebiet „Bleiweissviertel“ in Nürnberg

Sachverhalt

Hildebrandt hat für das Sanierungsgebiet „Bleiweissviertel“ in Nürnberg die vorhandenen Vergleichspreise (ohne Sanierungseinfluss) hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung normiert, so dass lediglich noch eine Abhängigkeit von der Lage bestand. Der Gutachterausschuss grenzte sodann Zonen gleicher Lage ab und ermittelte, ausgehend von dem Lagewert 100, für die übrigen Zonen relative Lagewerte (vgl. nachfolgende Tab. 8.9-9, Spalte 7). Dann wurde für jede Zone der Quotient Vergleichspreis / relativer Lagewert gebildet (vgl. Tab. 8.9-9, Spalte 8) und diese Koeffizienten nach einem einfachen Ausreißertest gemittelt.

lfd. Nr.	Lage (Straße)	Nutzung		Verkauf Zeitpunkt	Preis DM/m ²	Preis reduz. GFZ =1,0	Rel. Lagewert	Sp. 6
		Art	Maß GFZ					Sp. 7
Sp.	1	2	3	4	5	6	7	8
1	N.N.	M	4,5	1.73	431,-	205,-	140	1,46
2	N.N.	M	1,7	7.73	270,-	210,-	120	1,75
3	N.N.	M	1,0	7.73	182,-	182,-	120	1,52
4	N.N.	M	1,1	3.74	212,-	200,-	110	1,82
5	N.N.	M	4,0	9.74	400,-	200,-	140	1,43
6	N.N.	M	1,4	9.74	200,-	170,-	120	1,42
7	N.N.	M	1,4	5.73	260,-	220,-	140	1,57
8	N.N.	M	1,5	11.73	196,-	170,-	120	1,42
9	N.N.	M	0,5	4.74	135,-	160,-	100	1,60
10	N.N.	M	1,6	1.75	200,-	160,-	110	1,45
11	N.N.	W	1,9	6.74	235,-	170,-	120	1,42
12	N.N.	M	1,5	12.73	342,-	280,-	150	1,87
13	N.N.	M	2,2	12.73	393,-	265,-	150	1,77
14	N.N.	M	1,0	11.74	190,-	190,-	120	1,58
15	N.N.	W	1,5	4.74	180,-	150,-	100	1,50
16	N.N.	M	2,5	1.73	940,-	600,-	350	1,71
17	N.N.	M	4,6	7.73	1.000,-	470,-	300	1,57
18	N.N.	M	4,3	5.73	1.091,-	520,-	300	1,73
19	N.N.	W	3,9	3.74	1.000,-	510,-	400	1,28
			Σ	73/74				29,87
						29,87 : 19 =		1,57
			Σ	gesamt				79,09
						79,09 : 51 =		1,55

Tab. 8.9-9: Relatives Lagewertverfahren

Die relativen Lagewerte wurden daraufhin mit diesem endgültig ermittelten Quotienten multipliziert; als Ergebnis ergaben sich absolute Lagewerte mit der unterstellten GFZ = 1,0.

Abschließend wurde für die verschiedenen Lagen die wertrelevante durchschnittliche GFZ und der endgültige Bodenwert (hier sanierungsunbeeinflusst) ermittelt. Im vorliegenden Fall waren so viele Vergleichspreise vorhanden, weil es sich um eine Flächensanierung handelte.

Anmerkung

Es ist fast die Regel, dass Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet nicht vorliegen. Das oben erläuterte Verfahren sollte dann in Kombination mit anderen Verfahren angewendet werden, beispielsweise Ermittlung von „Vergleichspreisen“ durch Quervergleich (d. h. Heranziehung von Kaufpreisen und Marktdaten (z. B. Bodenpreisindexreihen) aus Vergleichsgebieten).

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.9 Verfahren zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.9.2 Darstellung geeigneter Verfahren

8.9.2.2 Vergleichswertverfahren

8.9.2.2.5 Komponentenmethode

Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen und Quantifizierung der Einflüsse auf den Bodenwert

Bei diesem Verfahren wird die sanierungsbedingte Wert- 31
erhöhung durch Quantifizierung von Grundstückswertver-
besserungen – soweit sie den Wert des Grund und Bo-
dens beeinflussen – ermittelt. Es handelt sich hier um ein
deduktives Vergleichswertverfahren. Grundsätzlich ist
dabei – wie bei jeder Wertermittlung – zu beachten bzw.
zu berücksichtigen, dass

- keine Korrelationen zwischen den verschiedenen Ein-
flüssen bestehen dürfen,
- eine Gleichsetzung der summierten Einzelwerter-
höhungen mit der Gesamterhöhung nicht ohne
weiteres zulässig ist.

Es wird zwar häufig lediglich unterstellt, dass die Summe 32
der sanierungsbedingten Einzelbodenwerterhöhungen mit
der Gesamtbodenwerterhöhung gleichzusetzen sind, eine
diesbezügliche Überprüfung ist aber angezeigt. Aufgrund
der im Allgemeinen sehr vorsichtigen Schätzungen der
Gutachterausschüsse und Sachverständigen¹⁾ wird der
Nachteil nicht selten hinreichend kompensiert.

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 33
aus folgenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteilen:

Allgemeiner Sanierungsvorteil

1. **Allgemeiner Sanierungsvorteil** (Initialeffekt; Ver-
besserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)
Die diesbezügliche Bodenwerterhöhung ist entweder
frei zu schätzen oder mit dem Mietsäulenverfahren²⁾ zu
ermitteln, da der allgemeine Sanierungsvorteil die Mie-
ten beeinflusst.

Lagevorteile

2. **Lagevorteile** (Verbesserung der allgemeinen Wohn-
und Geschäftslage durch Maßnahmen zur Verbes-
serung der Ansehnlichkeit des näheren und weiteren
Umfelds (z. B. Durchführung von Abbruch-, Neubau-
sowie Modernisierungsmaßnahmen); Gestaltung von
(Park-)Plätzen und Ruhezeiten; Verringerung der Lärm-
immissionen durch Verkehrsberuhigung, Aussiedlung
von störenden Betrieben). Lagevorteile schlagen i. d. R.

1) Vgl. diesbezüglich die Ausführungen in Abschnitt 3.

2) Vgl. Abschnitt 8.9.2.3

voll auf die im Sanierungsgebiet erzielbaren Mieten durch und können daher mit dem Mietsäulenverfahren¹⁾ in Bodenwerterhöhungen umgerechnet werden.

3. **Erschließungs-/ Ausbaubeitragsvorteil** (Bodenwerterhöhungen durch eingesparte Erschließungs- und Ausbaubeiträge sowie durch eingesparte Kostenerstattungsbeträge)

Die Ermittlung diesbezüglicher sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen bedarf umfassender Auswertungen der Kaufpreissammlung. Ein entsprechendes Modell ist bereits in Abschnitt 8.2.1 beschrieben. **Die bloße Gleichsetzung der diesbezüglichen Bodenwerterhöhung mit ersparten Erschließungs- und Ausbaubeiträgen ist unzulässig²⁾.**

4. **Allgemeiner Erschließungsvorteil** (Lagevorteil, der sich durch die mit der Erneuerung der Erschließungsanlagen einhergehenden Wiederherstellung der Ansehlichkeit ergibt).

Dieser Lagevorteil wird „automatisch“ unter Ziffer 2 berücksichtigt, wenn der Lagevorteil aus Mieten ermittelt wird (z. B. mit dem Mietsäulenverfahren nach Strotkamp³⁾).

5. **Aufzoningvorteil** (Erhöhung der Nutzbarkeit von Grundstücken z. B. durch Veränderung der Art der baulichen Nutzung (z. B. wird 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)).

Dabei 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 gehören im weitesten Sinn auch die Baureifmachung von Grundstücken und die Aktivierung von Nutzungsreserven bei minderausgenutzten Grundstücken.

6. **Sanierungsbedingte Steuervorteile** (nach § 7 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 dem 01.01.2004

Verbesserung der Erschließungsanlagen

Allgemeiner Erschließungsvorteil

Aufzoningvorteil

Steuervorteile

1) Vgl. Abschnitt 8.9.2.3.

2) OVG Rheinland-Pfalz – Urteil vom 14.09.2004 – GA 10530/04.

3) Vgl. Abschnitt 8.9.2.3.1.

U. U. steuerliche Anerkennung von Ausgleichsbeträgen

acht Jahre bis zu 9 %/Jahr, vier Jahre bis zu 7 %/Jahr)).

Der Einfluss wird aber bereits vom „**allgemeinen Sanierungsvorteil**“ mit erfasst. Auf keinen Fall dürfen die tatsächlichen Steuervorteile nach den o. g. Steuervorschriften qualifiziert und als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung angesetzt werden.

Die im Zusammenhang mit der städtebaulichen Sanierung gezahlten Ausgleichsbeträge können ebenfalls ganz oder in Teilen vom Eigentümer unter bestimmten Umständen einkommenssteuerrechtlich geltend gemacht werden, soweit diese im Zusammenhang mit Gewinneinkünften oder Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stehen.

Anlage 9

Ein Beispiel für eine Bescheinigung über die gezahlten **34** Ausgleichsbeträge zur Vorlage beim Finanzamt ist als **Anlage 9** abgedruckt.

Beispiel

Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung bzw. des Endwerts mittels Komponentenmethode

Sachverhalt

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

Der Hauptverkehr wurde durch den Bau einer Umgehungsstraße um die Innenstadt geleitet. Am Rande der Innenstadt wurden ausreichend Parkplätze in einem Parkhaus geschaffen. Der Kernbereich der Innenstadt entwickelte sich vom Mischgebiet zum Kerngebiet. Der vorher als Parkplatz genutzte Kirchplatz wurde neu gestaltet und mit einem Brunnen aufgewertet. In den umgebenden Straßen sind die Versorgungsleitungen erneuert und ein Abwasserkanal ist erstmalig verlegt worden. Anschließend wurden diese Straßen mit einem neuen hochwertigen Natursteinpflaster versehen. Die Erschließungsanlagen vor Beginn der Sanierung waren erneuerungsbedürftig.

Das zu bewertende Grundstück, das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist, liegt im Kernbereich. Es grenzt mit einer Seite an den neu gestalteten Kirchplatz, mit einer anderen Seite an eine der neu ausgebauten Straßen. Es existiert ein während der Sanierung aufgestellter Bebauungsplan, der eine GFZ von 2,0 vorsieht. Das Grundstück war sanierungsunbeeinflusst nach § 34 mit einer GFZ von 1,6 bebaubar.

Anfangswert für das zu bewertende Grundstück:	120,- €/m ²
KAG-Beitrag für Kanalausbau:	5,- €/m ²
Nicht lageabhängiger 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 Erschließungskosten durchschnittlich mit 80 % auf den Bodenwert durchschlagen.

Die Eigentümerin/der Eigentümer hat einen Modernisierungszuschuss von 20.000,- € erhalten.

Die auf den Wertermittlungstichtag hochgerechneten sanierungsunbeeinflussten Reinerträge betragen im

EG 10,- €/m² (Laden), im 1. OG 6,- €/m² (Büro) und im 2. und 3. OG 4,20 €/m² (Wohnen).

Die Erhebung, Auswertung und Fortschreibung der sanierungsbeeinflussten Reinerträge zum Wertermittlungsstichtag „Abschluss der Sanierungsmaßnahmen“ ergab folgende Ergebnisse: im EG 11,50 €/m², im 1. OG 7,- €/m² und die Wohnungsmieten in den Obergeschossen 4,70 €/m².

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

Aufgabe

Es ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung mit Hilfe der Komponentenmethode zu ermitteln.

Lösung

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

Anfangswert	120,00 €/m ²
• Allgemeiner Sanierungsvorteil ¹⁾	+0,00 €/m ²

1) Unter dem allgemeinen Sanierungsvorteil versteht man Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen einstellen (auch Initialeffekt genannt). Die Tatsache, dass die Eigentümerin/der Eigentümer 20.000,- € Zuschuss bekommt, darf lediglich als eine Auswirkung dieses Initialeffektes angesehen werden, keinesfalls sind die vollen 20.000,- € als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung anzusetzen. Der allgemeine Sanierungsvorteil liegt i. d. R. in einer Größenordnung von 1 % – 5 %, je nach der Größe des Sanierungsgebietes, dem Grad der Erneuerung sowie dem Bodenwertniveau. Der allgemeine Sanierungsvorteil ist für das ganze Gebiet einheitlich, Ausnahmen sind ausführlich zu begründen. Anstatt den allgemeinen Sanierungsvorteil pauschal zu schätzen, besteht die Möglichkeit, ihn aus Mieten abzuleiten, da dieser Initialeffekt mieterhöhend wirkt. Allerdings ist der Einfluss aus diesen sanierungsbedingten Maßnahmen gering, so dass sich i. d. R. ein diesbezüglicher Effekt kaum aus Mietunterschieden selbständig ableiten lässt. Im vorliegenden Fall wirken aber auch weitere Sanierungsmaßnahmen mieterhöhend (insbesondere die Verkehrsberuhigung und die Umfeldverbesserung). Deshalb wird der allgemeine Sanierungsvorteil zusammen mit den Lageverbesserungen aus sanierungsbedingten Mieterhöhungen in der letzten Komponente des Verfahrens in Ansatz gebracht.

• Änderung in der Art der baulichen Nutzung ¹⁾ von MI nach MK	+	0,00 €/m ²
• Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ²⁾	+	0,00 €/m ²
• Verbesserung der Erschließungsanlagen ³⁾ (Vorteile aus eingesparten – nicht lageab- hängigen – Ausbaubeiträgen) 18,- €/m ² * 0,80	+	15,00 €/m ²

- 1) Zur Quantifizierung der Änderung in der Art der baulichen Nutzung sind Untersuchungen von Mischgebieten und Kerngebieten aus der Stadt U. 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.
Dabei muss unbedingt beachtet werden, dass in den Bodenrichtwertunterschieden keine weiteren Wertänderungen durch andere Einflüsse enthalten sein dürfen (z. B. Lage-, GFZ- und / oder Unterschiede in der Größe). Im vorliegenden Fall hat sich die **Aufzoning von Mischgebiet zum Kerngebiet in den Mieten niedergeschlagen. Deshalb ist dieser Effekt in dem durchgeführten Mietsäulenverfahren berücksichtigt.**
- 2) Das Maß der baulichen Nutzung hat sich von 1,6 auf 2,0 erhöht. Es kann aufgrund der statischen Gegebenheiten der Gebäude und der wirtschaftlichen Gesamtsituation sofort rentierlich umgesetzt werden. Es wäre aber falsch, an dieser Stelle eine (einfache) GFZ-Anpassung vorzunehmen. Denn aufgrund der deutlich höheren Ladenmieten muss die GFZ-Anpassung geschossweise – unter Gewichtung mit den jeweiligen Geschossmieten – angesetzt werden. Dies ist z. B. mit einer Mietsäule möglich.
- 3) Zunächst ist durch eigene Untersuchungen zu überprüfen, inwieweit die fiktiven Ausbaubeiträge marktgerecht sind, d. h. mit welchem Anteil die Kosten auf den Bodenwert durchschlagen. Zuvor müssen im vorliegenden Fall die tatsächlichen Ausbaubeiträge für das Natursteinpflaster auf die Kosten von sehr einfach ausgestatteten Erschließungsanlagen (nicht lageabhängiger Anteil am Ausbaubeitrag) 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. (Die über das übliche Maß hinausgehenden Kosten für den Ausbau des Kirchplatzes und der übrigen Straßen dürfen schon deshalb **nicht** berücksichtigt werden, da der Ausbau (Mehraufwand) sehr ansprechend und daher zu einer Lageverbesserung beiträgt. Lageverbesserungen schlagen sich aber bereits in den Mieten nieder, so dass dieser Anteil durch die Mietsäule berücksichtigt ist.) Die Kosten für den Kanal sind nicht anzusetzen (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 i. V. m. § 127 Abs. 2 und Abs. 4), da für diesen erstmaligen Kanalausbau auch im Sanierungsgebiet Beiträge nach KAG erhoben werden. Für die Erneuerungskosten der Versorgungsanlagen gilt entsprechendes. Für das **Eckgrundstück** wird im KAG pragmatisch nach Erschließungssatzung abgerechnet. Hier entstehen i. d. R. höhere fiktive Ausbaubeiträge. Diese sind jedoch dann nicht anzusetzen, wenn keine **zusätzliche** sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nachgewiesen werden kann. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nicht die tatsächlichen Ausbaubeiträge, sondern nur Ausbaubeiträge für einfache Erschließungsanlagen als Maß für die Bodenwerterhöhung zu schätzen sind (hier 18,- €/m²). Dieser Betrag ist der aus Marktuntersuchungen abgeleiteten Relation (hier 0,8) zu unterziehen.

Änderungen des Grundstücks in der Lage ¹⁾ sowie in der Art und dem Maß der bau- lichen Nutzung ermittelt mit der Miet- säule nach Strotkamp	+ 29,76 €/m ²
	164,76 €/m ²
Endwert	rd. 165,00 €/m²

- 1) Die Lageverbesserung wird insbesondere durch die **Verkehrsberuhigung** (Bau einer Umgehungsstraße), durch die **Erhöhung des Parkplatzangebots**, die **Verbesserung des Umfeldes** durch den **neu gestalteten Kirchplatz und den Straßenausbau (sog. allgemeiner Erschließungsvorteil)**, das optisch **ansprechend gestaltete Umfeld** und die **Begrünung** 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 Mietsäule nach Strotkamp abgeleitet werden (Erläuterungen vgl. Abschnitt 8.9.2.3.1)

Durchführung des Mietsäulenverfahrens nach Strotkamp

Wertermittlungsobjekt sanierungsunbeeinflusst			Wertermittlungsobjekt sanierungsbeeinflusst		
geschossweise geometrische GFZ	Reinerträge	fiktive GFZ	geschossweise geometrische GFZ	Reinerträge	fiktive GFZ
IV. OG	$0 \times \frac{0,00 \text{ €/m}^2}{4,20 \text{ €/m}^2} = 0,00$		IV. OG	$0,4 \times \frac{4,70 \text{ €/m}^2}{4,20 \text{ €/m}^2} = 0,45$	
III. OG	$0,4 \times \frac{4,20 \text{ €/m}^2}{4,20 \text{ €/m}^2} = 0,40$		III. OG	$0,4 \times \frac{4,70 \text{ €/m}^2}{4,20 \text{ €/m}^2} = 0,45$	
II. OG	$0,4 \times \frac{4,20 \text{ €/m}^2}{4,20 \text{ €/m}^2} = 0,40$		II. OG	$0,4 \times \frac{4,70 \text{ €/m}^2}{4,20 \text{ €/m}^2} = 0,45$	
I. OG	$0,4 \times \frac{6,00 \text{ €/m}^2}{4,20 \text{ €/m}^2} = 0,57$		I. OG	$0,4 \times \frac{7,00 \text{ €/m}^2}{4,20 \text{ €/m}^2} = 0,67$	
EG	$0,4 \times \frac{10,00 \text{ €/m}^2}{4,20 \text{ €/m}^2} = 0,95$		EG	$0,4 \times \frac{11,50 \text{ €/m}^2}{4,20 \text{ €/m}^2} = 1,10$	
1,60			2,00		
Summe: 2,32 fiktive GFZ			Summe: 3,11 fiktive GFZ		

fikt. GFZ	UK (RIW)	Anfangswert	fikt. GFZ	UK	Steiger- -ung in %	Bodenwert- steigerung
sanierungs- unbeeinflusst		€m ²	sanierungsbeeinflusst			
2,32	1,7718	120,00	3,11	2,2109	24,8%	29,76 €/m ²

Tab. 8.9-10: Mietsäulenverfahren

Die Tabellenkalkulation ist auf der der Arbeitshilfe beiliegenden CD enthalten.

- 35 Im Rahmen der Durchführung der Komponentenmethode wird häufig eine sanierungsbedingte Aufzoning (Erhöhung der GFZ) sehr formal behandelt, indem die sanierungsbedingte GFZ-Änderung mit den GFZ-Umrechnungskoeffizienten (vgl. z. B. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2009 [21] Abschnitt 6.5) in eine Bodenwerterhöhung umgerechnet wird. **Unabhängigbar ist jedoch eine Prüfung, inwieweit die neue – durch die Sanierung bedingte – Festsetzung der GFZ im Bebauungsplan überhaupt wertrelevant ist.**

Wertrelevante GFZ

Dazu zwei Beispiele:

Beispiel

Wirkt sich eine sanierungsbedingte Erhöhung der GFZ auf den Bodenwert eines mit einem Kaufhaus bebauten Grundstücks aus?

Sachverhalt

Im Jahr 1985 wurde das Sanierungsgebiet im Bereich des Zentrums der Stadt N förmlich festgelegt. Ende der 80-er Jahre beantragte die Eigentümerin/der Eigentümer eines mit einem Kaufhaus bebauten Grundstücks, dass ein Bebauungsplan aufgestellt und die GFZ auf 4,0 festgesetzt werde. Der Bebauungsplan wurde auch in dieser Form realisiert. Auf dem Grundstück ist die nach § 34 aufgrund der Umgebungsbebauung mögliche GFZ von 2,5 voll ausgeschöpft. Die Eigentümerin / der Eigentümer hat die Aufzoning nie realisiert. Im Jahr 2005 wurden die Ausgleichsbeträge erhoben. Der Gutachterausschuss ermittelte eine sanierungsbedingte Bodenwertänderung resultierend aus der GFZ-Erhöhung von rd. 250.000,- €.

Aufgabe

Beurteilen Sie die Bewertung des Gutachterausschusses aufgrund der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt.

Lösung

Kaufhäuser haben seit Jahren einen schweren Stand. Die Wirkung der GFZ-Änderung auf den Bodenwert ist zum Stichtag 2005 zu beurteilen. Zu diesem Zeitpunkt hätte eine Prüfung stattfinden müssen, inwieweit der Grundstücksmarkt die Aufzoning – unabhängig von der Reaktion des Eigentümers – überhaupt als werterhöhend ansieht.

Denn sowohl die Vermietungs- und Vermarktungssituation des Wertermittlungsobjekts als auch Vergleichspreise von mit Kaufhäusern bebauten Grundstücken zeigen, dass das Konzept in dieser Region, in der das Wertermittlungsobjekt liegt, nicht mehr aufgeht (so war z. B. das oberste Stockwerk des Wertermittlungsobjekts nicht mehr zu vermieten bzw. die Vergleichspreise von mit Kaufhäusern bebauten Grundstücken zeigen, dass überwiegend nicht einmal mehr der reine Bodenwert erzielt wurde).

Somit muss im vorliegenden Fall die geplante Aufstockung als nicht mehr rentierlich eingestuft werden, mit der Folge, dass der Ausgleichsbetrag in Höhe von 250.000,- € keine rechtliche Grundlage besitzt, da eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung durch die GFZ-Änderung gar nicht entstanden ist (in diesem Sinne hat auch das Gericht entschieden). Mit hoher Wahrscheinlichkeit lag die **wertrelevante GFZ 2005** sogar unter dem sanierungsunbeeinflussten realisierten Maß von 2,5.

Beispiel

Das Maß für eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist die wertrelevante GFZ, nicht die planungsrechtliche GFZ

Sachverhalt

Ein Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Das Mehrfamilienwohnhaus ist zehn Jahre vor der Sanierung auf der Grundlage des nicht sanierungsbedingten Bebauungsplans errichtet worden. Die Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wurden voll ausgeschöpft (GRZ = 0,5¹⁾; GFZ = 2,0; IV Geschosse). Das **ausbaufähige Dachgeschoss** ist nicht ausgebaut (**kein Vollgeschoss**), das Objekt ist zu 100 % unterkellert.

Der vorhandene Bebauungsplan wurde durch die Sanierung geringfügig geändert, indem er nunmehr eine GFZ von 2,3 festsetzt²⁾.

1) Die festgesetzte höchstzulässige GRZ beträgt 0,6. Im vorliegenden Fall wurde die GRZ aber durch die Größe des Baufensters auf 0,5 begrenzt.

2) Die GFZ wurde insbesondere erhöht, um auf Grundstücken, die mit der höchstzulässigen GRZ von 0,6 bebaut wurden, ein 4. Geschoss zu ermöglichen.

Der Gutachterausschuss hat aufgrund der sanierungsbedingten GFZ-Änderung von 2,0 auf 2,3 und einem Anfangswert von 175.000,- € eine entsprechende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von

W = Endwert – Anfangswert

= Anfangswert * 1,11¹⁾ – Anfangswert

= 175.000,- € * 1,11 – 175.000,- € = 19.250,- €
rd. 19.000,- €

ermittelt, da nach seiner Auffassung nun auch das Dachgeschoss ausgebaut zu Wohnzwecken genutzt werden kann; die diesbezügliche zusätzliche GFZ wurde mit 0,3 ermittelt.

Aufgabe

Zu der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwert-erhöhung ist dem Grunde nach Stellung zu nehmen.

Lösung

Der Dachgeschossausbau war für das Wertermittlungsobjekt bereits auf der Grundlage des Vorgänger-Bebauungsplans möglich, da die tatsächlich realisierte GFZ nur auf die planungsrechtliche GFZ angerechnet wird, wenn sie in einem Vollgeschoss ausgeführt wurde. Das Dachgeschoss wäre aber nach dem Ausbau kein Vollgeschoss, so dass die hier realisierbare Geschossfläche nicht die planungsrechtliche GFZ von 2,0 tangiert hatte (vgl. § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO). Die Erhöhung der planungsrechtlichen GFZ von 2,0 auf 2,3 erzeugt auch keine zusätzlichen Reserven, da das Objekt aufgrund der Größe des Baufensters und der Beschränkung auf vier Geschosse schon vor der Bebauungsplanänderung „ausgereizt“ war.

1) Quotient aus den diesbezüglichen GFZ-Umrechnungskoeffizienten nach [1], Marktdata und Praxishilfen, Kapitel 3.10.1.

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen
8.9 Verfahren zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen
8.9.2 Darstellung geeigneter Verfahren
8.9.2.2 Vergleichswertverfahren
8.9.2.2.6 Modell Niedersachsen

„Echtes“
Vergleichswertverfahren

Das Verfahren wurde zwar in Niedersachsen in Zusammen- 36
arbeit mit der HafenCity-Universität Hamburg (Kann-
gieser / Bodenstein u. a. [22/1 bis 22/10]) konzipiert, es
enthält aber auch Daten aus mehreren anderen Bundes-
ländern (Berlin, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Nord-
rhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz). Zunächst wurden für
die Untersuchung Daten der Niedersächsischen Vermes-
sungs- und Katasterverwaltung herangezogen (Boden-
stein: 221 Realisierungen). Durch eine Umfrage wurde
diese Stichprobe mit Angaben aus sieben weiteren Län-
dern erheblich erweitert¹⁾. Den in den Tabellen 8.9-13 bis
8.9-16 dargestellten Ergebnissen liegen ca. 700 Datensät-
ze mit Anfangswerten bis 2.000,- €/m² zugrunde. Auf
Grund des großen empirischen Datenmaterials können
diese Ergebnisse auf andere Regionen mittels des Klassi-
fikationssystems übertragen werden, wobei es notwendig
ist, durch den örtlichen Gutachterausschuss zu überprü-
fen, ob die Ergebnisse des Modells Niedersachsen an den
örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden müssen,
beispielsweise durch Kontrolle der Ergebnisse mit ande-
ren Verfahren²⁾.

Eignung des Verfahrens für
Rheinland-Pfalz bereits
nachgewiesen

Die Tauglichkeit der Ergebnisse für Rheinland-Pfalz 37
wurde bereits festgestellt (und seitdem mehrfach
überprüft)³⁾.

Missstandsrahmen
Maßnahmenrahmen

Das Klassifikationssystem besteht nunmehr aus zwei 38
gleichartig strukturierten Bewertungsrahmen für die städ-
tebaulichen **Missstände** – Anfangszustand – und die
Maßnahmen – Neuordnungszustand.

1) Jeweils 15 % der Daten lieferten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte aus Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein, jeweils 5 % stammen aus Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Hessen und insgesamt 5 % entfallen gemeinsam auf die Stadtstaaten Hamburg und Berlin.

2) So Kanngieser / Schuhr [22] im Resümee.

3) Strotkamp in [23].

39 Jeder Rahmen ist wiederum in die **vier Komplexe**

- **Bebauung** (bezogen auf die nähere Umgebung, nicht (allein) 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 **zehn²⁾ Klassen** in Form einer Rangskala von 1 (minimale Auswirkung) bis 10 (maximale Auswirkung) unterteilt. Jede der insgesamt 80 Klassen (40 Klassen je Rahmen) ist mit Stichwortangaben zu den typischen Klassenmerkmalen belegt (vgl. Tabellen). Die Rahmen können bei der Vielfalt möglicher Sanierungstatbestände keine abschließenden bzw. vollständigen Beschreibungen enthalten. Die sich daraus ergebenden Konsequenzen werden nachfolgend beschrieben! Der Sanierungsmehrwert wird durch Einstufung der Missstände und Maßnahmen des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Klassifikationsrahmens als prozentuale Wertsteigerung des Anfangswerts ermittelt.

Vier Komplexe a 10 Klassen

Zehn Klassen mit einer Rangskala von 1 bis 10

1) Häufiger Fehler bei Anwendung dieses Modells.

2) Wie noch berichtet wird, ist im Falle „keine Missstände / keine Maßnahmen“ die Missstände- / Maßnahmenzahl „0/0“ zu vergeben, so dass elf Klassenzahlen zur Vergabe anstehen.

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände im „Modell Niedersachsen“

Zone ##

Komplex	Klasse												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
(1) Bebauung	intakt	überwiegend intakt	geringkeine Mängel	mehrere einzelne Mängel	gering instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- u. Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	sehr starker Sanierungsbedarf (Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	baufällig		
(Gebiet)													
(2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung	günstig	überwiegend günstig	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungenügend	unzweckmäßig	Grundstücks- ungenügend	Erschließungs- situation unzureichend	stark zersplitterte Grundstücks- struktur	Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungs- einrichtungen unzureichend	mangelhafte Gesamtsituation	unzureichende Gesamtsituation		
(Objekt)													
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage	funktionsgerecht	überwiegend funktionsgerecht	geringe Beeinträchtigungen	geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	hohe Verdichtung nicht ausreichende bauliche Nutzung	übermäßige Verdichtung	störende Gemengelage	hohe Verdichtung u. störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	übermäßige Verdichtung u. störende Gemengelage	unzureichende Verhältnisse		
(Objekt)													
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur	gut	überwiegend gut	in Teilen verbesserungsbedürftig	einige Infrastruktur- einrichtungen fehlen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	Verkehrs- anbindungen 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 funktions- gerechte Ausstattung		
(Gebiet)													
Mittel (1) =	0,0		Mittel (2) =	0,0		Mittel (3) =	0,0		Mittel (4) =	0,0		Gesamtmittel MI =	0,0

Tab. 8.9-11: Missstandsrahmen¹⁾

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen im „Modell Niedersachsen“

Komplex	Klasse												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
(1) Bebauung	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 aufwendige Sanierung	Neubebauung		
(Gebiet)													
(2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Verbesserung der Erschließungssituation	Flächentausch, vereinfachte Umlegung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Neuaufteilung (Umlegung)	durchgreifende Maßnahmen	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)		
(Objekt)													
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage	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	Enkernung	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Veränderung hinsichtlich Art u. Maß der baul. Nutzung und Maßnahmen zur Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Veränderung hinsichtlich Art u. Maß der baul. Nutzung und Umlegung von Betrieben	umfassende Umnutzung		
(Objekt)													
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur	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 liegenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Schaffung von Parkplätzen, Verkehrs- umleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Anlage verkehrs- beruhtiger Zonen, auch Fußgängerzonen und Ergänzung der Infrastruktur	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen		
(Gebiet)													
Mittel (1) =	0,0		Mittel (2) =	0,0		Mittel (3) =	0,0		Mittel (4) =	0,0		Gesamtmittel MA =	0,0

Tab. 8.9-12: Maßnahmenrahmen¹⁾

1) Vgl. z. B. Kangieser/Bodenstein u. a. in [22/1] bis [22/10]

Die Tabelle und eine Bedienungsanleitung finden sich auf der der Arbeitshilfe beigefügten CD.

40 Ausgangspunkt für die Erarbeitung des Modells war die Überlegung, Vergleichsmaterial (bereits mit anderen Methoden abgeleitete sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen in Prozent des Anfangswerts) überregional auszuwerten und dadurch die Wertermittlung auf eine sicherere Grundlage zu stellen. Hierzu wurden Vergleichsfälle mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden (Prädiktion (Kanngieser), Regressionsanalyse (Bodenstein; Brill; Strotkamp u. a.)) ausgewertet. Das Ergebnis der Untersuchung von **Kanngieser / Schuhr** aus dem Jahr **2005** ergab die nachfolgend aufgeführten Matrizen, aus denen die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung in Prozent des Anfangswertes in Abhängigkeit der zuvor ermittelten Missstände- und Maßnahmenzahl sowie des Bodenwertniveaus entnommen werden können.

Vergleichsgrundlage ist die Differenz „E – A“

Maßnahmen (Klassen)										
10					59	61	62			
9				42	50	54	60	66	72	
8			35	40	46	51	58	62	64	
7		23	28	32	34	39	44	49		
6		20	22	23	24	26	36			
5	13	14	15	17	19	21	30			
4	11	12	12	13	15	17	19			
3	9	9	10	11	11	13				
2	7	7	7	8	9					
1	6	6	6	7						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Missstände (Klassen)

Ergebnismatrizen

Tab. 8.9-13: Matrix sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 150,- €/m² bei einem durchschnittlichen Anfangswert von 75,- €/m² (Wertsteigerungen in Prozent des Anfangswertes)

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. 8.9-14: Matrix sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte von mehr als 150,- €/m² bis 300,- €/m² bei einem durchschnittlichen Anfangswert von 225,- €/m² (Wertsteigerungen in Prozent des Anfangswertes)

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

Missstände (Klassen)

Tab. 8.9-15: Matrix sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte von mehr als 300,- €/m² bis 450,- €/m² bei einem durchschnittlichen Anfangswert von 375,- €/m² (Wertsteigerungen in Prozent des Anfangswertes)

Maßnahmen (Klassen)										
10										
9										
8										
7					17	18				
6			13	14	15	16				
5	9	11	11	12	13					
4	6	7	9	9	11	12				
3	5	6	7	8	10					
2	4	5	6	7						
1	4	4	4							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Missstände (Klassen)

Tab. 8.9-16: Matrix sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte von mehr als 450,- €/m² (Wertsteigerungen in Prozent des Anfangswertes)

41 Die Anwendung des Verfahrens erfolgt in folgenden Schritten:

- Die städtebaulichen Missstände werden qualifiziert¹⁾, 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 nun 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 Bodenwerterhöhung in Abhängigkeit vom Anfangswertniveau entnommen.

Ermittlung der vier Missstandsklassen

Ermittlung der vier Maßnahmenklassen

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

Entnahme der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aus der Matrix

1) Zur Qualifizierung gehört insbesondere die Überprüfung, ob die sanierungsbedingte Maßnahme überhaupt werterhöhend wirkt (vgl. diesbezüglich den nachfolgenden Abschnitt „Besonderheiten und Ausführungshinweise“).

Beispiel 1

Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen nach dem Modell Kanngieser / Bodenstein¹⁾

Sachverhalt

Die Grundstücke A und B liegen im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Durch die Sanierung wurde die Grenze zwischen den beiden Grundstücken begradigt und die grundlegend instandsetzungsbedürftige Bebauung in diesem Gebiet wurde durchgreifend instand gesetzt und modernisiert. Darüber hinaus wurde in ca. 400 m Entfernung sanierungsbedingt eine dringend benötigte Kindertagesstätte errichtet und in Betrieb genommen.

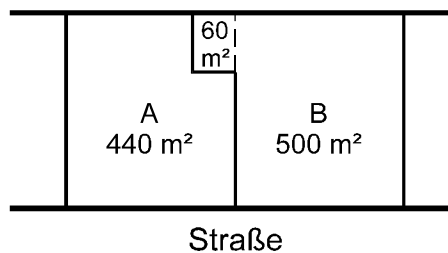


Abb. 8.9-3: Zustand ohne sanierungsbedingte Maßnahmen

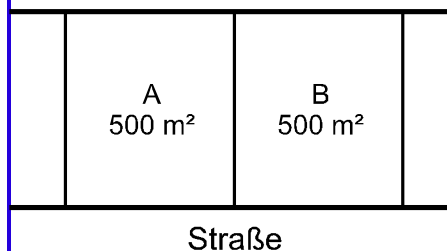


Abb. 8.9-4: Zustand nach Abschluss der Sanierung

Aufgabe

Es ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für Grundstück A mit dem Modell Niedersachsen zu ermitteln.

1) Vgl. Kanngieser / Bodenstein u. a. In [22].

Lösung

Die in der Beschreibung aufgeführten Missstände und Maßnahmen werden entsprechend qualifiziert und quantifiziert:

Grundstück A			
Misstände		Maßnahmen	
– grundlegend instandsetzungsbedürftig	7	– durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	7
– Grundstückszuschnitt ungünstig	5	– Begradigung der Grenze zum Grundstück B. Eigentümerin / Eigentümer A hat Teilfläche von ca. 60 m ² im Zuge der Sanierung zum Anfangswert erworben	5
– Nutzung funktionsgerecht	0	– keine Maßnahmen	0
– Kindertagesstätte nicht vorhanden	3	– Anlage einer Kindertagesstätte in Wohnnähe	3
	15		15
\bar{C}_{Mi}	15 : 4 = 3,75	\bar{C}_{Ma}	15 : 4 = 3,75

Tab. 8.9-17: Klassifizierung Grundstück A

Anfangswert 225,- €/m²

Matrix für Anfangswerte von mehr als 150,- €/m² bis 300,- €/m².

$W(3,75; 3,75) = 10,5 \%$;

$10,5 \%$ von 225,- €/m² = 23,62 €/m²

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das Grundstück A:

$500 \text{ m}^2 * 23,62 \text{ €/m}^2 = \mathbf{11.810,- \text{ €}}$.

Anwendung erfordert hohen Sachverstand

Wertermittlungen – wie das Beispiel 1 – erwecken nicht selten beim Anwender den Eindruck, dass das Modell Niedersachsen sehr einfach zu handhaben ist. Tatsächlich bedarf es einer intensiven Auseinandersetzung mit der Methode, um Besonderheiten sachrichtig zu berücksichtigen. Insbesondere darf das Verfahren nicht einfach „durchgerechnet“ werden. Beachtet man die nachfolgend genannten Hinweise, erhält man plausible Ergebnisse; insbesondere lässt das Verfahren i. d. R. keine groben Fehleinschätzungen zu. **42**

Empfehlung des Rechnungshofs Rheinland-Pfalz



Der Rechnungshof Rheinland-Pfalz empfiehlt das Verfahren in der bereits genannten Prüfungsmittelung (vgl. Abschnitte 5.4.3 und 9) insbesondere auch als **Prognoseinstrument**, um die zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in die Kosten- und Finanzierungsübersicht einstellen zu können¹.

Nur bodenwerterhöhende Maßnahmen qualifizieren

Besonderheiten und Durchführungshinweise

➤ Der erste Schritt zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung beinhaltet immer die Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen. Darunter ist vorrangig die Differenzierung der Maßnahmen nach der Eigenschaft „sanierungsbedingt / nicht sanierungsbedingt“ zu verstehen. Beim Modell Niedersachsen muss zusätzlich geprüft werden, ob die sanierungsbedingte Maßnahme überhaupt **bodenwerterhöhend** – zumindest aber durch Einführung der Klassenzahl „0“ wertneutral – wirkt. Erst wenn diese Frage bejaht werden muss, darf die Maßnahme im Modell Niedersachsen berücksichtigt werden. Ansonsten würden **wertmindernde** Maßnahmen im Modell als **werterhöhend** berücksichtigt. Andere Wertermittlungsverfahren – beispielsweise das Mietsäulenverfahren nach Strotkamp – bedürfen dieser Prüfung nicht, da die Ausgangsdaten (geschossweise Mieterträge) bereits das „**Vorzeichen**“ der Wertänderung berücksichtigen. **43**

Erfordernis der Anpassung der Missstands- / Maßnahmenrahmen

➤ Nachdem die Sanierungsmaßnahmen qualifiziert worden sind, darf nicht sofort mit der Bestimmung der Missstands- und Maßnahmenzahlen begonnen werden. Vielmehr müssen die Missstände und Maßnahmen erst in den jeweiligen Rahmen eingeordnet werden. Dabei wird dem Bearbeiter schnell klar werden, dass einzelne Missstände und Maßnahmen nicht aufgeführt sind. Diese fehlenden Missstände und Maßnahmen sind sachlogisch in Relation zu den vorhandenen Eintra- **44**

1) Ggf. sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen um einen gewissen Prozentsatz zu mindern, um Anrechnungsbeträge, die zu diesem Zeitpunkt i. d. R. noch nicht hinreichend quantifizierbar sind, angemessen zu berücksichtigen.

gungen bzw. zu deren Klassenzahl einzuordnen. Erst wenn die beiden Rahmen abschließend überarbeitet wurden und die zusätzlichen Eintragungen untereinander abgestimmt worden sind, darf mit der Bestimmung der Klassenzahlen begonnen werden.

- 45 ➤ Sind keine Missstände und / oder keine Maßnahmen innerhalb eines Komplexes qualifiziert worden, so muss zwingend die Klassenzahl „Null“ vergeben werden. Auch wenn eine Null vergeben wird, ist bei der Berechnung der mittleren Missstands- / Maßnahmenzahl durch die Anzahl aller Komplexe (also „4“) zu dividieren.
- 46 ➤ Der Komplex „Bebauung“ zielt ausschließlich auf den Zustand der Bebauung in der Umgebung des Wertermittlungsobjekts ab, die dessen Wert beeinflusst. Keinesfalls ist die Bebauung des Wertermittlungsobjekts zu betrachten.
- 47 ➤ An den Matrixrändern muss interpoliert werden (**ausgehend** vom mittleren Anfangswert je Matrix).
- 48 ➤ Der Einfluss von nur **vorübergehenden** Minderausnutzungen ist zwingend außerhalb des Modells Niedersachsen zu berücksichtigen (z. B. durch Abzinsung der speziellen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung über die Dauer der Minderausnutzung). Im Modell Niedersachsen ist von der **planungsadäquaten Grundstücksnutzung** auszugehen. Sind nicht alle sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die durch die einzelnen Sanierungsmaßnahmen erzeugt werden, betroffen, so sind die diesbezüglichen Anteile aus der Gesamtbodenwerterhöhung im **Verhältnis** des Mittels der betroffenen **Einzelmissstands- / -maßnahmenzahl** zum Mittel der **Gesamtmissstands- / -maßnahmenzahl** heraus zu lösen. Nur dieser berechnete Anteil ist sodann wegen der Minderausnutzung zu korrigieren.
- 49 ➤ Ist eine hohe Missstandszahl (z. B. „6“) aber nur eine geringe Maßnahmenzahl (z. B. „2“) ermittelt worden, da den Missständen nur geringe Maßnahmen entgegengesetzt wurden („**Unterkompensation**“), so wird in der Regel die Missstandszahl auf die Maßnahmenzahl abgesenkt werden müssen. Andernfalls würde sich für das Zahlenpaar (6/2) bei einem Anfangswert von 225,- €/m² eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 10 %, für das Zahlenpaar (2/2) dagegen nur von 5 % ergeben (eine Differenz von 100 %). Das ist nicht plausibel. Denn viel wahrscheinlicher ist, dass bei hohen Missständen, die nicht durch die Sanierung abgebaut worden sind, sich die geringen Maßnahmen kaum entfalten können. In solchen Fällen wäre es sogar gerechtfertigt, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 5 % in freier Schätzung – ggf. intersubjektiv – weiter zu verringern.

„Null“ – Klassifizierung

Interpretation „Komplex Bebauung“

Interpolation

Minderausnutzung außerhalb des Modells anbringen

„Unterkompensation“

Bei Unterkompensation Ergebnis aus der Matrix plausibilisieren

„Überkompensation“

- Ähnliche Überlegungen sind anzustellen, wenn nur geringe Missstände in einem Bereich vorhanden waren, aber viele Maßnahmen durchgeführt wurden („Überkompensation“). Ob die Überkompensation dann zu höheren sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen führt, hängt vom Einzelfall ab. 50

Beispiel 2

Rentierliche „Überkompensation“

Sachverhalt

Der Gutachterausschuss bewertet im Missstände-Rahmen des Modells Niedersachsen die komplette „Bebauung“ (Komplex 1) und die „Struktur“ (Komplex 2) als „überwiegend intakt“. Sanierungsmaßnahmen wurden in diesen Bereichen auch nicht durchgeführt. Die verbesserungsbedürftige Infrastruktur wurde durch die Schaffung einer **Fußgängerzone**, von **Parkplätzen** und einer **Tiefgarage** umfassend verbessert. Durch einen sanierungsbedingten Bebauungsplan wurde der Bereich zum **Geschäftsbereich** aufgezon. Der Gutachterausschuss bewertet diese Veränderung in den Komplexen 3 und 4 („Nutzung“, „Umfeld“) insgesamt mit dem Zahlenpaar (3/8) und begründet dies mit der Aussage: „Die Maßnahmen sind in vollem Umfang als rentierlich einzustufen“.

Aufgabe

Nehmen Sie zum Sachverhalt und der Begründung Stellung.

Lösung

Die Bepunktung hat der Gutachterausschuss zutreffend vorgenommen, weil die Missstände sich auf eine andere Struktur als die Maßnahmen beziehen. Durch die Änderung der Durchgangsstraße zu einer Fußgängerzone mit genügend Parkraum hat sich die bestehende Gemengelage zu einer attraktiven Geschäftslage entwickelt. D. h. das Gebiet wurde rentierlich aufgezon. Diesem Umstand wird die Formulierung der Begründung des Gutachterausschusses jedoch nicht gerecht.

Beispiel 3

Unrentierliche „Überkompensation“

Sachverhalt

Wegen gut fließender Fördergelder wurden bereits bestehende Grünflächen hochwertig umgestaltet und der noch intakte Straßenraum ausgebaut bzw. tlw. zu einem Mehrzweckplatz erweitert. Aus Mietpreisuntersuchungen lässt sich eine nur geringe Erhöhung der Wohnungsmieten erkennen. Die Geschäftsmieten bleiben unverändert. Der Gutachterausschuss hat im Modell Niedersachsen die Missstände nur mit der durchschnittlichen Punktzahl 2 – und wegen der hochwertigen Ausführung der Sanierung – die Maßnahmen mit der durchschnittlichen Punktzahl 6 bewertet. Es wird eine 13 %-ige Werterhöhung aus der entsprechenden Ergebnismatrix des Modells Niedersachsen ermittelt.

Aufgabe

Ist diese Bodenwerterhöhung zu vertreten?

Lösung

Nein, sie muss in vergleichbaren Fällen regelmäßig reduziert werden. Über das Sanierungsziel, die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern, ist „hinausgeschossen“ worden. Die Mietpreisuntersuchungen bestätigen einen nur geringen bodenwerterhöhenden Effekt und belegen, dass die Maßnahmen zwar hohe Kosten aber nur **geringe** Bodenwertsteigerungen verursacht haben. Bei der Klassifizierung (2/2) ergibt die Ergebnismatrix einen angemessenen Wert von 6 bis 7 % für die Bodenwerterhöhung. Dieser Wert erscheint wesentlich plausibler. Nur wenn sich subjektive Wertungen allgemein er-rechenbar in Preisen niederschlagen, kommen sie im Ausgleichsbetrag zum Tragen, weil sich die Überkompensation rechnet.

Berücksichtigung noch nicht fertiggestellter Maßnahmen

➤ Sanierungsbedingte Wertsteigerungen, deren Realisierung noch nicht abgeschlossen bzw. mit deren Realisierung noch nicht begonnen worden ist, müssen im Modell Niedersachsen als realisiert berücksichtigt werden. Im Anschluss an die Ermittlung der gesamten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung mit dem Modell Niedersachsen ist der diesbezügliche Anteil für die noch nicht fertiggestellte Sanierungsmaßnahme außerhalb des Verfahrens abzuzinsen (die gleiche Verfahrensweise gilt für mindergenutzte Grundstücke, deren Bebauung bestehen bleibt). **51**

Bevorzugung der Prädiktionslösungen

➤ Verschiedentlich wird statt der mathematisch-statistischen Interpolationsmethode der Prädiktion, wie sie insbesondere Kanngieser für das Modell Niedersachsen bevorzugt, eine mathematisch-statistische Regressionsanalyse nach vermittelten Beobachtungen verwendet (beispielsweise von Bodenstein, Brill und zuletzt von Ruzyzka-Schwab, Jankoswki, Liebig). Insbesondere am Rand der Ergebnismatrizen (vgl. Abb. 8.9-13 bis 8.9-16) im Bereich der Missstands- /Maßnahmenzahlen 7 bis 10 ergeben sich ganz erhebliche Unterschiede. Vergleicht man die Auswertungen von Kanngieser / Schuhr 2005 [22/10] mit denen von Ruzyzka-Schwab, Jankoswki, Liebig [28], so sind Differenzen von bis zu 30 Prozentpunkten festzustellen. Nach rheinland-pfälzischen Untersuchungen repräsentieren die Ergebnisse der Prädiktion das Datenmaterial (auf dem Grundstücksmarkt realisierte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen) deutlich besser als die Ergebnisse der Regressionsanalyse, insbesondere wenn die Ränder schwach besetzt sind. Deshalb werden ausschließlich die vorgenannten Lösungen von Kanngieser / Schuhr 2005 [a. a. O.] empfohlen. **52**

Erhöhung der Klassenzahl in freier Schätzung

➤ Sind **im Einzelfall** in einem oder mehreren Komplexen des Missstands- und Maßnahmenrahmens über die aufgeführten Missstände und Maßnahmen zusätzliche Nach- und Vorteile zu klassifizieren, müssen die Klassenzahlen in freier Schätzung erhöht werden, **im Ausnahmefall** auch über die Klassenzahl 10 hinaus. Die Gründe sind im Verkehrswertgutachten **nachvollziehbar** auszuführen. **53**

Im nachfolgenden Beispiel werden eine Reihe der vor-
genannten Besonderheiten ausgeführt.

Beispiel 4

Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwert- erhöhungen mit dem Modell Niedersachsen unter Berücksichtigung von Besonderheiten

Sachverhalt

Ein Bereich innerhalb eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets wies geringe Mängel hinsichtlich des Straßenzustands auf (Straßenausbau war nicht mehr ganz zeitgemäß ohne aber größere Mängel aufzuweisen). Außerdem war der Zustand der Gebäude innerhalb des Bereichs schlecht. Planungsrechtlich war das Gebiet sanierungsunbeeinflusst nach § 34 als Mischgebiet zu beurteilen. Weit überwiegend wurde eine GFZ von 2,0 realisiert. Der Bereich war schon vor Einleitung des Sanierungsverfahrens aufgrund von entsprechenden verkehrstechnischen Maßnahmen nur durch geringen Anliegerverkehr frequentiert.

Durch die Sanierung wurde die Straße komplett neu ausgebaut und erweitert. Zur Befestigung der Straße wurde Kopfsteinpflaster verwendet. Entlang der Straßen wurden Wasserspiele, die in Carrara-Marmor eingefasst wurden, eingebaut. An mehreren Stellen sind die Grundrisse der zur Erweiterung der Straßen abgerissenen Gebäude durch farbige Natursteine dargestellt worden.

Von dem Sanierungsträger wurden zwar Zuschüsse zur Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude gezahlt, von dieser Möglichkeit wurde aber nur zögerlich Gebrauch gemacht. Nur etwa ein Drittel der Gebäude sind saniert worden, wodurch das Quartier nur wenig bzgl. der Wohnlage aufgewertet wurde.

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 3,5 festgesetzt. Zum Wertermittlungsstichtag ist dieses Konzept bereits aufgegangen. Innerhalb des Bereichs sind erste Geschäfte sanierungsbedingt entstanden. Auch wurde die Aufzoningmöglichkeit angenommen (erste Aufstockungen wurden realisiert). Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem kleinen Wohnhaus bebaut, das seit Jahren unbewohnt ist und sich in einem sehr desolaten Zustand befindet. Denkmalschutz liegt nicht vor.

Aufgabe

Ermitteln Sie die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung für das Wertermittlungsobjekt nach dem Modell Niedersachsen, wenn der diesbezügliche Anfangswert 225,- €/m² beträgt.

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.: 8.9–18: Matrix sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte von mehr als 150,- €/m² bis 300,- €/m² bei einem durchschnittlichen Anfangswert von 225,- €/m² (Wertsteigerungen in Prozent des Anfangswerts)

Lösung

Grundsätzlich ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung unter der Fiktion zu ermitteln, dass das Grundstück unbebaut wäre. Da das Gebäude im vorliegenden Fall sehr klein, für eine Wohn- und Geschäftsnutzung ungeeignet und die Bausubstanz sehr marode ist, darf hier nicht von einer „bestehbleibenden Bebauung“ i. S. d. § 16 Abs. 4 ImmoWertV ausgegangen werden. Vielmehr würde ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer das Grundstück freilegen.

Komplex	Misstand		Maßnahme	
Bebauung	Grundlegend in-standsetzungs- und modernisierungsbedürftige Bebauung ¹⁾²⁾	X 3	Einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Initialeffekt, Steuervorteile, Vorteile aus Zuschüssen ²⁾	3
Struktur	Geringe Mängel hinsichtlich der Qualität der Erschließungsanlagen	2	Hochwertiger Neuausbau und Erweiterung der Erschließungsanlagen ³⁾	X 5

- 1) In diesem Komplex geht es um die Bebauung auf den Nachbargrundstücken, nicht um die Bebauung auf dem Bewertungsobjekt selbst (Lageverbesserung durch Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude auf den Nachbargrundstücken in nur geringem Umfang trotz hohem Instandhaltungszustand (einschließlich Steuervorteile und Vorteile aus Zuschüssen)). Denn die Bodenwerte sind bei bebauten Grundstücken gemäß § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV unter der Fiktion, dass die Grundstücke unbebaut sind, zu ermitteln.
- 2) Hier handelt es sich um die sogenannte „Unterkompensation“. D. h. durch die Angabe der Misstandszahl 7 gegenüber der Maßnahmenzahl 3 ergibt sich eine diesbezügliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von mindestens 12 %. Wäre aber nur die Misstandszahl 3 gerechtfertigt gewesen, so hätte sich nur eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 8 % ergeben. Deshalb ist i. d. R. eine Reduktion der Misstandszahl auf 3 notwendig (ggf. weitere Reduktion, da die verbleibenden Misstände die Auswirkungen der Maßnahmen dämpfen).
- 3) In diesem Komplex werden die Vorteile aus ersparten Erschließungsbeiträgen und Abgaben berücksichtigt. Die Erschließungsanlagen sind hochwertig erneuert worden. Deshalb ist es notwendig, die diesbezüglichen nicht lageabhängigen Kosten auf die Kosten einer üblichen, durchschnittlichen Erschließungsanlage zu reduzieren. (Des Weiteren muss geprüft werden, wie sich die Kosten auf dem Grundstücksmarkt auswirken; dies ist aber bereits modellintern berücksichtigt). Darüber hinaus hatte die ursprüngliche Erschließungsanlage noch einen Restwert, der durch Reduzierung der Klassenzahlen in freier Schätzung zu berücksichtigen ist. Lageverbesserungen durch den Ausbau fließen in den Komplex 4 ein.

Komplex	Misstand		Maßnahme	
Nutzung	Keine Mängel im MI-Gebiet	8 8	Planungsrechtliche Umstrukturierung des Bereichs in ein Kerngebiet (Erweiterung des vorhandenen Kerngebiets) ¹⁾ , Erhöhung der GFZ	8
Umfeld	Keine Mängel	0	Keine Maßnahmen ²⁾	0

$\Sigma 13 : 4$ $\Sigma 16 : 4$
Mittel 3,25 4,00

Tab. 8.9-19: Schätzung der Klassenzahlen

Für das Bewertungsobjekt wurde eine Misstands- / Maßnahmenzahl von 3,25 / 4,00 ermittelt. Die Ansätze mussten zum Teil plausibilisiert werden. Aus der Matrix (vgl. Abb. 8.9-18) ist eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 11 % zu entnehmen.

- 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. Dieses wurde auch angenommen. Einzig die Akzeptanz des neuen MK-Gebiets hat noch nicht ganz mit dem bereits bestehenden Geschäftsbereich gleichgezogen, weshalb von der Klassenzahl 10 ein Abschlag (Reduktion auf die Klassenzahl 8) vorgenommen wurde. Kritisch ist die Einstufung der Misstände in die Klasse „0“ zu werten. Wenn auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung MI keine Mängel vorliegen, so muss modellbedingt die Misstandszahl 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 Umfelds, 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. In der Matrix sanierungsbedingter Werterhöhungen muss auch die Klasse 0 vergeben werden, wenn weder Misstände noch Maßnahmen in der jeweiligen Klasse vorhanden bzw. durchgeführt worden sind. Dass die Klasse 0 nicht im Misstände- / Maßnahmenrahmen aufgeführt ist, erfolgte nur aus Vereinfachungsgründen (vgl. auch das Beispiel 1, das auf Kanngieser zurückgeht). Diese Konstellation führt aber i. d. R. zu keiner sanierungsbedingten Werterhöhung.

$$225,- \text{ €/m}^2 * 1,11 = 249,75 \text{ €/m}^2$$

rd. 250,- €/m²

Der Endwert beträgt rd. 250,- €/m², die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung rd. 25,- €/m².

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen
8.9 Verfahren zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen
8.9.2 Darstellung geeigneter Verfahren
8.9.2.3 Ableitung von Bodenwerten bzw. Bodenwerterhöhungen aus Mieterträgen bzw. Mietdifferenzen
8.9.2.3.1 Mietsäule nach Strotkamp¹⁾

**Mieten sind in kaufpreisar-
men oder kaufpreislosen
Innenstadtbereichen oft die
einzig verfügbaren Markt-
informationen**

➤ **Vorbemerkungen**

Dieses Verfahren hat insbesondere für das Kompen- 54
tenverfahren und das Bodenrichtwertverfahren eine
wichtige Bedeutung, um

- GFZ-Unterschiede (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.

➤ **Berücksichtigung von GFZ-Unterschieden gemischt
genutzter Grundstücke bei der Bodenwertermittlung**

GFZ-Umrechnungskoeffizienten werden grundsätzlich 55
nur für Grundstücke abgeleitet, bei denen die Ertrags-
situation 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-Umrech-
nungskoeffizienten ableiten. Diese Vorgehensweise ist
aber i. d. R. nicht zielführend, weil der Aufwand, GFZ-
Umrechnungskoeffizienten für Wohn- und Geschäfts-
häuser mit der jeweiligen Ertragssituation zu ermitteln,
viel zu groß wäre bzw. oftmals zu wenig Vergleichs-
preise für die jeweilige Ertragssituation zur Verfügung
stehen. Diese Nachteile können kompensiert werden,

**Besonderheiten bei GFZ-
Umrechnung von gemischt
genutzten Grundstücken**

1) Vgl. Strotkamp in [24].

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 der Mietsäule von Strotkamp ermittelt werden können.

- 56 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. 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. Das heißt, es wird die mit den Erträgen **gewogene GFZ für jedes Geschoss** ermittelt.

Mietunterschiede werden durch GFZ-Unterschiede zum Ausdruck gebracht

Grundgedanke: Ermittlung der geschossweisen mit den Reinerträgen gewogenen GFZ

Beispiel

Ermittlung von Bodenwertveränderungen aufgrund von GFZ-Unterschieden bei Wohn- und Geschäftshäusern

Sachverhalt

Ein Wohn- und Geschäftshausgrundstück (Bewertungsobjekt) im Sanierungsgebiet einer Kleinstadt ist planungsadäquat bebaut (5 Geschosse, geschossweise GFZ im I. bis IV. Obergeschoss **0,5**, im Erdgeschoss **0,75**).

Im Erdgeschoss befinden sich Läden, eine Kneipe und eine Eisdielen (durchschnittliche Nettokaltmiete: 20,- €/m²), darüber schließen sich Wohnungen (durchschnittliche Nettokaltmiete: 6,- €/m²) an. Das zonale Endwertgrundstück bezieht sich zwar ebenfalls auf ein gemischt genutztes Grundstück, jedoch sind hier nur 4 Geschosse möglich mit einer einheitlichen geschossweisen GFZ in **allen** Geschossen von **0,5**. Der zonale Endwert beträgt 500,- €/m².

Aufgabe

Es ist der Bodenwert des Bewertungsobjekts aus dem zonalen Endwert abzuleiten.

Lösung

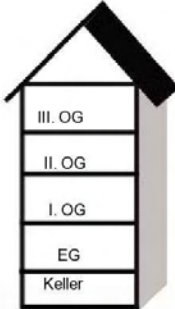
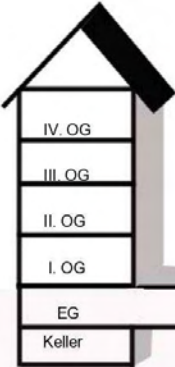
Richtwertgrundstück	RE	GFZ	Bewertungsobjekt	RE	GFZ
					
		(geschossweise)			(geschossweise)
			IV. OG	6,-€/m ²	0,5
	6,-€/m ²	0,5	III. OG	6,-€/m ²	0,5
	6,-€/m ²	0,5	II. OG	6,-€/m ²	0,5
	6,-€/m ²	0,5	I. OG	6,-€/m ²	0,5
	20,-€/m ²	0,5	EG	20,-€/m ²	0,75
	--	--	Keller	--	--

Abb. 8.9–5: Geschossweise GFZ und Nettokaltmiete

Die tatsächlichen Geschossflächenzahlen betragen:

Richtwertgrundstück: 2,00

Bewertungsobjekt: 2,75

Wegen der inhomogenen Erträge muss – um die bekannten GFZ-Umrechnungskoeffizienten anwenden zu können – die mit den Erträgen **gewogene GFZ** berechnet werden:

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsobjekt
IV. OG		$0,5 \times \frac{6,-\text{€/m}^2}{6,-\text{€/m}^2} = 0,5$
III. OG	$0,5 \times \frac{6,-\text{€/m}^2}{6,-\text{€/m}^2} = 0,5$ ¹⁾	$0,5 \times \frac{6,-\text{€/m}^2}{6,-\text{€/m}^2} = 0,5$
II. OG	$0,5 \times \frac{6,-\text{€/m}^2}{6,-\text{€/m}^2} = 0,5$	$0,5 \times \frac{6,-\text{€/m}^2}{6,-\text{€/m}^2} = 0,5$
I. OG	$0,5 \times \frac{6,-\text{€/m}^2}{6,-\text{€/m}^2} = 0,5$	$0,5 \times \frac{6,-\text{€/m}^2}{6,-\text{€/m}^2} = 0,5$
EG	$0,5 \times \frac{20,-\text{€/m}^2}{6,-\text{€/m}^2} = 1,7$	$0,75 \times \frac{20,-\text{€/m}^2}{6,-\text{€/m}^2} = 2,5$
Summe:	3,2	4,5

Tab. 8.9-20: Mietsäulenverfahren

1) Hier sind die Reinerträge anzusetzen. Im vorliegenden Fall betragen die Bewirtschaftungskosten i. S. d. § 19 ImmoWertV für alle Nutzungen 20 %, so dass sich der Einfluss (mal 0,8) „herauskürzt“ (gilt für alle Geschosse).

Die **gewogenen** Geschossflächenzahlen betragen also:

Zonales Endwertgrundstück: rd. 3,2 (nicht 2,00)

Bewertungsobjekt: rd. 4,5 (nicht 2,75)

Der GFZ-Umrechnungskoeffizient wird Sprengnetter [1], Bd. II, Arbeitsmaterialien (3.10.1/5) oder direkt der Kreuztabelle (3.10.1/9) entnommen:

1,31.

Damit ergibt sich ein Bodenwert von

$$500,- \text{ €/m}^2 \times 1,31 = \underline{\underline{655,- \text{ €/m}^2}}$$

➤ **Berücksichtigung von Lageunterschieden aus Mietdifferenzen bei der Bodenwertermittlung**

- 57 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 durch den Reinertrag / die Reinerträge aus der Ausgangslage geschossweise dividiert wird. Dadurch werden Mietunterschiede in GFZ-Unterschiede umgerechnet, die nun mittels GFZ-Umrechnungskoeffizienten in Bodenwertänderungen umgesetzt werden können. Damit wird das Verfahren insbesondere für die **Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwertänderungen durch Lageverbesserungen interessant.**

Mietsäule eignet sich besonders zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertunterschiede

Beispiel

Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwert-erhöhung aus Lageverbesserungen und Aufzönungsvorteilen mit dem Mietsäulenverfahren nach Strotkamp

Sachverhalt

In einem Sanierungsgebiet einer Stadt von 18.000 Einwohnern ist ein Grundstück mit einem 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Das Gebäude hat eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren. Die GFZ hat sich sanierungsbedingt nicht verändert und beträgt 1,2. Die Geschossfläche verteilt sich gleichmäßig auf drei Vollgeschosse.

Der Anfangswert ist mit 140,- €/m² angegeben.

Für das Wohn- und Geschäftshaus wurden folgende Mieten ermittelt:

- sanierungs-
unbeeinflusst: Wohnungen = 4,20 €/m²
 Laden = 7,50 €/m²
- sanierungs-
beeinflusst: Wohnungen = 4,60 €/m²
 Laden = 8,20 €/m²

In vergleichbaren, deutlich neueren oder durchgreifend sanierten Gebäuden können folgende Mieten realisiert werden:

- sanierungs-
unbeeinflusst: Wohnungen = 4,50 €/m²
 Laden = 8,10 €/m²
- sanierungs-
beeinflusst: Wohnungen = 5,10 €/m²
 Laden = 9,00 €/m²

Eine Modernisierung des Wohn- und Geschäftshauses wäre wirtschaftlich vernünftig, eine entsprechende Investition könnte über die Mehrmieten finanziert werden. Der Gutachterausschuss hat die diesbezügliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung mittels Mietsäulenverfahren nach Strotkamp wie folgt ermittelt:

Bewertungsobjekt				Bewertungsobjekt			
geschossweise geometrische GFZ		Sanierungsunbeeinflusster Zustand		geschossweise geometrische GFZ		Sanierungsbeeinflusster Zustand	
II. OG	0,4	$\frac{4,20 \text{ €/m}^2}{4,20 \text{ €/m}^2} =$	0,40	II. OG	0,4	$\frac{4,60 \text{ €/m}^2}{4,20 \text{ €/m}^2} =$	0,44
I. OG	0,4	$\frac{4,20 \text{ €/m}^2}{4,20 \text{ €/m}^2} =$	0,40	I. OG	0,4	$\frac{4,60 \text{ €/m}^2}{4,20 \text{ €/m}^2} =$	0,44
EG.	0,4	$\frac{7,50 \text{ €/m}^2}{4,20 \text{ €/m}^2} =$	0,71	EG.	0,4	$\frac{8,20 \text{ €/m}^2}{4,20 \text{ €/m}^2} =$	0,78
1,20		fiktive GFZ		1,20		fiktive GFZ	
Summe:		1,51		Summe:		1,66	

fikt. GFZ	UK	Angep. RiWert zum WE [€/m ²]	fikt. GFZ	UK	Steigerung	Bodenwertsteigerung
1,51	1,303	140,00	1,66	1,390	6,69%	+ 9,37 €/m ²

Tab. 8.9-21: Mietsäulenverfahren

Aufgabe

Diskutieren Sie die Lösung unter Einbeziehung der Vorschrift in § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV und auch der Ergänzungsregelung in Satz 2.

Lösung

Gemäß § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV ist bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts der Wert des Bodens ohne Bebauung 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. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung errechnet sich danach wie folgt:

Bewertungsobjekt				Bewertungsobjekt			
geschossweise geometrische GFZ		Sanierungsunbeeinflusster Zustand		geschossweise geometrische GFZ		Sanierungsbeeinflusster Zustand	
II. OG	0,4	$\frac{4,50 \text{ €/m}^2}{4,50 \text{ €/m}^2} =$	0,40	II. OG	0,4	$\frac{5,10 \text{ €/m}^2}{4,50 \text{ €/m}^2} =$	0,45
I. OG	0,4	$\frac{4,50 \text{ €/m}^2}{4,50 \text{ €/m}^2} =$	0,40	I. OG	0,4	$\frac{5,10 \text{ €/m}^2}{4,50 \text{ €/m}^2} =$	0,45
EG.	0,4	$\frac{8,10 \text{ €/m}^2}{4,50 \text{ €/m}^2} =$	0,72	EG.	0,4	$\frac{9,00 \text{ €/m}^2}{4,50 \text{ €/m}^2} =$	0,80
1,20		fiktive GFZ		1,20		fiktive GFZ	
Summe:		1,52		Summe:		1,71	

fikt. GFZ	UK	Angep. RiWert zum WE [€/m²]	fikt. GFZ	UK	Steigerung	Bodenwertsteigerung
1,52	1.309	140,00	1,71	1.419	8,43%	+ 11,80 €/m²

Tab. 8.9-22: Mietsäulenverfahren

Die über den vom Gutachterausschuss ermittelten Betrag von 9,37 €/m² hinausgehende Bodenwertsteigerung (+ 2,43 €/m²) ist von der Eigentümerin / vom Eigentümer zusätzlich als Ausgleichsbetrag einzufordern, da die Investition zur Erreichung der entsprechenden Mieten rentierlich ist, d. h. über die Mehrmieten finanziert werden kann. Die Regelung nach § 16 Abs. 4 ImmoWertV ist deshalb hier nicht anzuwenden. Sie käme nur dann zur Berücksichtigung, wenn die Modernisierung unrentierlich wäre mit der Folge, dass die Eigentümerin/der Eigentümer nach der Investition aufgrund der Zinsbelastung geringere Nettoerträge erwirtschaftet als vorher (vgl. diesbezüglich das Beispiel in Abschnitt 8.2.3).

- 58 Das hier erläuterte Mietsäulenverfahren kann 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,

Grundsätzlich universelle Anwendungsmöglichkeiten

1) Alle 3 genannten Einflüsse können in einer Bewertung mit dem Mietsäulenverfahren quantifiziert werden, es muss nicht für jeden einzelnen Einfluss eine getrennte Bewertung erfolgen.

Grenzen des Verfahrens

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 $\pm 60\%$ von der GFZ des Vergleichs- / Richtwertgrundstücks abweicht (grundsätzlich sollten Zu- und Abschläge nicht mehr als $\pm 30\%$ des Bodenwerts ausmachen). Im anderen Fall – d. h. die (**gewogenen**) GFZ-Unterschiede sind **deutlich** größer – sollte die Mietsäule von **Sprengnetter**¹⁾ verwendet werden.

8.9.2.3.2 Mietsäule nach Sprengnetter

Gleiche Zielrichtung wie Mietsäule nach Strotkamp

Der im Vorabschnitt beschriebenen Problematik, dass in den Geschäftsbereichen der Sanierungsgebiete häufig keine bzgl. der wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmenden Vergleichskaufpreise (oder Bodenrichtwerte) verfügbar sind, kann auch mit dem **geschossflächengewichteten aufgespaltenen Mietsäulenverfahren begegnet werden**²⁾. Noch zu bereinigende Abweichungen in der Lage als auch in der Bebauungsmöglichkeit können auch mit diesem Verfahren berücksichtigt werden. GFZ-Umrechnungskoeffizienten sind grundsätzlich geeignet, im Bodenwert Unterschiede in der baulichen Ausnutzbarkeit sachgemäß zu berücksichtigen. Die unmittelbare Anwendbarkeit dieser GFZ-Umrechnungskoeffizienten ist jedoch auf gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke beschränkt.

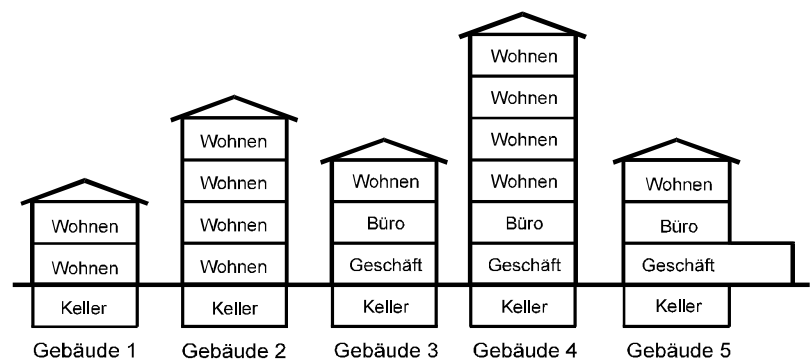


Abb. 8.9–6: Gleichartig und ungleichartig bebaute Grundstücke

- 1) Die Mietsäule nach Sprengnetter ist dagegen nicht anzuwenden, wenn die Reinerträge unter $5,-\text{€}/\text{m}^2$ absinken. Dann weist das Verfahren eine sehr ungünstige Fehlerfortpflanzung auf.
- 2) Vgl. Sprengnetter in [25].

- 60 Nur die Bodenwerte der in der vorstehenden Abbildung 8.9–6 dargestellten Grundstücke 1 und 2 können direkt durch GFZ-Umrechnungskoeffizienten vergleichbar gemacht werden. Für die übrigen Grundstücke sind die Faktoren wegen der ungleichartigen Bebauung bzw. Nutzung nicht geeignet. Durch das „geschossflächengewichtete aufgespaltene Mietsäulenverfahren“ können GFZ-Unterschiede – und darüber hinaus auch Lageunterschiede – bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt werden. Bei diesem Verfahren wird der Anstieg des Bodenwerts aus dem relativen Anstieg der Miete unter Berücksichtigung unterschiedlicher Miethöhen in den Geschossen abgeleitet.
- 61 Gegenüber dem Prinzip des Mietsäulenverfahrens nach Strotkamp (vgl. Abschnitt 8.9.2.3.1) besteht die Besonderheit vorrangig darin, dass die Miete „aufgespalten“ wird, nämlich
- in den **Mietanteil des Grund und Bodens** und
 - den **Mietanteil für die baulichen Anlagen**.

Aufspaltung der Mieten in Boden- und Gebäudeanteil

Beispiel

Anwendung des „geschossflächengewichteten aufgespaltenen Mietsäulenverfahrens“ bei der Ermittlung des zonalen Anfangswerts aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert¹⁾

Sachverhalt

Das sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwertgrundstück weicht in seinen Grundstücksmerkmalen deutlich vom zonalen Anfangswertgrundstück hinsichtlich der GFZ und GRZ ab:

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert	Zonales Anfangswertgrundstück
GRZ = 0,7	GRZ= 1,0
GFZ = 2,4	GFZ = 6,0
BW = 4.000,- €/m ²	

Aufgabe

Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert soll an die Grundstücksmerkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks angepasst werden.

1) Vgl. Sprengnetter in [25].

Lösung

sanierungsunbeeinflusstes Richtwertgrundstück						zonales Anfangswertgrundstück					
Rein- ertrag (€/m ²)	- Ge- bäude- anteil (€/m ²)	= Boden- anteil (€/m ²) ¹⁾	Geschoss- flächen- gewich- tung ²⁾	gewoge- ner kapita- lisierter Boden- wertanteil (€/m ²)	Ge- schoss	Rein- ertrag (€/m ²)	- Ge- bäude- anteil (€/m ²)	= Boden- anteil (€/m ²) ¹⁾	Ge- schoss- flächen- gewich- tung ²⁾	gewo- gener kapita- lisierter Boden- wertan- teil (€/m ²)	
-	-				5. OG	10	8	2	50	1	50
-	-				4. OG	10	8	2	50	1	50
-	-				3. OG	10	8	2	50	1	50
10	8	2	50	0,7	2. OG	10	8	2	50	1	50
15	9	6	110	0,7	1. OG	15	9	6	113	1	113
75	10	65	1.085	0,7	EG	75	10	65	1.085	1	1.085
20	9	11	184	0,7	KG	20	9	11	184	1	184
120	36			1.001	Summe	150	60				1.579
Bodenwert B ₃ : 4.000 €/m ²						Bodenwert B ₄ : Soll ermittelt werden.					
						Anstieg der geschossflächengewichteten Bodenanteile: $1.579 - 1.001 = 578,00 \text{ €/m}^2$					
						relativer Anstieg der Bodenanteile: $578 / 1.001 = 0,577$					
						relativer Anstieg des Bodenwerts bei gleicher GFZ: $0,577 \times 0,73 = 0,421^{3)}$					
						Zonaler Anfangswert: $(1 + 0,421) \times 4.000 \text{ €/m}^2 = 5.684,00 \text{ €/m}^2$ rd. 5.700,00 €/m²					

Tab. 8.9–23: Geschossflächengewichtetes aufgespaltenes Mietsäulenverfahren

Ungünstige Fehlerfortpflanzung bei Reinerträgen unter 5,- €/m² Wohn- / Nutzfläche

Liegen im Einzelfall Reinerträge unter 5,- €/m² vor, so **62** wird das vorliegende Mietsäulenverfahren durch die Aufspaltung des Reinertrags in den Boden- und Gebäudeanteil ein Residualverfahren mit sehr ungünstiger Fehlerfortpflanzung, weshalb unter diesen Voraussetzungen auf die Mietsäule von Strotkamp zurückgegriffen werden sollte.

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.9 Verfahren zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.9.2 Darstellung geeigneter Verfahren

8.9.2.3 Ableitung von Bodenwerten bzw. Bodenwerterhöhungen aus Mieterträgen bzw. Mietdifferenzen

8.9.2.3.3 Mietlageverfahren nach Schmalgemeier

63 Schmalgemeier¹⁾ versuchte, weil direkte Vergleichsmöglichkeiten fehlten, mit Hilfe einer Bodenpreisanalyse Gebiete mit gleichartiger Bodenentwicklung wie im Sanierungsgebiet zu finden. Die Bodenpreisanalyse hinsichtlich der Abhängigkeit der Entfernung zur Hauptgeschäftsstraße Osnabrücks ergab Zonen, innerhalb derer signifikante Bodenpreisunterschiede festgestellt werden konnten. Es zeigte sich dabei eine hoch signifikante Abhängigkeit des Bodenwerts von der **im Erdgeschoss bei gewerblicher Nutzung nachhaltig erzielbaren Rohmiete**²⁾. Eine Untersuchung mit ähnlichen Ergebnissen wurde von Paul in Offenbach durchgeführt (siehe nachfolgende Abbildung).

Ableitung von Relationen zwischen Bodenwert und Erdgeschossmiete

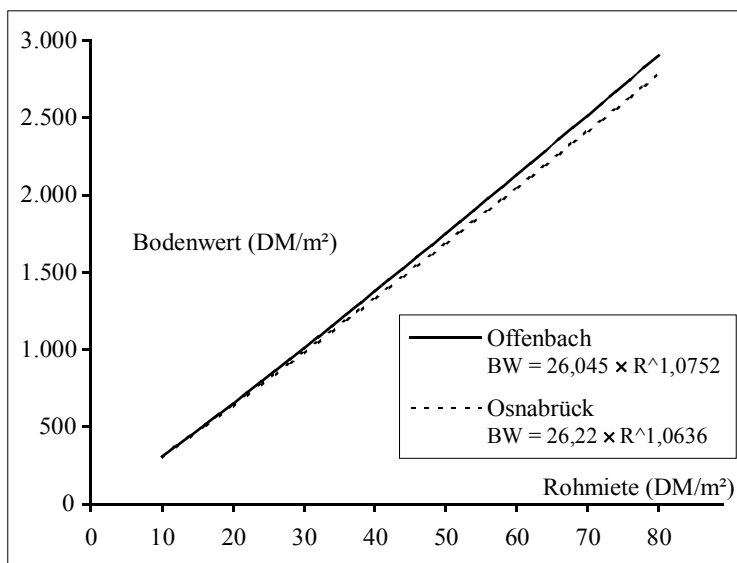


Abb. 8.9–7: Gegenüberstellung der für Osnabrück und Offenbach a. M. ermittelten Regressionen

1) Vgl. Schmalgemeier in [26].

2) Diese hohe Abhängigkeit lässt sich unmittelbar dem Beispiel zum geschossflächengewichteten aufgespaltenen Mietsäulenverfahren ablesen (vgl. Spalte 3 in Tab. 8.9– 23).

**Modelle nicht räumlich
oder zeitlich übertragbar**

**Untersuchungen von
Schmalgemeier und Paul
nur für Wohn- und
Geschäftshäuser**

**Eigene Untersuchungen
notwendig**

Obwohl die beiden aus Kaufpreisen bzw. Bodenricht- **64**
werten abgeleiteten Modelle für Osnabrück und Offen-
bach sehr gut übereinstimmen, ist durch weitere Analysen
festgestellt worden, dass die Modelle **weder räumlich
noch zeitlich auf andere Grundstücksmärkte über-
tragbar** sind. Im Übrigen gelten die von Schmalgemeier
und Paul abgeleiteten Bodenwert- / Mietwert-Relationen
ausschließlich für Grundstücke, die mit Wohn- und
Geschäftshäusern bebaut sind bzw. bebaut werden kön-
nen. D. h. die Vorschläge von Schmalgemeier und Paul
können nur durch eigene Kaufpreisanalysen / Marktunter-
suchungen auf den jeweiligen örtlichen Grundstücksteil-
märkten genutzt werden.

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

8.10 Präsentation der Ergebnisse

8.10.1 Vorbemerkungen

1 Die Ergebnisse zur Verkehrswertermittlung sind generell in Verkehrswertgutachten nachvollziehbar zu dokumentieren. Ebenso wird generell das zweistufige Verfahren empfohlen, so dass in

- Stufe 1:
 - a) das Sanierungsgebiet in Zonen abgegrenzt wird und
 - b) für jede Zone zonale Anfangs- und Endwerte abgeleitet werden; und in
- Stufe 2: aus den zonalen Anfangs- und Endwerten die grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerte gebildet werden.

(vgl. Abschnitt 8.5)

Sowohl die Ergebnisse der zonalen Anfangs- und Endwerte (bzw. die zonalen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen) als auch die Ergebnisse der grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerte (bzw. die grundstücksspezifischen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen) müssen übersichtlich und mit der Möglichkeit des **Quervergleichs** präsentiert werden.

Übersichtliche Präsentation der Ergebnisse

Quervergleich muss möglich sein

8 Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen
 8.10 Präsentation der Ergebnisse
 8.10.2 Beispiele und Möglichkeiten

➤ Anfangs- und Endwertkarten

2

Die zonalen Anfangs- und Endwerte sowie die einzelnen Zonenabgrenzungen sind in Karten nachzuweisen. Einen Ausschnitt zeigt Abbildung 8.10–1.

Präsentation der Ergebnisse durch Anfangs- und Endwertkarten

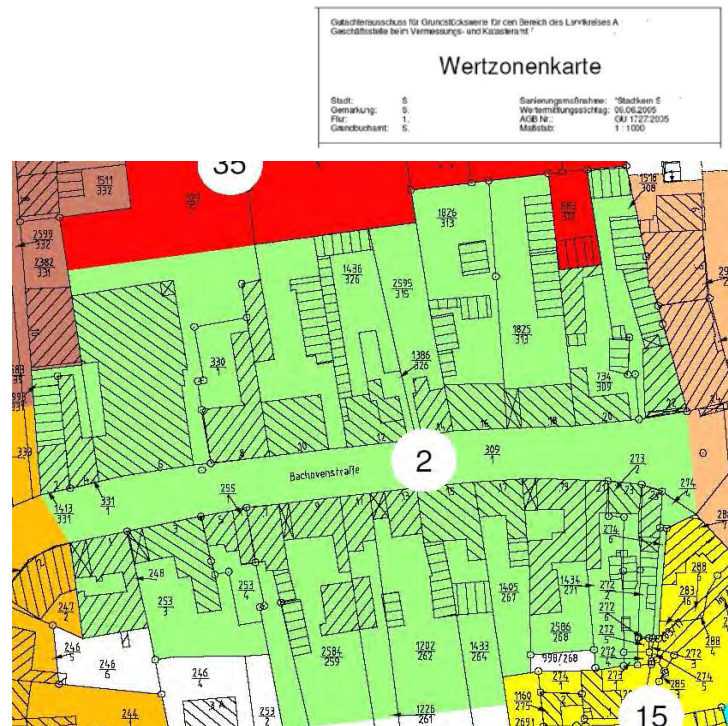


Abb. 8.10–1: Auszug aus der Anfangs- und Endwertzonenkarte

Die zugehörigen zonalen Anfangs- und Endwerte sind in der Legende aufgeführt. Diese Karte ist insbesondere für die Außendarstellung der Ergebnisse von Bedeutung (die vollständige Karte ist als **Anlage 11** abgedruckt).

Anlage 11

Quervergleich mit den Mittelwerten der Verfahrensergebnisse

➤ Quervergleich der zonalen (End)Ergebnisse

Zur Überprüfung, ob die Ergebnisse untereinander stimmig sind, sind diese einem Quervergleich zu unterziehen. Dazu können beispielsweise in einer Schablone

- der (zonale) Anfangswert,
- der (zonale) Endwert,

3

- die relative sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Prozent **und** in Euro,
- die in der Mietsäule angesetzte sanierungsbedingte Mietsteigerung für Läden und Wohnen,
- die anteilige sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus ersparten Erschließungs- / Ausbaubeiträgen in Prozent und Euro sowie
- die absolute sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Euro

eingetragen werden.

Ein Beispiel ist in Abbildung 8.10–2 aufgeführt.

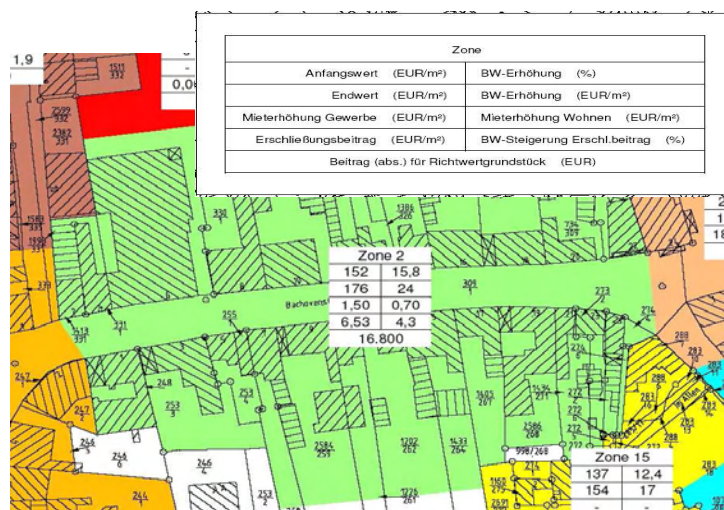


Abb. 8.10–2: Auszug aus der Übersichtskarte mit End- und Teilergebnissen des zonalen Gutachtens

Auf diese Weise können „Zahlensprünge“ zwischen den Zonen schnell aufgedeckt und anhand des Gutachtens auf Plausibilität überprüft werden.

➤ **Quervergleich der Ergebnisse aus dem Modell Niedersachsen (Missstands- / Maßnahmenzahlen)**

- 4 Bei der Durchführung des Modells Niedersachsen ist es unverzichtbar, dass für die Einstufung der Missstände und Maßnahmen in die jeweiligen Klassen für das gesamte Gebiet ein einheitlicher Maßstab angelegt wird (Einzelheiten vgl. Abschnitt 8.9.2.2.6).

Quervergleich mit Ergebnissen der einzelnen Verfahren

- Zur Überprüfung, ob der Maßstab eingehalten ist, wird empfohlen, in eine Karte mit Zoneneinteilung die Missstands- und Maßnahmenzahlen einzutragen. Auf diese Weise können „Zahlensprünge“ zwischen den Zonen schnell aufgedeckt und anhand des Gutachtens auf Plausibilität überprüft werden. Ein diesbezügliches Beispiel ist der Abbildung 8.10–3 zu entnehmen.



Abb. 8.10–3: Auszug aus der Übersichtskarte mit End- und Teilergebnissen des Modells Niedersachsen

- **Quervergleich der auf ein einheitliches Normgrundstück bezogenen sanierungsbedingten Bodenwert-erhöhungen**

Die Praxis hat gezeigt, dass durch die Unterschiede in den Grundstücksmerkmalen der zonalen bzw. grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwertgrundstücke große Wertsprünge entstehen können, die auf Plausibilität zu überprüfen sind. Deshalb wird empfohlen die jeweiligen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen für das gesamte Sanierungsgebiet auf ein Normgrundstück – bei unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung auf mehrere Normgrundstücke – zu beziehen (insbesondere gleiche GFZ, gleiche Größe, gleicher Erschließungsbeitragszustand). In diesen Fällen unterscheiden sich die normierten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nur noch bzgl. des unterschiedlichen Umfangs der Sanierungsvorteile, so dass der Quervergleich deutlich erleichtert wird.

5

Quervergleich mittels einheitlichen Normgrundstücks

Ein Beispiel zeigt Abbildung 8.10–4.

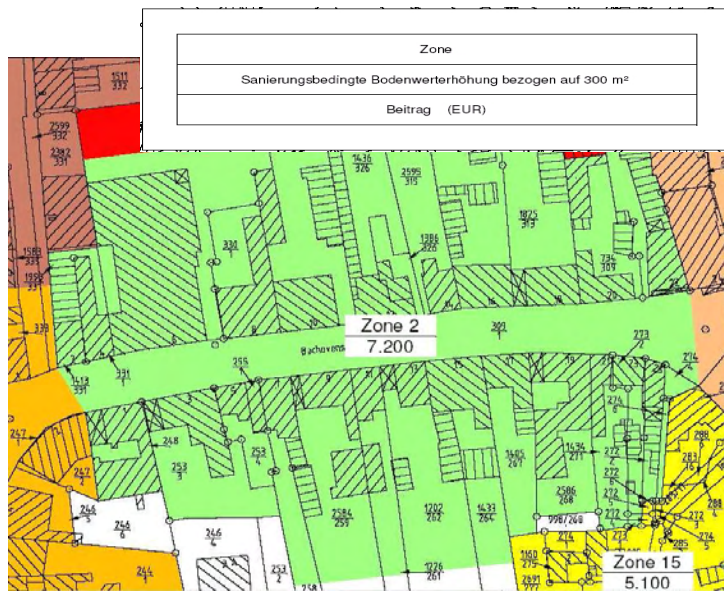


Abb. 8.10–4: Auszug aus der Übersichtskarte zum Quer-
vergleich mit der normierten sanierungsbe-
dingten Bodenwerterhöhung

9 Anregungen des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz – Fundstellen

Der Rechnungshof Rheinland-Pfalz hat nach der Prüfung von Sanierungsverfahren einen Bericht über die festgestellten Mängel verfasst¹⁾. Auf Seite 2 dieses Berichtes regt der Rechnungshof Rheinland-Pfalz an, die Lösungen in einer Arbeitshilfe darzustellen. Nachstehend werden die diesbezüglichen Fundstellen aufgeführt.

1. Anregung des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz (Seite 17 der Prüfungsmitteilung)

Den Gemeinden sollte empfohlen werden, Übersichten über die zum Zeitpunkt der Satzungsauflhebung maßgeblichen Grundstückseigentümer zu fertigen.

Berücksichtigung in der Arbeitshilfe (vgl. Abschnitt 5.7.1)



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 Grundstückseigentümer** fertigt!

1) 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); **im Folgenden als „Prüfungsmitteilung“ bezeichnet.**

2. Anregung des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz (Seite 18 der Prüfungsmitteilung)

Auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen soll die Gemeinde den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Eigentümer an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

Berücksichtigung in der Arbeitshilfe (vgl. Abschnitt 5.7.3)



Anträge auf vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags gemäß § 154 Abs. 3 Satz 3 sollen – im Rahmen der Vorgaben des Baugesetzbuches (berechtigtes Interesse, Ermittlung des Ausgleichsbetrags mit hinreichender Sicherheit) – wohlwollend geprüft werden, da

- mit den **frühzeitigen Einnahmen** aus den diesbezüglichen Ausgleichsbeträgen die Sanierung refinanziert werden kann und
- die von den 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 Eigentümer auf **Informationsveranstaltungen**, in **Erörterungsgesprächen** etc. auf die Möglichkeit der **vorzeitigen** Festsetzung des Ausgleichsbetrags und deren **Voraussetzungen**, **rechtlichen Folgen** und **Möglichkeiten** hingewiesen werden.

3. **Anregung des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz**
(Seite 22 der Prüfungsmitteilung)

Es wird empfohlen, die Gemeinden auf ihre Beratungspflicht hinzuweisen.

Berücksichtigung in der Arbeitshilfe
(vgl. Abschnitt 4.4.1)



Zur Beratung i. S. d. § 137 Satz 2 gehört die **rechtzeitige** und **objektive Information** über die rechtlich gebotene Ausgleichsbetragsenerhebung, damit die Eigentümer dies bei ihren **Entscheidungen** und **Finanzierungsüberlegungen** berücksichtigen können.

(vgl. Abschnitt 5.7.4)



Aufgrund dieser frühzeitigen **Möglichkeit, Vorauszahlungen** auf Ausgleichsbeträge zu erheben, muss die Sanierungsgemeinde ihre Verpflichtung gemäß § 137, die Eigentümer zur Durchführung erforderlicher Baumaßnahmen anregen und beraten, intensiv wahrnehmen. Zur Beratung gehört auch die **umfassende Information** über die **Ausgleichsbetragsenerhebung**. Nur so können die Eigentümer ihre **individuellen Entscheidungen** für die Bebauung des Grundstücks und der notwendigen **Finanzierung** zutreffend fassen.

4. **Anregung des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz**
(Seite 22 der Prüfungsmitteilung)

Kommt bereits eine endgültige Entrichtung des Ausgleichsbetrages in Betracht, dürfen Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag nicht mehr verlangt werden.

Berücksichtigung in der Arbeitshilfe

(vgl. Abschnitt 5.7.4)



Vorausleistungen sind **frühzeitig** gemäß der gesetzlichen Regelung in § 154 Abs. 6 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 Vorausleistungen kein Raum mehr.** Vielmehr besteht dann die Verpflichtung, die **Sanierung** für das Gesamtgebiet oder für Teilgebiete **aufzuheben** (§ 162 Abs. 1) und Ausgleichsbeträge zu erheben.

5. Anregung des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz (Seite 25 der Prüfungsmitteilung)

Die Gemeinden müssen auf die ihnen obliegende Verantwortung für die zutreffende Ermittlung und Erhebung von Ablösebeträgen hingewiesen werden.

(Seite 25 der Prüfungsmitteilung)

Gemeinden können beim Abschluss von Ablösevereinbarungen zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch einen höheren Betrag als den Ausgleichsbetrag vereinbaren (§ 154 Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB). Ein solcher Sicherheitszuschlag ist insbesondere zu fordern, wenn sich der Ablösungsbetrag nach dem Verfahrensstand noch nicht mit hinreichender Sicherheit der Höhe nach ermitteln lässt.

(Seite 25 und 26 der Prüfungsmitteilung)

Besonderer Hinweis zur Vermeidung von Fehlern bei der Wertermittlung (Wartezeit und Diskontierung)¹⁾.

(Seite 26 der Prüfungsmitteilung)

Es ist sicherzustellen, dass Diskontierungsfehler nicht zu Lasten der Fördermittel gehen¹⁾.

1) Verkürzte Wiedergabe der Anregung!

(Seite 27 der Prüfungsmitteilung)

Abschläge auf Ablöse- oder Ausgleichsbeträge sind unzulässig¹⁾.

Berücksichtigung in der Arbeitshilfe (auszugsweise) (vgl. Abschnitt 5.4.3)



Aufgrund der oftmals sehr **frühzeitigen Ablösung** des Ausgleichsbetrags ist häufig die **rechtliche und tatsächliche Neuordnung** des Sanierungsgebiets zum Zeitpunkt der Ablösung noch nicht abgeschlossen. Deshalb muss nach der Endwert für das Grundstück unter Berücksichtigung des Zustands des Sanierungsgebiets nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme (Qualitätsstichtag) sowie der Wartezeit vom Zeitpunkt der Ablösung bis zum Abschluss der **noch vorgesehenen Maßnahmen** und ggf. eines sog. Pionierabschlags (vgl. Abschnitt 8.2.2) ermittelt werden. Diese Wartezeit sollte durch Diskontierung berücksichtigt werden.

....



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 Ausgleichsbetragserhebung** gemäß § 154 Abs. 3 Satz 1 (nach Abschluss der Sanierung) gesehen werden.

Auch wenn für ein **einzelnes Grundstück** der **Abschluss nach § 163** ansteht, ist kein **Raum für eine Ablösevereinbarung**, da mit der Abschlusserklärung die Ausgleichspflicht nach § 154 Abs. 3 Satz 1 entsteht.

1) Verkürzte Wiedergabe der Anregung!

Die Anbringung von Abschlägen am Ablösebetrag, um einen Anreiz zu geben, eine Ablösevereinbarung einzugehen, ist unzulässig, da das Baugesetzbuch die Möglichkeit eines „niedrigeren Betrags“ als den Ausgleichsbetrag nicht vorsieht¹⁾²⁾.

....

Vielmehr sollen die Gemeinden beim Abschluss von Ablösevereinbarungen einen **höheren Betrag als den Ausgleichsbetrag** vereinbaren (§ 154 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2), insbesondere wenn sich der Ablösebetrag nach dem Verfahrensstand noch nicht mit hinreichender Sicherheit der Höhe nach ermitteln lässt.

Werden trotzdem entgegen den gesetzlichen Vorgaben Abschläge auf die ermittelten Ablösebeträge (zweckgebundene Einnahmen gemäß Ziffer 6.4a VV-StBauE) gewährt, sind diese bei der **Abrechnung der Förderung fiktiv** als Sanierungseinnahmen zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird geprüft, ob ein Zinsanspruch entstanden ist.

Folge

Der Gemeinde stehen entsprechend geringere Fördermittel zur Verfügung!

1) Vgl. Kleiber in [6] § 154 Rd.-Nr. 192:

„Weder im Rahmen der Ausgleichsbetragserhebung selbst, noch im Fall der vorzeitigen Ablösung, ..., ist ein „Verfahrensnachlass“ im Hinblick auf die Vorteile oder gar ein Gefälligkeitsabschlag zulässig, der im Verfahren der Ablösung begründet sein könnte.“

2) So auch der Rechnungshof Rheinland-Pfalz in der Prüfungsmitteilung „Städtebauliche Erneuerung, Querschnittsprüfung über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 154, 155 BauGB durch die Gemeinden und Städte“ vom 27.06.2008 – Az. 2-P-0005-2S-1/2006:

„Abschläge auf Ablöse- oder Ausgleichsbeträge sind unzulässig. Die Gemeinden sind zur Erhebung dem Grunde nach und in der im BauGB vorgesehene Höhe verpflichtet. Ein auch nur teilweiser Verzicht würde gegen den Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Beitragserhebung verstoßen, der auch für Vereinbarungen in Ablöseverträgen gilt, soweit dieser Verzicht nicht ausdrücklich durch Gesetz zugelassen ist.“

6. Anregung des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz (Seite 30 der Prüfungsmitteilung)

Den Gemeinden sollte empfohlen werden, die Erkenntnisse (über die vermeintlich universelle Alternative „Ablösung“ im Verhältnis zur Ausgleichsbetragserhebung)¹⁾ bei der Entscheidung über den Abschluss von Ablösevereinbarungen zu berücksichtigen.

Berücksichtigung in der Arbeitshilfe (auszugsweise) (vgl. Abschnitt 5.4.3)



Zusammenfassend ist festzustellen, dass die **frühzeitige** Ablösung dazu beiträgt, die Durchführung der Sanierung zu beschleunigen, da eine große Anzahl von vereinbarten Ablösebeträgen die Akzeptanz der späteren Ausgleichsbeträge erhöht.

In diesem Zusammenhang sei aber darauf hingewiesen, dass dagegen das **Hinausschieben einer fälligen Satzungsauflhebung** mit dem Ziel „flächendeckend“ einvernehmliche Ablösevereinbarungen abzuschließen, **keinen** praktikablen Lösungsansatz darstellt.

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). ... Von veröffentlichten verwaltungsrechtlichen Entscheidungen können darüber hinaus auch die übrigen Sanierungsgemeinden profitieren.

Werden dagegen Ablösevereinbarungen geschlossen, um Rechtsmittel auszuschließen, können solche **Lerneffekte nicht eintreten**. ... Diese Problematik wird noch verschärft, wenn **unrechtmäßige Abschläge** toleriert werden und derartige Verfahrensweisen über einen informellen Erfahrungsaustausch verbreitet werden und auch anderenorts zur Anwendung kommen.

Das Hinausschieben einer fälligen Satzungsauflhebung mit dem Ziel, Ablösevereinbarungen abzuschließen, erschwert darüber hinaus die **Abrechnung der Förderung** und führt zu weiterem vermeidbarem Verwaltungsaufwand.

1) Ergänzung durch den Autor.

7. **Anregung des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz**
(Seite 33 der Prüfungsmitteilung)

*Es ist erforderlich, die **Gemeinden** auf die sachgerechte Anwendung des § 155 Abs. 1 BauGB hinzuweisen.*

Berücksichtigung in der Arbeitshilfe (auszugsweise)
(vgl. Abschnitt 5.3.2.2)



... 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 Anfangswertemittlung** vorzunehmen ist. Eine **pauschale Anrechnung** oder eine **Anrechnung von Aufwendungen** ist nicht zulässig. ...

8. **Anregung des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz**
(Seite 35 des Prüfungsmittelung)

Konkretisierung von Fällen, in den eine Freistellung aus Gründen des öffentlichen Interesses gerechtfertigt sein kann¹⁾.

Berücksichtigung in der Arbeitshilfe (auszugsweise)
(vgl. Abschnitt 5.5.2.1)



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. ... 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!

1) Verkürzte Wiedergabe der Anregung.

9. **Anregung des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz**
(Seite 36 der Prüfungsmitteilung)

Die Gemeinden müssen darauf hingewiesen werden, dass ein Grundstücksverkauf zum Neuordnungswert die Ausgleichsbeitragspflicht dem Grunde nach nicht berührt. Im Interesse der Rechtsklarheit sollten die Gemeinden die Erwerber in dem notariellen Verträgen auf das Fortbestehen der Ausgleichsbetragspflicht hinweisen.

Berücksichtigung in der Arbeitshilfe
(vgl. Abschnitt 5.3.2.3)



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. Abschnitt 7.4)



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.

10. **Anregung des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz**
(Seite 37 der Prüfungsmitteilung)

Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen für den Abschluss einer Ablösevereinbarung erfüllt sind, wird angeregt, dem Käufer i. V. m. dem Kaufvertrag die Ablösung in der gesetzlich zulässigen Höhe anzubieten.

Berücksichtigung in der Arbeitshilfe
(vgl. Abschnitt 7.4)



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** nach § 154 Abs. 3 Satz 2 verbunden wird, sofern die **gesetzlichen Voraussetzungen** erfüllt sind (vgl. Abschnitt 5.4.3). Damit können **frühzeitig Sicherheit und Akzeptanz** bei der Gemeinde und beim Eigentümer geschaffen, Arbeit und Kosten vermieden und ggf. **höhere Rückflüsse** in die öffentlichen Haushalte bewirkt werden.

11. **Anregung des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz**
(Seite 39 der Prüfungsmitteilung)

Die Gemeinden müssen auf die Bedeutung der Preisprüfung und ihre gesetzliche Pflicht zur sachgerechten Durchführung dieser Prüfung hingewiesen werden.

Berücksichtigung in der Arbeitshilfe
(vgl. Abschnitt 7.2)



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.

12. Anregung des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz (Seite 39 der Prüfungsmitteilung)

Es wird empfohlen, dass die Gemeinden den Erwerber eines Grundstücks in der sanierungsrechtlichen Genehmigung auf die Ausgleichsbeitragspflicht für das Grundstück hinweisen und ihm – soweit rechtlich zulässig – die Ablösung des Ausgleichsbetrags in seiner gesetzlich zulässigen Höhe anbieten.

Berücksichtigung in der Arbeitshilfe (auszugsweise) (vgl. Abschnitt 7.2)



Die **Kaufpreisprüfung** eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, in der sanierungsrechtlichen Genehmigung für eine **Ablösung des Ausgleichsbetrags** nach § 154 Abs. 3 Satz 2 oder eine vorzeitige Abgeltung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 3 Satz 3 zu werben, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. 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 Ausgleichsbeitragspflicht vorbereitet**, was die Akzeptanz des späteren Ausgleichsbetrags erhöht und Widersprüche vermeidet. ...

13. Anregung des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz (Seite 40 der Prüfungsmitteilung)

Die Gemeinden müssen in verstärktem Maße dazu angehalten werden, die Ausgleichsbeträge vollständig und in dem gesetzlich gebotenen Umfang zu erheben.

Berücksichtigung in der Arbeitshilfe (auszugsweise) (vgl. Abschnitt 5.7)



Der zu erhebende Ausgleichsbetrag entsteht grundsätzlich nach Abschluss der Sanierung¹⁾. Der Ausgleichsbetrag ist in Geld zu entrichten.

(vgl. Abschnitt 5.7.4)



Vorauszahlungen sind **frühzeitig** gemäß der gesetzlichen Regelung in § 154 Abs. 6 von den Eigentümerinnen und Eigentümern zu verlangen. ...



Wird von der Möglichkeit der Erhebung von Vorauszahlungen auf die Ausgleichsbeträge kein oder nur in geringem Umfang Gebrauch gemacht, ist ein effizienter Einsatz der Fördermittel nicht gewährleistet. Nach Ziffer 17.5.2 VV-StBauE ...

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

1) Die Gemeinden sind aber nach Ziffer 17.5.2 VV-StBauE gehalten, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, so früh und so umfassend wie möglich, die zweckgebundenen Einnahmen zu beschaffen. Dazu zählt insbesondere die Erhebung von Vorauszahlungen nach § 154 Abs. 6.

14. **Anregung des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz**
(Seite 41 der Prüfungsmitteilung)

Die Gemeinden müssen notwendiges Wissen für die Vorbereitung und Durchführung einer Sanierung sowie die Ausgleichsbetragsermittlung und -erhebung aufbauen.

(Seite 42 des Prüfberichts)

Es wird angeregt, die Möglichkeit des Internets auch für die Ausgleichsbetragserhebung zu nutzen.

(Seite 42 des Prüfberichts)

Sanierungs- und Erfahrungswissen aus einzelnen Gemeinden sollte auch für andere Gemeinden systematisch verfügbar und aktuell gehalten werden.

(Seite 43 des Prüfberichts)

Die Gemeinden sollten organisatorische Vorkehrungen dafür treffen, dass sich das Wissen über Sanierungsmaßnahmen nicht nur bei einer Person konzentriert.

Berücksichtigung in der Arbeitshilfe

(vgl. Abschnitt 4.4.1)

Für immer mehr Bürgerinnen und Bürger steht heute das **Internet** als **Informationsmedium** an erster Stelle. Es bietet sich daher an, dass Verwaltungen den Bürgerinnen und Bürgern über das Internet verstärkt Informationen zur Verfügung stellen und sich auch selbst über das Internet informieren können.

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.

Ein Baustein stellt die vorliegende **Arbeitshilfe** dar. 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 Krankheit, Urlaub etc. die Fehlzeiten hinsichtlich des Knowhow überbrücken zu können.

Auch sollte 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. Insbesondere könnten Problemfälle aus der Praxis und erarbeitete Lösungen mit handelsüblicher Software, die auch eine komfortable Suche ermöglichen muss, in die Wissensdatenbank eingearbeitet und so anderen Gemeinden zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wird auch ein **redundantes Arbeiten** und eine redundante Datenhaltung vermieden. Das gleiche gilt für diesbezügliche Rechtsprechungen, deren wichtigste Inhalte in Leitsätzen den Urteilen voran gestellt werden sollten.

15. **Anregung des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz**
(Seite 50 der Prüfungsmitteilung):

Die Gemeinden müssen auf die bei ihnen verbleibende Verantwortung für die Festsetzung der Ausgleichsbeträge hingewiesen werden.

Berücksichtigung in der Arbeitshilfe
(vgl. Abschnitt 8.1)



Der Rückgriff der Gemeinde auf besonders qualifiziertes Personal 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 Sanierungsausgleichsbescheid im Falle einer unzureichenden Begründung auf Kosten der Gemeinden aufheben und gemäß § 113 Abs. 2 Satz 2 VwGO zur Neuberechnung zurückverweisen (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04)¹⁾.

1) Vgl. Bayer in [5] Abschnitt 7.

16. **Anregung des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz**
(Seite 51 der Prüfungsmitteilung):

In der Wertermittlung ist der Anfangswert auf den Zeitpunkt zu beziehen, der unmittelbar vor Beginn des Sanierungseinflusses liegt¹⁾.

Berücksichtigung in der Arbeitshilfe (auszugsweise)
(vgl. Abschnitt 8.6.2.1)



Somit ist der **Qualitätsstichtag** 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 dem Anfangswert** (und dem Endwert) 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 (vgl. diesbezüglich Abschnitt 8.6.5).

...

(vgl. Abschnitt 8.6.2.2)

Welcher **Qualitätsstichtag** festzulegen ist, hängt von den **Umständen des Einzelfalls** ab. Insbesondere amtliche oder veröffentlichte Erklärungen der Gemeinde, ein **Sanierungsgebiet** förmlich festzustellen, ein mehr oder weniger **flächendeckendes Konzept** und eine **realistische Erwartung**, dass **Fördermittel** zugesagt werden, sind als Aussicht auf die Sanierung i. S. d. § 154 Abs. 2 zu werten.

1) Gemeint ist die Qualität des Anfangswertgrundstücks; die Aussage gilt nicht für die allgemeinen Wertverhältnisse. Letztere sind auf den Stichtag „Aufhebung der Sanierungssatzung zu beziehen.

(vgl. Abschnitt Kap. 8.6.4)

Die Stichtage (Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag) für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte werden nachfolgend zusammengefasst:

- Stichtag „Bekanntwerden der Sanierungsabsicht“
⇒ Qualitätsstichtag¹⁾ des Anfangswerts²⁾
(vgl. Abschnitt 8.6.2.1)

1) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (hier nur Zustand des Bodens). Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswerteinfließenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

2) Der Qualitätsstichtag für den Anfangswert ist **grundsätzlich** der Zeitpunkt, ab dem angenommen werden muss, dass sich die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung und Durchführung auf den Bodenwert auswirkt (ggf. Fortschreibung der Qualität wegen externer oder interner Effekte).

17. Anregung des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz (Seite 51 der Prüfungsmitteilung)

Bei laufenden Sanierungsmaßnahmen ist auf die umgehende Ermittlung der Anfangswertqualitäten der Grundstücke im Sanierungsgebiet hinzuwirken. Bei neuen Maßnahmen hält der Rechnungshof Rheinland-Pfalz es für geboten, dass die Gemeinden die Anfangsqualitäten innerhalb der ersten drei Jahre einer Sanierung ermitteln.

Berücksichtigung in der Arbeitshilfe (vgl. Abschnitt 8.6.2.1)



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 Anfangsqualitäten 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.

10 Sachwortverzeichnis / Sachwortsuche

(Die Nummerierung bezieht sich auf das Kapitel und die Randnummern (z. B. 4.3/1 heißt Kapitel 4.3, Randnummer 1); Hauptfundstellen sind fett gedruckt.)

A

Ablösevereinbarung	4.3/1, 5.1/2, 5.1/15, 5.2/21, 5.4/12 , 5.7/28, 7.4/16
Abschläge	5.4/22-28 , 5.7/27, 8.9/5-6, 8.9/29
Abschlagszahlung	5.7/32
Abschluss	3/7, 3/10, 4.3/1, 5.1/2, 5.1/8, 5.2/3, 5.4/9-11, 5.6/1-21 , 5.7/14-17, 8.2/19, 8.6/12-13, 8.6/21-25
Abschlussklärung	3/10, 4.4/7, 4.3/1, 5.6/12-21 , 5.1/8, 5.2/3, 5.4/21, 5.7/17-23, 8.6/21-23
Abschöpfbar	5.3/12
Abschöpfungsmodell	5.1/19
Absehen	3/2, 5.1/16, 5.5/1-12 , 5.7/7
Abzinsung	5.4/18, 7.4/11, 8.2/19-23
Allgemeiner Erschließungsvorteil	8.4/3 , 8.9/33
Allgemeiner Sanierungsvorteil	8.4/3 , 8.9/33-34
Anfangs- und Endwert	4.3/1, 4.4/14, 5.3/3, 6.2/1, 8.1/5-6 , 8.5/1-3, 8.9/1, 8.9/4-7, 8.10/1-3
Anfangswert	2/1, 5.2/1 , 5.3/9-12, 5.7/37, 6.1/2, 7.1/8-9, 8.1/5-6, 8.2/33, 8.5/1-3, 8.6/3-12, 8.6/22-25, 8.9/1, 8.9/5-7, 8.9/26-28, 8.9/40
Anfangswertqualität	8.6/11
Anpassungsfaktor	5.3/16, 8.9/22-23
Anrechnung	5.2/24, 5.3/1-26 , 5.7/21, 7.2/12, 7.4/5, 8.2/22
Anrechnungsbetrag	5.3/8-12 , 5.3/17, 7.4/5, 8.9/27
Anrechnungstatbestände	5.2/24, 5.3/3
Aufhebung	3/7, 4.3/1, 4.4/5, 5.1/8-9, 5.2/3, 5.4/9, 5.4/17, 5.6/1-11 , 8.6/21-25, 8.7/2, 8.9/26
Aufhebungsbeschluss	5.6/11
Aufhebungsgründe	5.6/6
Aufwendungen	2/1, 2/7, 5.3/9-12 , 7.1/1-8, 7.2/16, 8.9/25-27

Aufzoningvorteile	8.2/22, 8.4/3 , 8.9/33, 8.9/56
Ausgleich	1/1-3, 3/2-11, 5.1/1-32 , 5.2/1-60, 5.3/1-2, 5.3/17-19, 5.4/1-29, 5.5/15-26, 5.7/1-41, 8.1/1-7, 8.2/1-10, 8.2/17-22, 8.6/24-25, 8.7/3, 8.9/33-34
Ausgleichsbetrag	1/2, 3/1-11, 4.2/7-9, 4.3/1, 4.4/12, 5 , 7.4/4-16, 8.1/1-7, 8.2/17-22, 8.6/21-25
Ausgleichsbetragsbescheid	4.4/7, 5.5/15, 5.7/1-16 , 5.7/24, 8.1/3
Ausgleichsbetragshebung	4.4/8, 5.4/21, 5.4/28, 5.5/24, 5.7/7-12, 7.4/5
Ausgleichsbetragspflicht	3/2, 5.1/7-17 , 5.3/17, 5.4/21, 5.5/2, 5.5/21, 5.7/1, 7.2/16-17, 7.4/4-5, 7.4/14, 8.8/1
Ausgleichs- und Entschädigungsleistung	7.1/1-10
Auskunftspflicht	4.4/19
Ausnahmetatbestand	5.1/14
B	
Bagatellklausel	5.1/14, 5.2/25, 5.5/3-6
Baugesetzbuch	1/1, 3/5, 4.2/2 , 5.1/1, 5.1/28, 5.2/5, 5.2/19, 5.4/2, 5.4/22-27, 5.6/1, 8.2/1, 8.4/2
Bauleitplan	4.4/11
Baulücke	8.9/9-15
Beauftragter	1/2, 4.3/1, 4.4/1, 4.4/10-11
Bebauungsplan	4.3/1, 4.4/4, 5.3/12, 5.3/16, 5.4/5, 5.7/8, 7.1/3, 7.2/10, 8.3/5, 8.6/6, 8.6/15-17, 8.7/1, 8.8/1, 8.9/35
Beratungspflicht	4.4/10 , 5.1/8, 5.7/41
Berechtigtes Interesse	5.7/25
Besonderes Städtebaurecht	1/1, 4.2/2, 7/1, 8.4/2
Beteiligte	4.4/1-20
Bewertungsanlässe	7.5/1
Bodenordnung	4.4/10, 5.3/13, 8.4/2
Bodenrichtwert	2/3-4 , 4.3/1, 4.4/14-17, 7.4/17, 8.5/3, 8.9/5-6, 8.9/25-28
Bodenrichtwertverfahren	8.9/5-6, 8.9/25-28 , 8.9/53
Bodenrichtwertzonen	4.4/14-17 , 8.9/28
Bodenspekulation	5.1/31
Bodenwerterhöhung	1/1-3, 3/3-5, 5.2/1 , 5.2/7-11, 5.3/1-12, 5.3/22-24, 5.4/2, 5.4/9, 5.4/18-19, 5.5/3-14, 6.2/1, 7.4/5, 8.1/5-6, 8.2/11-23, 8.2/32-33, 8.3/8, 8.4/2-3, 8.5/1-3, 8.6/3-11, 8.9/1, 8.9/40-41, 8.9/56, 8.10/3-5
Bundesbaugesetz	4.1/1

D

Datenschutz	4.4/19
Dauer	5.4/17, 5.6/1-2 , 8.2/19-21
Deduktives Vergleichswertverfahren	8.9/31
Denkmalschutz	8.2/32-33
Diskontierung	5.4/17 , 5.4/22, 5.7/22, 8.2/23
Doppelbelastung	5.3/4, 7.2/2, 7.2/17, 8.7/2

E

Einwurfswert	5.4/8 , 6.1/2
Endwert	2/2, 4.4/13-15, 5.2/1-3 , 5.7/9, 5.7/19-20, 5.7/37, 6.1/3, 6.2/1, 8.1/5-6, 8.2/24-33, 8.5/1-3, 8.6/13-25, 8.9/1, 8.9/5-7, 8.10/1-3
Enteignung	2/3, 5.3/4-8 , 6.1/2-4, 7.1/2-4, 8.6/5
Entlassung	3/10, 4.3/1, 4.4/7, 5.6/12-21 , 5.7/23
Erbbaurecht	5.1/8 , 8.3/4
Erhaltende Erneuerung	4.2/5
Erlass	4.4/6, 5.1/17, 5.2/9, 5.5/24-26, 5.7/11, 8.6/3
Erörterung	4.4/10, 5.5/18, 5.7/1 , 5.7/20-23
Erschließungsanlagen	3/3-5, 5.1/34, 5.2/4-6, 5.2/12-16, 5.4/6, 5.5/8, 8.2/1-18 , 8.4/3, 8.6/18, 8.9/33
Erschließungsbeiträge	5.1/32, 5.2/18, 5.4/6-7, 5.5/8, 8.2/1-18
Erschließungsbeitragsrecht	5.1/13, 5.1/32
Erschließungsvorteil	8.2/31, 8.4/3 , 8.9/33
Externe Effekte	7.1/2, 8.5/3, 8.6/4-5 , 8.6/19-20

F

Fehlerfortpflanzung	8.9/2-3 , 8.9/10-11, 8.9/24, 8.9/61
Fiktive Erschließungs- und Ausbaubeiträge	8.2/11
Finanzierung	3/4, 4.2/6-8, 5.1/13, 5.1/20-29, 5.2/13-14, 5.7/34, 5.7/41
Flächensanierung	4.2/4, 8.9/30
Fördermittel	5.4/12, 5.4/24, 5.6/1-3, 5.7/34, 8.4/2, 8.6/10
Forderungsverjährung	5.7/14
Freilegung	4.4/10, 5.3/13, 5.3/16 , 8.2/25, 8.2/32
Funktionsfähigkeit	4.2/2-3, 4.4/10

G

Gebäudewerterhöhung	3/3, 5.2/1, 7.1/1
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	4.4/10, 5.3/13
Gemeinbedarfsfläche	8.8/1
Gemeindeeigene Grundstücke	5.1/13, 5.5/2, 8.8/1
Gemeindeverwaltung	1/1, 4.4/1-8
Genehmigung	4.4/7, 5.1/4, 5.1/30-31, 5.3/26, 5.4/2, 5.6/11, 6.1/2, 7.2/1-17 , 7.3/3, 8.3/5
Genehmigungspflicht	4.4/7, 5.1/4, 5.1/31, 5.4/2, 5.6/11, 5.7/2, 7.3/2
Geringfügigkeit	5.5/4
Geschossflächengewichtetes aufgespaltenes Mietsäulenverfahren	8.9/58-61
Geschossflächenzahl (GFZ)	4.4/16, 8.3/5, 8.5/3, 8.9/21, 8.9/28, 8.9/33, 8.9/35, 8.9/53-61
Grundstücksmerkmal	5.2/11, 8.6/13-18 , 8.9/2, 8.9/13 , 8.10/5
Grundstücksspezifisch	4.4/14, 5.5/13, 8.4/1, 8.5/1-3, 8.9/6 , 8.9/28, 8.10/1-4
Grundstückszustand	2/3-9, 7.1/2-4, 7.2/16, 8.3/5, 8.6/1-2 , 8.6/11, 8.7/2
Gutachterausschuss	3/8, 4.4/8, 4.4/12-17 , 5.3/3, 5.4/20, 5.5/7, 7.2/8, 7.4/10, 8.3/5, 8.9/19, 8.9/25-28, 8.9/36

H

Höchstpreis	7.3/1-5
Höchstpreisregelung	7.3/1-5

I

Immobilienwertermittlungsverordnung	8.9/8
Informationsveranstaltung	1/2, 5.7/21-23, 5.7/29
Inhaltsbestimmung	5.1/22, 7.2/1
Initialwirkung	8.4/2
Instrumentarium	5.6/11
Interne Effekte	7.1/2, 8.5/3, 8.6/4-5 , 8.6/19-20
Internet	4.4/8-9

K

Kaufpreisarme Lage	3/8-10
Kaufpreisprüfung	5.2/20, 6.1/2, 7.2/1-17, 7.3/2, 7.4/5, 8.5/3, 8.9/18-19

Klasse	8.9/39, 8.9/41, 8.9/43-49
Klassifikationssystem	8.9/36-38
Kommunalabgabengesetz	5.1/32, 5.7/13, 8.2/2
Kommunalpolitik	1/1
Komplex	8.9/2, 8.9/39-52
Komponentenmethode	5.2/11, 5.3/26, 7.4/17, 8.9/2-6, 8.9/21, 8.9/31-35
Kostenaufwand	3/5, 4.4/6, 5.1/21, 5.2/4-28 , 5.3/1, 5.4/20
Kostenlösung	5.1/13, 5.1/21, 5.7/10, 8.1/7
Kosten- und Finanzierungs- übersicht	4.3/1, 4.4/10, 6.1/2, 8.3/5, 8.9/42
L	
Lage- und Strukturverbesserung	8.4/2
Lagevorteil	8.2/16, 8.4/3 , 8.9/33
M	
Maßnahme	4.2/2, 5.1/18-25, 5.3/10-13, 5.4/15-19, 5.6/1-4, 5.6/14-19, 5.7/27, 8.2/19-23, 8.3/5, 8.4/1-3 , 8.5/3, 8.6/19-20, 8.9/20, 8.9/31, 8.9/38-52
Maßnahmenrahmen	8.9/38-52
Matrix	8.9/40-52
Miete	3/8, 5.5/23-24, 8.3/2, 8.3/5-7, 8.5/3, 8.9/53-63
Mietsäule	3/8, 5.3/25, 7.4/17, 8.1/6, 8.2/16, 8.3/2, 8.9/2-6, 8.9/33, 8.9/43, 8.9/53-61 , 8.10/3
Mietsäulenverfahren	3/8, 5.3/25, 8.1/6, 8.2/16, 8.3/2, 8.9/4, 8.9/33, 8.9/43, 8.9/53-61
Minderausnutzung	5.7/8, 8.2/24-34 , 8.5/3, 8.9/48
Misstände	4.2/1-3 , 5.1/18, 5.6/8, 7.1/6, 8.3/5, 8.4/2, 8.7/2, 8.9/38-52, 8.10/4
Misstandsrahmen	8.9/38-39
Modell Niedersachsen	5.2/11, 5.3/26, 7.4/17, 8.1/6, 8.9/2-6, 8.9/36-52 , 8.10/4
N	
Nacherhebung	5.3/15, 5.3/17, 5.4/9, 5.4/12-13, 5.7/24
Neuausbau	5.4/6
Neuordnungswert	2/8 , 5.3/5, 5.3/17-26, 6.1/3, 7.2/16, 7.4/1-17, 8.2/19, 8.9/20
Nominal	5.4/10-11, 5.7/36, 7.4/5, 8.6/24

Nutzungsadäquat **8.2/33**, 8.4/3
Nutzungsreserven **8.4/2**, 8.9/33

O

öffentlich-rechtlicher Vertrag 5.4/16
Öffentlicher Aufgabenträger 4.3/1, **4.4/20**
Öffentlicher Zweck 8.8/1
Öffentliches Interesse 5.5/22-23
Ordnungs- und Baumaßnahmen 1/1, 4.4/10, 5.6/9, 8.6/16

P

Pionierabschlag 5.4/17-18, 5.7/22, 5.7/27, 7.4/11, **8.2/22-23**
Planung 4.3/1, 4.4/20, 5.1/28-31, 5.3/3, 5.7/10, 7.2/10, 7.4/9,
8.2/21, 8.5/3, 8.6/4, 8.6/18, 8.7/1-3
Planungsschaden 5.3/3, 8.7/1-3
Preisstabilität 7.2/1
Private Baumaßnahmen 5.3/10
Privater Sachverständiger 4.4/13

Q

Qualifizierung 7.1/2, 8.3/7, **8.4/1-3**, 8.5/3, 8.6/15, 8.6/19-20, 8.9/12,
8.9/31, 8.9/43
Qualitätsstichtag 5.4/17, 5.7/19, 7.1/2, **8.6/2-25**
Quantifizierung 8.9/31

R

Rechte und Belastungen 8.3/8, **8.6/7**, 8.9/13, 8.9/22
Rechtliche Gegebenheiten **8.6/6**, 8.9/25
Rechtliche Neuordnung 7.4/9, **8.6/15**
Rechtsanspruch 5.3/15, 5.5/5, 5.6/16, 5.6/19, 5.7/24
Regelverfahren 3/5, **5.4/2-4**, 8.9/8

S

Sanierungsbebauungsplan 5.3/16, 8.6/6, 8.6/15-17, 8.7/2
Sanierungsbedingte Boden-
werterhöhung **5.2/1**, 5.2/6, 5.2/11, 5.3/1, 5.3/9, 5.3/12, 5.3/21-26, 5.4/12,
5.4/20, 7.4/12-15, 8.1/5-7, 8.2/32, 8.3/8, 8.5/1, 8.9/1-2,
8.9/33, 8.9/42-52, 8.10/3

Sanierungsgebiet	4.4/3-16, 5.1/18-32, 5.2/7-10, 5.2/17-18, 5.5/15-22, 7/1, 7.1/3-10, 8.2/1-10, 8.2/16-17, 8.3/5, 8.4/2, 8.5/1-3, 8.6/4, 8.6/10-15, 8.6/18, 8.6/21, 8.9/7-11, 8.9/25-28, 8.10/1
Sanierungsmaßnahmen	4.2/1-8, 5.3/17-24, 5.6/1-3, 5.6/13, 5.7/31, 7.2/16, 7.4/7-12, 8.2/19-23, 8.3/5, 8.4/1-3 , 8.5/3, 8.6/3, 8.6/11, 8.6/19, 8.9/31, 8.9/43-49
Sanierungssatzung	4.3/1, 4.4/3-7, 5.1/3-6 , 5.4/2, 5.4/17, 5.4/21, 5.6/1-7, 5.6/20, 5.7/2, 5.7/17, 7.2/3, 7.2/15, 8.3/5, 8.6/13, 8.6/21-22
Sanierungsträger	1/2, 4.4/1, 4.4/7, 4.4/10-11 , 5.3/26, 5.5/15, 5.7/34, 6.1/3, 7.3/1-2, 7.4/4-5, 8.1/2
Sanierungsumlegung	5.2/26, 5.3/6, 5.4/8-11 , 6.1/2-3
Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert	2.3 , 8.9/25-28, 8.9/60
Sanierungsverfahren	1/1-2, 4.2/3-4, 4.2/8, 4.3/1, 4.4/17, 5.1/3, 5.1/7, 5.1/15, 5.2/28, 5.4/1-7, 5.4/16, 5.6/21, 5.7/24, 8.6/4, 8.6/11-17
Sanierungsvermerk	4.3/1, 4.4/7, 5.1/3-6 , 5.4/16, 5.6/11, 5.6/21
Sanierungsvorteile	1/1, 5.3/8, 8.3/7, 8.4/3 , 8.10/5
Satzung	3/1-7, 4.3/1, 4.4/3, 5.1/3-6 , 5.2/3-4, 5.2/9, 5.2/16, 5.4/2, 5.6/2-11, 5.6/20, 5.7/17, 5.7/36, 7.2/3, 7.2/15, 8.2/8, 8.3/5, 8.6/3, 8.6/13, 8.6/21-22
Schutzfunktion	7.2/3, 7.2/17
Sinkende Bodenwerte	8.6/24-25
Sozialbindung	3/4, 5.1/22
Soziale Stadt	8.4/2
Sozialer Wohnungsbau	5.5/23
Sozialplan	4.3/1, 4.4/10, 8.3/5
Städtebauförderungsgesetz	4.1/2, 5.1/29
Städtebauförderungsmittel	3/7, 4.2/6, 4.4/13, 5.6/1-3, 5.6/20
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	4.2/2-6
Städtebaupolitik	4.2/4
Stadtumbau	8.4/2
Steuervorteile	8.4/2-3, 8.9/33-34
Stundung	5.1/17, 5.5/5, 5.7/3, 5.7/11-12 , 5.7/33
T	
Tatsächliche Gegebenheiten	8.6/6-9
Tatsächliche Neuordnung	2/2, 2/8-9, 3/8, 5.2/1, 5.3/17, 5.7/38, 7.4/10, 8.1/5, 8.2/19, 8.6/16-19
Treuhänder	4.4/10

U

Überkompensation	8.9/50
Unbillige Härte	5.5/21, 5.5/27
Undurchführbarkeit	5.1/14, 5.6/6-9
Unterkompensation	8.9/49
Unterlagen	5.5/15-17, 8.3/1-8
Unwesentliche Überschreitung	5.2/8, 7.2/8

V

Veräußerungspflicht	5.6/11, 7.4/2-3
Verbesserung des Entwicklungszustands	8.4/2
Verbesserung des Erschließungszustands	8.4/2
Vereinfachtes Berechnungsverfahren	5.2/5, 5.2/10
Vereinfachtes Sanierungsverfahren	4.4/17, 5.1/7, 5.1/15, 5.1/32, 5.2/28, 5.4/1-7 , 5.6/21
Vereinfachungsmöglichkeiten	5.5/14
Vergleichsfaktorverfahren	8.9/4-6, 8.9/25-30
Vergleichskaufpreisverfahren	8.9/2-5, 8.9/8-24
Verjährung	5.7/13-16
Verkehrswertermittlung	5.5/13, 6.2/1, 7, 8.6/1, 8.9/25, 8.9/57, 8.10/1
Verteilungsgerechtigkeit	5.1/25
Verteilungspolitisch	5.1/25
Vertrauensschutz	5.6/10, 7.2/2
Verwaltungsakt	5.6/20, 5.7/3-6, 8.6/21
Verwaltungsaufwand	5.2/9, 5.2/25, 5.4/13, 5.4/29, 5.5/15-26 , 5.7/28
Verzicht	5.4/22, 5.5/12-14, 5.7/11-16, 8.8/1
Vorausleistungen	5.1/12, 5.2/23, 5.3/7-8, 5.6/1, 5.7/30-41
Vorauszahlung	5.1/2, 5.1/12, 5.2/23, 5.3/14, 5.7/3, 5.7/30-41 , 6.1/2, 7.4/6
Vorbereitende Untersuchungen	4.2/8, 4.3/1, 8.3/1-5
Vorbereitung	2/7, 4.3/1, 4.4/1-7, 4.4/20, 5.1/28, 5.3/4, 7.1/1-2, 8.5/3, 8.6/3-5
Vorkaufsrecht	5.3/17, 5.6/11, 7.2/3, 7.3/2
Vorzeitige Festsetzung	5.1/2, 5.2/22, 5.7/3, 5.7/24-29

W

Wartezeit	2/4-8, 5.4/17-18, 5.7/22, 5.7/27, 5.7/38, 7.4/11, 8.2/19-21 , 8.6/14
Wartezeitklausel	7.4/11, 8.6/14
Wertbeeinflussende Umstände	8.9/22-23
Wertermittlungsstichtag	2/1-6, 5.2/3, 5.3/7, 5.4/10-11, 5.7/37, 7.1/8, 8.2/16, 8.6/2, 8.6/12, 8.6/21-25 , 8.9/12, 8.9/21, 8.9/26
Wertermittlungsverfahren	3/8, 8.1/5-6, 8.9/1-10 , 8.9/30
Wertlösung	5.1/13, 5.1/20, 8.1/7
Wertrelevante GFZ	4.4/16, 8.5/3, 8.9/33, 8.9/35
Wertverhältnisse	5.3/7, 5.3/20, 5.4/10, 5.7/19, 7.1/4, 7.2/7, 8.6/1-2 , 8.6/12, 8.6/21-25
Wissensdatenbank	4.4/9
Wohn- und Arbeitsverhältnisse	4.2/2-3 , 8.7/2
Workshop	4.4/9
Würde-Wenn-Wert	5.2/2, 8.9/10, 8.9/56

Z

Zahlungsverjährung	5.7/15
Zügigkeitsgebot	1/1, 5.4/4, 5.6/1-5
Zuschüsse	5.3/11, 8.4/2-3
Zuteilungswert	5.4/8-10, 6.1/3
Zweckgebundene Einnahmen	5.1/2, 5.4/24
Zweistufiges Verfahren	8.5/2, 8.10/1

derzeit unbesetzt

11 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
- [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
- [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 6/99, 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)
- [15] Krautzberger, Michael:
Städtebauförderungsrecht; Kommentar und Handbuch, Loseblattausgabe, München
- [16] Driehaus, Hans-Joachim:
Erschließungs- und Ausbaubeiträge; 7. Auflage § 3 Rd.-Nr. 8

- [17] Strotkamp, Hans-Peter / Sprengnetter, Hans-Otto:
Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in städtebaulichen Sanierungsbereichen; Sprengnetter Lehrbuch und Kommentar, Teil 11, Kap. 3; Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig 2009
- [18] Bayern:
Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten; Oberste Behörde im bayrischen Staatsministerium des Innern
- [19] Hildebrandt, Hubertus:
Bewertung in der Sanierung mit Hilfe relativer Lagewerte; VR 1976, S. 65
- [20] Lappe, Wolfgang:
Die Erfassung sanierungsbedingter Werterhöhungen; VR 1984, S. 344
- [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
- [22/3] Kanngieser, Erich / Bodenstein, Hermann:
Bestimmung von Bodenwerterhöhungen infolge städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen; ZfV 1989, S. 529
- [22/4] Kanngieser, Erich / Bodenstein, Hermann:
Ermittlung der Bodenwerterhöhungen aufgrund städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen; GuG 1990, S. 1
- [22/5] Kanngieser, Erich / Bodenstein, Hermann:
Genauigkeitsanalyse der Klassifikation von Sanierungsgebieten; ZfV 1994, S. 113
- [22/6] Kanngieser, Erich / Schuhr, Walter:
Bestimmung stochastischer Variabler in der Verkehrswertermittlung; AVN 1997, S. 89
- [22/7] Kanngieser, Erich / Schuhr, Walter:
Aufbau des Bewertungsinformationssystems Hamburg; GUG, Heft 6, S. 350-354, 2001
- [22/8] Kanngieser, Erich / Schuhr, Walter:
Neuentwicklung im Bewertungsinformationssystem Hamburg; ZfV 128, S. 235-240, 2003
- [22/9] Kanngieser, Erich / Schuhr, Walter:
Optimierte stochastische Modellierung im BIS Hamburg; AVN, Heft 10, S. 357-363, 2004
- [22/10] Kanngieser, Erich / Schuhr, Walter:
Stochastische Algorithmen der Grundstücksbewertung; GUG, Heft 5, S. 280-285, 2005
- [23] Strotkamp, Hans-Peter:
Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen in Rheinland-Pfalz; Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung 1993, S. 17

- [24] Strotkamp, Hans-Peter:
Ermittlung von Bodenwertänderungen aufgrund von Lage- und / oder GFZ-Unterschieden mittels Mietsäulenverfahren; FuB 3/2006, S. 108
- [25] Sprengnetter, Hans-Otto:
Das gewichtete aufgespaltene Mietsäulenverfahren; WFA 1/97, S. 22
- [26] Schmalgemeier, Helmut:
Bodenpreisanalyse für den Innenstadtbereich einer Großstadt; VR 1977, S. 413
- [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

derzeit unbesetzt

12 Abkürzungsverzeichnis

BauGB:	Baugesetzbuch
GG:	Grundgesetz
BBauG:	Bundesbaugesetz
AO:	Abgabeordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866, BstBl. I))
ARGEBAU:	Arbeitsgemeinschaft der Bauverwaltungen
ZfV:	Zeitschrift für Vermessungswesen
LHO RLP:	Landeshaushaltsordnung Rheinland-Pfalz
KAG:	Kommunalabgabengesetz
LGebG:	Landesgebührengesetz
EStG:	Einkommenssteuergesetz
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010)
WertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06.12.1988)
BauNVO:	Baunutzungsverordnung
GFZ:	Geschossflächenzahl
GRZ:	Grundflächenzahl
VV-StBauE	Verwaltungsvorschrift Förderung der städtebaulichen Erneuerung

derzeit unbesetzt

13 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1** Faltblatt
- Anlage 2** Übersicht über die Möglichkeiten zur Leistung des Ausgleichsbetrags im Ganzen oder in Teilen einschließlich der Ablösung und dem Neuordnungswert
- Anlage 3** Beispiel für einen Antrag auf Eintrag des Sanierungsvermerks
- Anlage 4** Beispiel für eine Ablösevereinbarung
- Anlage 5** Beispiel für eine Abschlusserklärung
- Anlage 6** Beispiel für einen Antrag auf Löschung des Sanierungsvermerks
- Anlage 7** Beispiel für einen Ausgleichsbetragsbescheid
- Anlage 8** Beispiel für einen Vorauszahlungsbescheid
- Anlage 9** Beispiel für eine Bescheinigung über Ausgleichsbeträge für das Finanzamt
- Anlage 10** Übersichtskarte mit allen durchgeführten Sanierungsmaßnahmen
- Anlage 11** Karte der zonalen Anfangs- und Endwerte

derzeit unbesetzt

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wird auf der Grundlage der Kaufpreissammlung bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, den Ergebnissen der vorbereiteten 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



Schillerplatz 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.

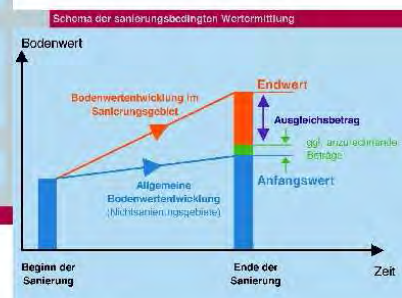
Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen beheben Missstände, indem Sie ein Gebiet wesentlich verbessern oder umgestalten.

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.



derzeit unbesetzt

	Ausgleichsbetrag nach Aufhebung der Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB	Ausgleichsbetrag nach Abschlusserklärung gemäß § 163 BauGB	Ablöse	Vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrages	Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag	Neuordnungswert ²⁾
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	§ 153 Abs. 4 i. V. m. § 155 Abs. 1 Nr. 3
Zeitpunkt	Nach Abschluss der Sanierung für alle Grundstücke	Vor Aufhebung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets für einzelne Grundstücke ¹⁾	Vor Aufhebung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets für einzelne Grundstücke ¹⁾	Vor Aufhebung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets für einzelne Grundstücke ¹⁾	Vor Aufhebung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets für alle Grundstücke ¹⁾	Während der Sanierung für einzelne Grundstücke
Regelungsinhalt	Ausgleichsbetrag	Ausgleichsbetrag	Höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag möglich	Ausgleichsbetrag	Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag; darf voraussichtlich erheblichen Ausgleichsbetrag nicht übersteigen	Sanierungsbeeinflusster Verkehrswert (Bodenwert- und Gebäudewertanteil sanierungsbeeinflusst zu ermitteln)
Berücksichtigung noch nicht realisierter aber absehbarer 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 endgültige Ausgleichsbetrag nicht überschritten wird	Diskontierung über Wartezeit, Pionierabschlag
Veranlasser	Gemeinde	Eigentümer oder Gemeinde (§ 163 Abs. 1 BauGB: Rechtsanspruch; § 163 Abs. 2 BauGB: kein Rechtsanspruch)	Eigentümer oder Gemeinde	Eigentümer (Rechtsanspruch)	Gemeinde	Gemeinde (Kaufvertrag)
Erörterung	Verpflichtend	Verpflichtend	Verhandlung	Verpflichtend	Verpflichtend	Im Rahmen der Kaufverhandlungen
Geltendmachung des Betrages	Ausgleichsbetragsbescheid (Verwaltungsakt)	Ausgleichsbetragsbescheid (Verwaltungsakt)	Ablösevereinbarung (Öffentlich-rechtlicher Vertrag)	Ausgleichsbetragsbescheid (Verwaltungsakt)	Vorauszahlungsbescheid unter der Bedingung der endgültigen Festsetzung des Ausgleichsbetrages (Verwaltungsakt mit Bedingung)	Im Zuge des Kaufvertrages
Nacherhebung möglich	Nein, abschließend	Nein, abschließend	Nein, abschließend	Nein, abschließend	Ja, nicht abschließend	Ja, wenn nicht alle Maßnahmen bei der Bemessung des Neuordnungswertes berücksichtigt wurden.
Entlassung aus der Sanierung	Ja	Ja (Grundstück bleibt aber formell Bestandteil des Sanierungsgebiets)	Nein	Nein	Nein	Nein

	Ausgleichsbetrag nach Aufhebung der Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB	Ausgleichsbetrag nach Abschlusserklärung gemäß § 163 BauGB	Ablöse	Vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrages	Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag	Neuordnungswert ²⁾
Indizierung	Entfällt	Entfällt	Entfällt	Entfällt	Nein	Indizierung notwendig
Rückerstattung zuviel gezahlter Beträge	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja, wenn der Neuordnungswert bereits noch nicht in Angriff genommene Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt hat, die aber nicht zum Tragen kamen
Kaufpreisprüfung	Nein	Nein	Nein	Nein	Kaufpreisprüfung	Kaufpreisprüfung
Sanierungsvermerk	Wird gelöscht	Wird gelöscht	Wird nicht gelöscht	Wird nicht gelöscht	Wird nicht gelöscht	Wird nicht gelöscht

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

2) Da mit der Veräußerung zum Neuordnungswert sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen abgeschöpft werden, ist der Verkauf zum Neuordnungswert im weitesten Sinne als „Erhebungsmöglichkeit“ von Ausgleichsbeträgen zu verstehen.

wird nachgeliefert

derzeit unbesetzt

wird nachgeliefert

derzeit unbesetzt

wird nachgeliefert

derzeit unbesetzt

wird nachgeliefert

derzeit unbesetzt

wird nachgeliefert

derzeit unbesetzt

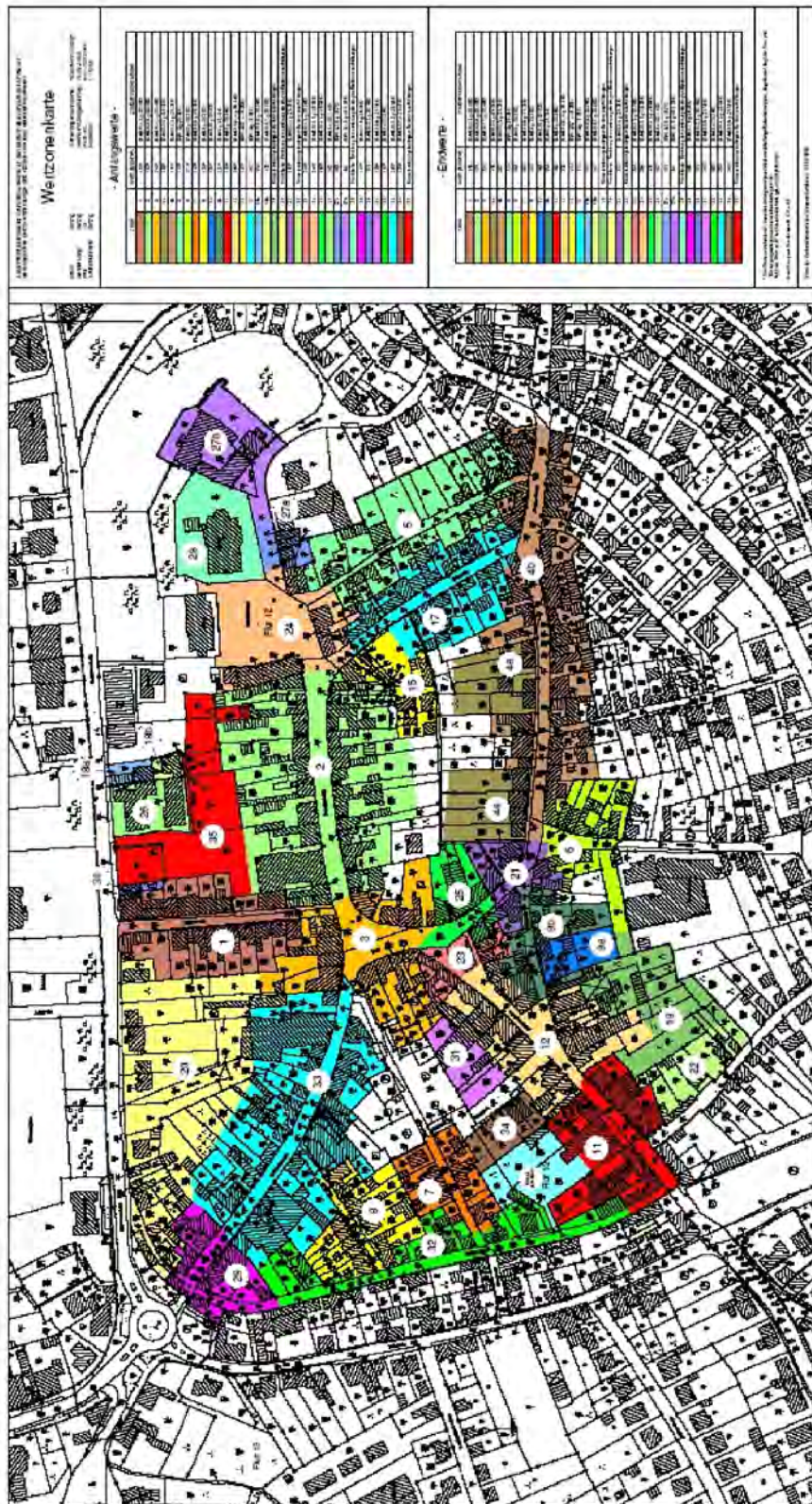
wird nachgeliefert

derzeit unbesetzt

wird nachgeliefert

derzeit unbesetzt

derzeit unbesetzt



derzeit unbesetzt



Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG
UND GEOBASISINFORMATION

Ferdinand-Sauerbruch-Straße 15
56073 Koblenz

Autor:

Hans-Peter Strotkamp
Fachbereichsleiter „Bodenordnung und Grundstücksbewertung“
Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz