

PRAXISHILFE

Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten



PRAXISHILFE

**Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge
in Sanierungsgebieten**



Zahlreiche Gemeinden im Land Brandenburg befinden sich derzeit mit ihren Sanierungsgebieten "der ersten Generation", die zu Beginn der 90er Jahre festgelegt wurden, in der Schlussphase und werden mit konkreten Fragestellungen an der Schnittstelle zwischen Bodenwertermittlung und Ausgleichsbetragsfestlegung konfrontiert. Der Abschluss von Ablösevereinbarungen und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist aktuelle und anspruchsvolle Aufgabenstellung in vielen Sanierungsgebieten. Damit geraten auch die Bodenwerte und die Wertermittlung verstärkt in den Fokus der Beteiligten.

Hierbei treten zunehmende Anforderungen und zahlreiche Schnittstellen bei der Zusammenarbeit zwischen Gutachterausschüssen und Sanierungsgemeinden auf. Mit dem Thema "Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeiträge in Sanierungsgebieten" wird deshalb die mit der Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten begonnene intensive fachliche Zusammenarbeit zwischen dem Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, dem Ministerium des Innern und dem Oberen Gutachterausschuss fortgesetzt.

Einige der wichtigsten Aufgabenstellungen für die Praxishilfe sind u.a. Unsicherheiten und unterschiedliche Vorstellungen bezüglich der Notwendigkeit und des Umfangs erforderlicher Wertermittlungen, der Anspruch an Einheitlichkeit und Transparenz bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge, das Erfordernis von rechtlicher Sicherheit und Akzeptanz der Eigentümer bei Ablösevereinbarungen und der Erhebung von Ausgleichsbeträgen, die Auswirkungen der Überlagerung städtebaulicher Maßnahmen auf die Ausgleichsbeträge, Kriterien für die Anwendung der Bagatellklausel und der Neuregelung des § 154 Abs. 2a BauGB.

Mit dem Titel "Praxishilfe" wird der Anspruch deutlich, alle Beteiligten anhand der konkreten Bedingungen im Land Brandenburg in der praktischen Umsetzung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zu unterstützen. So wurden von Beginn an durch die Bildung eines Fachbeirats Vertreter der Ministerien, Gemeinden, Sanierungsträger und Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in die Erarbeitung der Praxishilfe eingebunden und die Ergebnisse in vier regionalen Workshops vorgestellt und intensiv diskutiert. Gemeinden, Sanierungsträger, Gutachterausschüsse und zuständige Stellen der Landesverwaltung sind damit bereits miteinander unterwegs! Setzen Sie diese Zusammenarbeit fort – die vorliegende Praxishilfe wird Sie dabei unterstützen.

Jörg Schönbohm

Reinhold Dellmann

Suchen und Finden

**besondere
Bodenrichtwerte**

Marginalien am Seitenrand



gesetzliche Grundlagen



wichtige Sachverhalte komprimiert dargestellt



Praxistipps zur Verfahrenserleichterung



Beispiele

Glossar

Literatur

Stichwortverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	7
1.1	Was sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen?	7
1.2	Wie läuft ein Sanierungsverfahren ab?	9
1.3	Was ist der Ausgleichsbetrag?	10
1.4	Wer sind die Akteure und welche Kompetenzen, Aufgaben, Rechte und Pflichten haben sie?	14
1.4.1	Was hat die Gemeindevertretung mit der Sanierung zu tun?	14
1.4.2	Welche Aufgaben hat die Verwaltung im Verlauf der Gesamtmaßnahme?	15
1.4.3	Welche Aufgaben hat ein Sanierungsträger?	15
1.4.4	Was hat der Gutachterausschuss mit der Sanierung zu tun?	17
1.4.5	Was können Sachverständige zur Sanierung beitragen?	17
1.4.6	Welche Rechte und Pflichten haben die Betroffenen?	18
2	Die Erhebung des Ausgleichsbetrags	19
2.1	Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung	19
2.2	Freiwillige Ablösung des Ausgleichsbetrages	20
2.3	Vorzeitige Festsetzung auf Antrag	23
2.4	Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag	24
2.5	Absehen von der Erhebung des Ausgleichsbetrages (Bagatellklausel)	25
2.6	Absehen von der Ausgleichsbetragserhebung im Einzelfall	27
3	Bodenwerte und Bodenwerterhöhungen in Sanierungsgebieten	28
3.1	Bodenwerte als Grundlage zur Aufgabenbewältigung	28
3.2	Anforderungen an Bodenwerte und die Bodenwertermittlung	29
3.3	Benötigte Unterlagen für eine qualitätsgerechte Wertermittlung	31
3.4	Definitionen und Grundlagen	31
3.4.1	Anmerkungen zum Anfangswert	34
3.4.2	Anmerkungen zum Endwert	36
3.5	Wertermittlungsverfahren zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen	36
3.6	Prognostizierung von Endwerten	38
4	Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerte	40
4.1	Allgemeines	40
4.2	Besondere Bodenrichtwerte für Sanierungsgebiete	41
4.2.1	Bodenrichtwerte im Allgemeinen	41
4.2.2	Besondere Bodenrichtwerte	43
4.3	Basisgutachten und Grundstückspässe	46
4.3.1	Basisgutachten	46

4.3.2	Grundstückspässe	48
4.3.3	Aufwand und Nutzen	49
4.4	Einzelgutachten	50

5	Anrechnungstatbestände nach § 155 Abs. 1 BauGB	52
----------	---	-----------

5.1	Einführung	52
5.2	In anderen Verfahren berücksichtigte Vorteile	53
5.3	Durch eigene Aufwendungen bewirkte Bodenwerterhöhungen	53
5.4	Kosten von Ordnungsmaßnahmen und Gemeinbedarfseinrichtungen	54
5.5	Anrechnung von Teilen des Kaufpreises	55

6	Besondere Aspekte der Wertermittlung in Sanierungsgebieten	56
----------	---	-----------

6.1	Ermittlung des Bodenwertes bei bebauten Grundstücken	56
6.2	Überlagerung von Sanierungsmaßnahmen mit anderen städtebaulichen Instrumenten	57
6.3	Erschließungsaufwand statt Bodenwerterhöhung nach § 154 Abs. 2a BauGB	59
6.3.1	Einführung	59
6.3.2	Anwendungsvoraussetzungen	60
6.3.3	Anwendung des § 154 Abs. 2a BauGB	63
6.3.4	Aspekte bei der praktischen Anwendung	64
6.4	Sanierungsumlegung	65
6.5	Bodenwerte bei Grundstücken unter Sondernutzung	65

ANHANG

1	Benötigte Unterlagen für die Ermittlung von Bodenwerten
2	Empfehlungen zum Inhalt von Gutachten
3	Beispiel eines Ausgleichsbetragsbescheides
4	Beispiel einer Ablösungsvereinbarung
5	Beispiel eines Vorauszahlungsbescheides
6	Beispiel einer Abgeschlossenheitserklärung
7	Beispiel zur Eintragung eines Sanierungsvermerkes
8	Beispiel zur Löschung des Sanierungsvermerkes im Grundbuch
9	Bescheinigung über Ausgleichsbeträge für das Finanzamt
10	Auszüge aus Bodenrichtwertkarte
11	Beispiel eines Sanierungsplanes
12	Vertragsmuster zum Ausschluss von Grundstücksspekulationen

GLOSSAR

LITERATUR

STICHWORTVERZEICHNIS

MITGLIEDER DES FACHBEIRATS

1 Grundlagen

1.1 Was sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen?

Die Ursprünge des bundesdeutschen Sanierungsrechts gehen weit zurück: Anfänge sind bereits im Bundesbaugesetz (BBauG) von 1960 enthalten, eine umfangreiche Rechtssystematik fand sich dann im Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) von 1971. Seit der Zusammenführung von StBauFG und BBauG zum Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 1987 ist die Sanierungsmaßnahme als Instrument der städtebaulichen Entwicklung im BauGB in den Paragraphen §§ 136 – 164b gesetzlich verankert.

geschichtlicher
Abriss &
gesetzliche
Grundlage

In der DDR bestand bis zum Jahr 1990 kein vergleichbares rechtlich verankertes Instrument. Mit dem Ziel, eine Angleichung der Rechtssysteme zu erreichen, wurde die *„Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investition in den Gemeinden (Bauplanungs- und Zulassungsverordnung – BauZVO)“* vom 20.06.1990 erlassen. In dieser war unter anderem auch das städtebauliche Sanierungsrecht enthalten. Mit dem Einigungsvertrag vom 18.09.1990 wurde dann das Sanierungsrecht des BauGB mit einzelnen Abweichungen auch im Beitrittsgebiet übernommen.



Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.
(§ 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Die Sanierungsmaßnahme als städtebauliche Gesamtmaßnahme ist eine Aufgabe der Gemeinde. Für die Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung ist somit allein die jeweilige Gemeinde zuständig, wenngleich sie weitere Stellen in den Prozess einbinden kann.

Zuständigkeit der
Gemeinde

Im Ermessen der Gemeinde liegt auch die Entscheidung, ob ein städtebauliches Sanierungsverfahren durchgeführt werden soll und welche Ziele innerhalb des im BauGB gesetzten Rahmens mit der Gesamtmaßnahme verbunden sind. Ein Rechtsanspruch auf Durchführung einer Sanierung besteht nicht. Neben dem öffentlichen Interesse, ein städtebauliches Sanierungsverfahren durchzuführen, soll die Gemeinde weitere Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit einer Gesamtmaßnahme gewinnen. In den vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB können bereits Vermutungen zu Missständen konkretisiert oder verworfen und weitere, neue Erkenntnisse gewonnen werden.

Das Ergebnis dieser Untersuchungen kann zu einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes mit definierten Zielen führen. Die Abwägung zwischen den privaten Belangen der Betrof-

Voraussetzungen

fenen und dem öffentlichen Interesse muss im Ergebnis das Erfordernis der Sanierungsmaßnahme bestätigen.

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.
(§ 136 Abs. 2 BauGB)

Nachfolgende Übersicht beinhaltet einige wichtige Beurteilungskriterien für städtebauliche Missstände.

i Bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände sind nach § 136 Abs. 3 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

Wohn- und Arbeitsverhältnisse, u.a.:

- Belichtung, Besonnung und Belüftung,
- Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Zugänglichkeit der Grundstücke, vorhandene Erschließung,
- Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- Nutzung bebauter und unbebauter Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen.

Funktionsfähigkeit des Gebietes, u.a.:

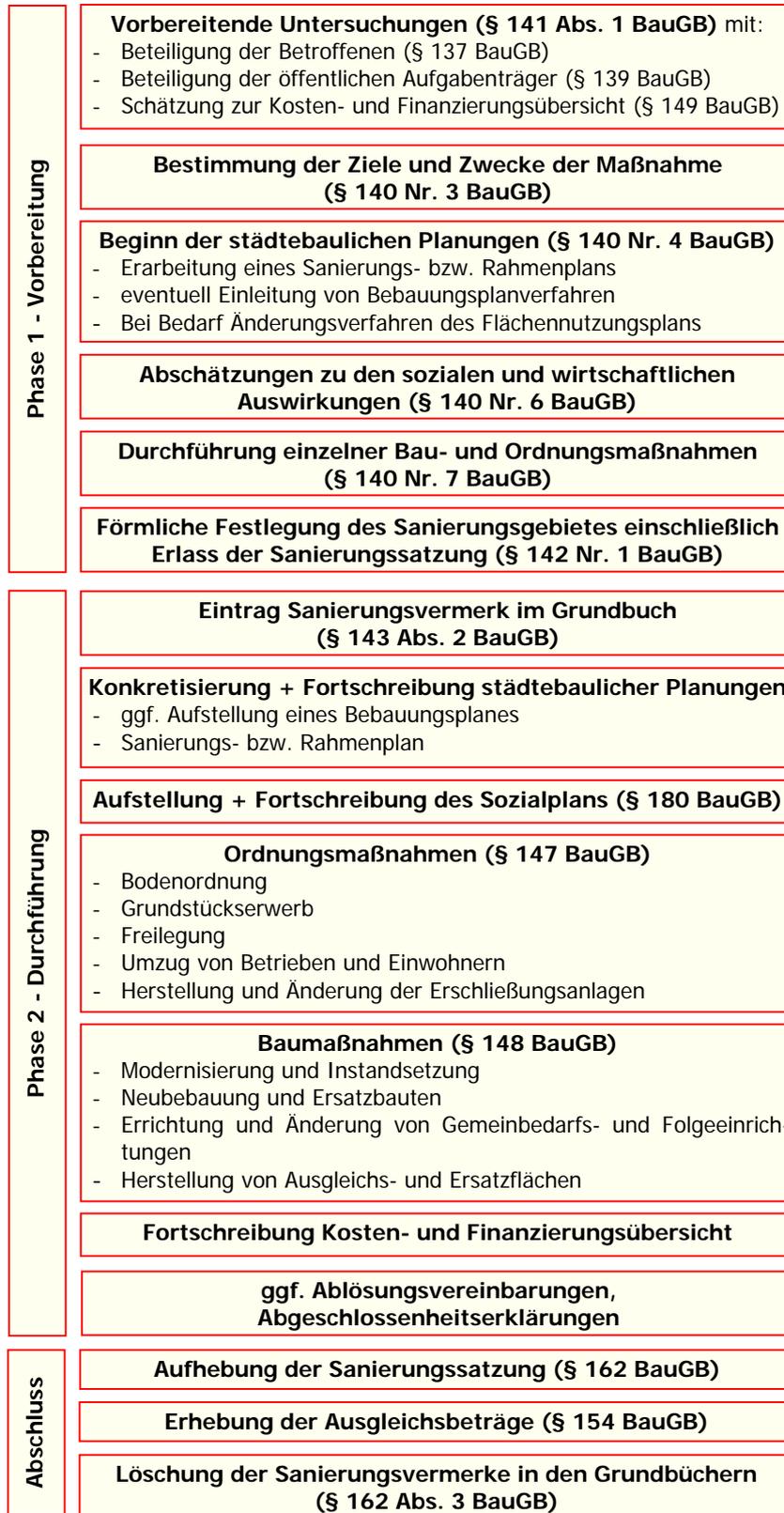
- fließender und ruhender Verkehr,
- wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets,
- Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich, infrastrukturelle Erschließung des Gebiets.

i Ziele eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens nach § 136 Abs. 4 BauGB können sein:

- die bauliche Struktur nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln,
- Unterstützung der Wirtschafts- und Agrarstruktur,
- umweltgerechte Anpassung der Siedlungsstruktur,
- Förderung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen,
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- Gestaltungsverbesserung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Berücksichtigung der Denkmalschutzerfordernisse.

1.2 Wie läuft ein Sanierungsverfahren ab?

Nachfolgendes Ablaufdiagramm veranschaulicht die drei Phasen umfassender städtebaulicher Sanierungsverfahrens mit den einzelnen Verfahrensschritten.



vereinfachtes Verfahren

Das dargestellte Schema stellt den Ablauf des so genannten Regelverfahrens (umfassende Sanierung) in der städtebaulichen Sanierung dar. In der Sanierungssatzung hat die Gemeinde die Durchführung eines "vereinfachten Verfahrens" festzulegen, sobald die Anwendungsvoraussetzungen nach § 142 Abs. 4 BauGB vorliegen. In diesem Fall sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 bis 156a BauGB, die auch die Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen regeln, nicht anzuwenden.

Differenzierungen im vereinfachten Verfahren

Die vereinfachte Verfahrensart kann weiter differenziert werden. In der Sanierungssatzung kann die Gemeinde bestimmen, dass:

1. die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB in Anwendung bleiben
oder
2. § 144 Abs. 1 BauGB nicht angewendet wird (keine Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 BauGB, keine Genehmigungspflicht für schuldrechtliche Nutzungsverträge von über einem Jahr)
oder
3. § 144 Abs. 2 BauGB nicht angewendet wird (Genehmigungen zu Grundstücksverkäufen, Bestellungen von Rechten an Grundstücken, Baulasten, Grundstücksteilungen, schuldrechtlichen Verträgen zu Grundstücksverkäufen und Grundstücksrechten)
oder
4. dass der vollständige § 144 BauGB nicht angewendet wird.

Sanierungsvermerk

Sofern die Gemeinde kein vereinfachtes Verfahren durchführt, erfolgt die Eintragung eines Sanierungsvermerkes in die Grundbücher der im Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke (§ 143 Abs. 3 BauGB). Der Sanierungsvermerk hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung, sondern nimmt eine "Informations- und Sicherungsfunktion" für den Grundstücksverkehr ein.

1.3 Was ist der Ausgleichsbetrag?

Ausgleichsbetragspflicht

Eine umfassende Sanierung nach § 142 Abs. 1 BauGB schließt die Verpflichtung der betroffenen Grundstückseigentümer im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zur finanziellen Beteiligung mit ein. Diese Ausgleichsbetragspflicht besteht grundsätzlich für alle Grundstückseigentümer, unabhängig davon, ob es sich um baureifes Land, bebaute Grundstücke oder anders genutzte Grundstücke handelt. Adressat des Ausgleichsbetragsbescheides ist der Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt des rechtsförmlichen Abschlusses der Sanierung. Maßgebend ist grundsätzlich die Eintragung im Grundbuch zum Abschluss der

Sanierung nach § 162 BauGB (Aufhebung der Sanierungssatzung) oder § 163 BauGB (Abgeschlossenheitserklärung).

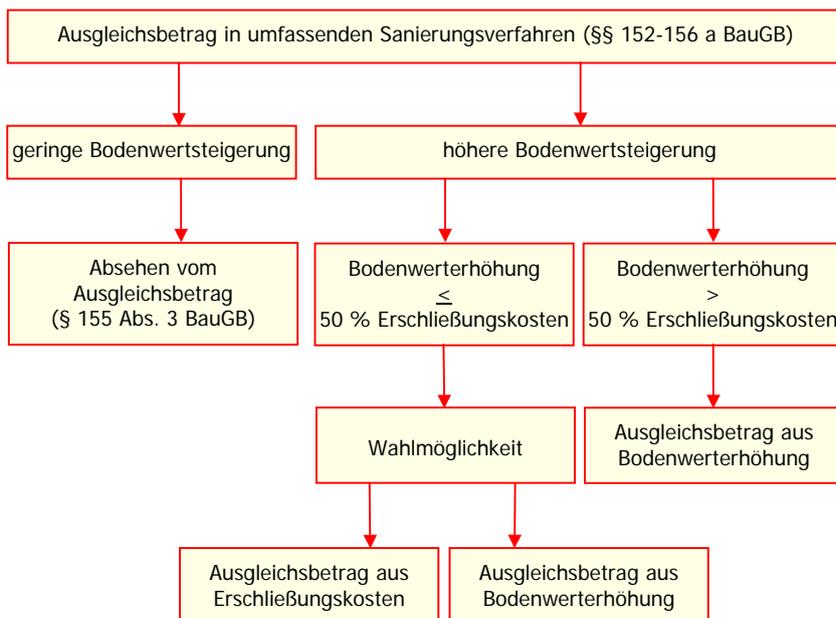
Das Verfahrensgebiet erhält durch die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen i.d.R. eine erhebliche Aufwertung. Die Mittel dafür werden zunächst durch die Gemeinde, das Land und den Bund bereitgestellt und so die Sanierung vorfinanziert. Die Eigentümer der Grundstücke, die durch die öffentlich finanzierten Sanierungsmaßnahmen eine Wertsteigerung erfahren, werden dazu veranlasst, in Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Refinanzierung der Maßnahme beizutragen (Ausgleichsbetrag).

Ausgleichsbetrag zur Refinanzierung



Die Gemeinde ist grundsätzlich verpflichtet, den Ausgleichsbetrag zu erheben!

Nachfolgende Grafik veranschaulicht für das umfassende Sanierungsverfahren, nach welchen Kriterien der Ausgleichsbetrag ermittelt wird.



Die Gemeinde hat ferner zu prüfen, ob auf den Ausgleichsbetrag noch Tatbestände nach § 155 BauGB anzurechnen sind (siehe auch Kapitel 5). Hierzu zählen u.a.:

- Bodenwerterhöhungen, die bereits in einem anderen Verfahren (z.B. Enteignungsverfahren) berücksichtigt wurden,
- durch den Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkte Bodenwerterhöhungen,
- Kosten des Eigentümers, soweit er auf vertraglicher Grundlage Ordnungsmaßnahmen durchgeführt hat,
- Kosten des Eigentümers, soweit er Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen errichtet oder geändert hat,

Anrechnungstatbestände auf den Ausgleichsbetrag

- Bodenwerterhöhungen, die bereits Bestandteil des Kaufpreises waren.



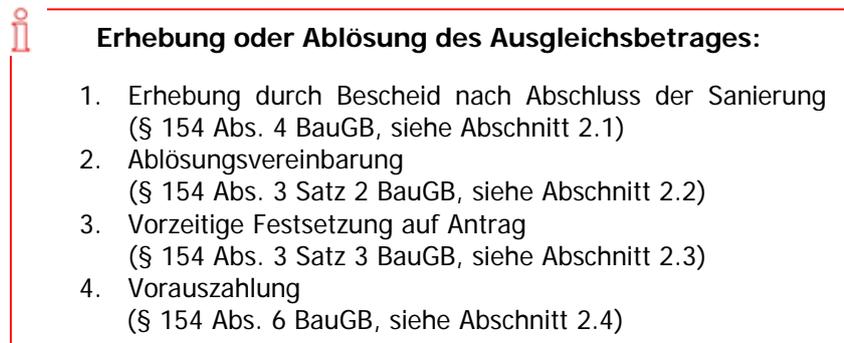
Erschließungsbeitrag

Mit der Erhebung des Ausgleichsbetrags entfällt für die nach § 127 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Sanierungsmaßnahme hergestellten, erweiterten oder verbesserten Erschließungsanlagen der Erschließungsbeitrag. Ausgeschlossen sind auch Straßenausbaubeiträge nach KAG. Die Einbeziehung bzw. Nichteinbeziehung von Erschließungsanlagen im Grenzbereich des Sanierungsgebietes bzw. außerhalb des Sanierungsgebietes ist im Einzelfall zu prüfen.¹

Die Erschließungsbeitragspflicht für Anlagen nach § 127 Abs. 4 BauGB bleibt jedoch grundsätzlich bestehen.

Pflicht des Eigentümers

Der Ausgleichsbetrag wird grundsätzlich nach rechtsförmlichem Abschluss des Sanierungsverfahrens vom Eigentümer des Grundstücks eingefordert. Der Gesetzgeber gibt Gemeinden und Eigentümern jedoch weitere Möglichkeiten zur Ablösung des Ausgleichsbetrages



Erschließungskosten statt Bodenwerterhöhung

Mit der BauGB-Novelle 2006 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, den Ausgleichsbetrag unter bestimmten Voraussetzungen statt aus der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aus den Kosten für die Erschließung abzuleiten (siehe Abschnitt 6.3).

kein Ausgleichsbetrag im vereinfachten Verfahren

Wird die Sanierung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt, entfällt die Erhebung des Ausgleichsbetrages. Gleiches gilt auch bei Durchführung einer Sanierungsumlegung. Dagegen fallen im vereinfachten Verfahren Erschließungs- und Ausbaubeiträge nach § 127

¹ Das Landesamt für Bauen und Verkehr (ehemals LBVS) hat mit dem Rundschreiben 63/02/2000 Hinweise u.a. zum Umgang mit Einzelvorhaben außerhalb des Sanierungsgebietes bei der Bemessung des Ausgleichsbetrages gegeben.

Abs. 2 BauGB an bzw. Ausgleichsleistungen im Rahmen einer Sanierungsumlegung.

In den meisten Fällen werden die Kosten der Sanierung über der Summe aller Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet liegen. Im gegensätzlichen Fall, nämlich wenn die Ausgleichsbetragssumme höher als die Gesamtkosten der Einzelvorhaben ist, erfolgt eine Aufteilung des Überschusses auf die Eigentümer.

**Überschuss aus
Ausgleichsbeträgen**

Die im Zusammenhang mit der städtebaulichen Sanierung gezahlten Beträge können vom Eigentümer unter bestimmten Umständen einkommensteuerrechtlich geltend gemacht werden, soweit diese im Zusammenhang mit Gewinneinkünften oder Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stehen.

**steuerliche
Abzugsfähigkeit
des Ausgleichs-
betrages**

Für die steuerliche Behandlung dieser Beträge gelten die zu den Erschließungsbeiträgen entwickelten Rechtsgrundsätze² des Bundesfinanzhofes. Demnach handelt es sich bei Einzelmaßnahmen, die zu einer Veränderung des Grundstücks in seiner Substanz oder seinem Wesen führen (zum Beispiel erstmalige Erschließung oder Verbesserung der Bebaubarkeit) um nicht abzugsfähige, nachträgliche Anschaffungskosten des Grund und Bodens. Stellen Anteile des Ausgleichsbetrags dagegen einen Finanzierungsbeitrag dar, z.B. für die Modernisierung einer vorhandenen Erschließungsanlage, sind diese insoweit als Werbungs-/Betriebskosten abzugsfähig.

Voraussetzung für die steuerliche Prüfung durch das zuständige Finanzamt ist die Bescheinigung über sanierungsrechtliche Ausgleichs- oder Ablösungsbeträge nach dem Baugesetzbuch. Auf Antrag des Eigentümers wird die Bescheinigung durch die zuständige Gemeinde ausgestellt. Für die Bescheinigung wurde ein zwischen dem Bundesministerium Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, dem Bundesministerium der Finanzen und den Obersten Finanzbehörden der Länder abgestimmter Vordruck nebst Erläuterungen veröffentlicht (siehe Anhang 9).³

**Bescheinigung
für das Finanzamt**

Die Gemeinden sind lediglich verpflichtet, diesen Vordruck auszufüllen. Seitens der Gemeinde bzw. des Sanierungsträgers sollten keine Aussagen über den möglichen abzugsfähigen Anteil gemacht werden, da die endgültige Entscheidung allein bei den zuständigen Finanzbehörden getroffen wird. Dem Eigentümer kann nur empfohlen werden, seinen Steuerberater zu konsultieren, um die ungefähre Höhe des steuerlich absetzbaren Anteils des Ausgleichsbetrags abzuschätzen.

**keine verbindlichen
Aussagen durch die
Gemeinde**

² vgl. z.B. BFH-Urteil vom 27. Oktober 1993 - I R 65/92 – BFH (nicht veröffentlicht) 1994 S. 471 und BFH-Urteil vom 22. März 1994 - IX R 52/90 - Bundessteuerblatt (BStBl) II 1994 S. 842

³ Bundesministerium der Finanzen (BMF), Schreiben vom 08. September 2003 (- IV A 6 – S. 2171 - 7/03 -): Einkommensteuerliche Behandlung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB; Bundessteuerblatt (BStBl) I 2003, S. 489 ff.

1.4 Wer sind die Akteure und welche Kompetenzen, Aufgaben, Rechte und Pflichten haben sie?

In die Vorbereitung, Durchführung und den Abschluss von Sanierungsverfahren ist eine Vielzahl von Akteuren eingebunden. Um einen zügigen und rechtssicheren Verfahrensablauf zu erreichen, können weitere kompetente Stellen hinzugezogen werden. Welche Kompetenzen und Aufgaben diese Verfahrensbeteiligten innerhalb der Gesamtmaßnahme haben, soll nachfolgend dargestellt werden.

ii Wichtige Beteiligte während des Sanierungsverfahrens:

- Gemeindevertretung
- Gemeindeverwaltung
- Sanierungsträger
- Grundstückseigentümer
- Gutachterausschüsse und andere Grundstückssachverständige

Satzungsbeschlüsse der Gemeindevertretung

1.4.1 Was hat die Gemeindevertretung mit der Sanierung zu tun?

Sofern keine hinreichenden Beurteilungsgründe zur Notwendigkeit eines Sanierungsverfahrens vorliegen, bedarf es vorbereitender Untersuchungen. Der Beginn dieser vorbereitenden Untersuchungen ist durch Beschluss der Gemeindevertretung einzuleiten (§ 141 BauGB).

Soll aufgrund vorhandener und nachvollziehbarer Erkenntnisse eine Sanierung durchgeführt werden, so bedarf es einer Satzung (Sanierungssatzung), in der das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wird und die Ziele und der Zweck der Gesamtmaßnahme definiert werden (§ 142 BauGB).

Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme oder wenn sich die Sanierung als undurchführbar erweist, ist die Sanierungssatzung aufzuheben (§ 162 BauGB).

Soll die Ermittlung und Abrechnung des Ausgleichsbetrages aufgrund des § 154 Abs. 2a BauGB erfolgen, ist ein weiterer Beschluss der Gemeindevertretung notwendig.

ii Aufgaben der Gemeindevertretung:

- (eventuell) Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen
- Beschluss zur Sanierungssatzung
- (eventuell) Beschlüsse zu Sanierungsbebauungsplänen
- (eventuell) Beschluss über eine Satzung zur Erhebung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 2a BauGB
- Aufhebung der Sanierungssatzung

1.4.2 Welche Aufgaben hat die Verwaltung im Verlauf der Gesamtmaßnahme?

Die Koordinierung eines Sanierungsverfahrens ist zunächst Aufgabe der Gemeinde. Da die Gemeinde oftmals nicht die Kapazitäten hat, das Verfahren in eigener Regie durchzuführen, kann sie sich zwar eines Sanierungsträgers bedienen, hoheitliche Aufgaben sind jedoch nicht übertragbar.

Zu den hoheitlichen Aufgaben zählen nicht übertragbare und damit allein der Gemeindevertretung obliegende Aufgaben. Neben den hoheitlichen sind weitere Aufgaben im Zuge des Sanierungsprozesses durchzuführen. Diese können von der Gemeinde an einen Sanierungsträger abgegeben werden. Da diese Übertragung relativ häufig stattfindet, erfolgt im nachfolgenden Abschnitt eine Darstellung zu den Aufgaben der Sanierungsträger.

Übertragbarkeit
von Aufgaben



Hoheitliche Aufgaben der Gemeindeverwaltung:

- Veranlassung der Eintragung der Sanierungsvermerke
- Genehmigungsprüfung nach §§ 144 und 145 BauGB (u.a. Bebauung, schuldrechtliche Verträge, Veräußerung, Änderungen von Rechten am Grundstück, Grundstücksteilung)
- Erlass von Abbruch-, Bau-, Modernisierungs- und Pflanzgeboten
- Entscheidungen zu Übernahmeverlangen oder zur Entziehung von Eigentum
- Aufhebung/Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen
- Erstellung von Ausgleichsbetragsbescheiden
- Zulassung über die vorzeitige Festsetzung eines Ausgleichsbetrags (siehe Abschnitt 2.3)

hoheitliche
Aufgaben

In Hinblick auf die Abrechnung von Fördergeldern, die Erhebung bzw. Nichterhebung von Ausgleichsbeträgen und eventueller mit der Gesamtmaßnahme verbundener Rechtsstreitigkeiten sollte die Gemeinde alle Arbeitsschritte zur Sanierung mit Sorgfalt dokumentieren. Hierzu gehören die Abwägungen vor der Einleitung, die Anpassung der Ziele oder auch die Finanzierung der Einzelvorhaben.

1.4.3 Welche Aufgaben hat ein Sanierungsträger?

Die Gemeinde kann alle nichthoheitlichen Aufgaben des Sanierungsverfahrens an Beauftragte delegieren. Bestimmte Aufgabenfelder können jedoch nur an Sanierungsträger – welche im Unterschied zu den sonstigen Beauftragten die Voraussetzungen nach § 158 BauGB erfüllen müssen – übertragen werden. Zu diesen speziellen Aufgaben gehören:

1. Aufgaben nach §§ 146 bis 148 BauGB,
2. Grundstückserwerb bzw. Erwerb von Rechten an Grundstücken, die zur Vorbereitung oder Durchführung der Gesamtmaßnahme benötigt werden und

Beauftragte und
Sanierungsträger

3. Bewirtschaftung der Sanierungsmittel.

Die der Sanierung dienenden Mittel werden dabei durch den Sanierungsträger treuhänderisch verwaltet.

Die Aufgaben zur Vorbereitung der Gesamtmaßnahme sind in § 140 BauGB dargestellt. In § 146 BauGB i.V.m. §§ 147 und 148 BauGB sind die Aufgaben zur Durchführung enthalten.

i

Nichthoheitliche Aufgaben zur Vorbereitung:

- die vorbereitenden Untersuchungen selbst
- Vorbereitung des Satzungsbeschlusses für die Gemeindevertretung
- Erörterung der beabsichtigten Sanierung
- Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans
- Erarbeitung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Grundstückserwerb bzw. Erwerb von Rechten an Grundstücken
- Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden

i

Nichthoheitliche Aufgaben zur Durchführung:

- freiwillige Bodenordnung
- Grundstückserwerb bzw. Erwerb von Rechten an Grundstücken
- Organisation des Umzugs von Bewohnern und Betrieben
- Vergabe von Leistungen zur Grundstücksfreilegung, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Ankauf und damit Bereitstellung von Flächen für Erschließungsanlagen und für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb oder außerhalb des Sanierungsgebietes
- Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Vorkehrungen für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Gewährleistung der Durchführung sonstiger Baumaßnahmen

Bauleitpläne und Sanierungsträger

Um einen möglichen Interessenkonflikt abzuwenden, hat der Gesetzgeber in § 157 Abs. 2 BauGB die übertragbaren Aufgaben eingeschränkt. Demnach soll die Gemeinde dem Sanierungsträger bzw. einem wirtschaftlich von ihm abhängigen Unternehmen nicht die Ausarbeitung von möglichen Bauleitplänen übertragen, sofern der Sanierungsträger zu einem späteren Zeitpunkt die Durchführung der Einzelvorhaben auf eigene Rechnung vornehmen soll bzw. durch eigene Grundstücke von den Planungen profitieren kann.

1.4.4 Was hat der Gutachterausschuss mit der Sanierung zu tun?

Dem Gutachterausschuss als selbständiges und unabhängiges Gremium sind nach § 193 BauGB Wertermittlungsaufgaben übertragen worden. Er führt eine Kaufpreissammlung, wertet diese aus und leitet daraus Bodenrichtwerte ab. Weiterhin können nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB auf Antrag für einzelne Gebiete besondere Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Aufgaben des Gutachterausschusses

In das konkrete städtebauliche Sanierungsverfahren ist der Gutachterausschuss nicht zwingend einzubinden. Da es sich bei Sanierungsverfahren um eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde handelt, ist diese in ihrer Entscheidung frei, wen sie mit den notwendigen Wertermittlungen betraut. Die Datensammlungen des Gutachterausschusses sind jedoch Basis für die Wertermittlung im Sanierungsgebiet – unabhängig davon, wer die Wertermittlung durchführt.

Wahlfreiheit der Gemeinde

Da die Höhe des Ausgleichsbetrages von den Eigentümern oftmals nicht ohne weiteres anerkannt wird, ist die Gemeinde gut beraten, wenn sie auf die Kompetenz und Erfahrung der Gutachterausschüsse oder qualifizierter Sachverständiger zurückgreift.

Durch die frühzeitige Einbindung des Gutachterausschusses, z.B. durch Antrag der Gemeinde auf Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte erhält diese einen Überblick über die zonalen Anfangs- und Endwerte und somit auch über die zu erwartenden Einnahmen aus den Ausgleichsbeträgen.

Frühzeitige Einbindung

Zudem kann davon ausgegangen werden, dass die Ermittlung zonaler Bodenwerte durch den unabhängigen Gutachterausschuss – im Vergleich zu einer Ermittlung der Bodenwerterhöhung durch den jeweiligen Sanierungsträger oder die Gemeinde – zu einer höheren Akzeptanz bei den Betroffenen führt.

1.4.5 Was können Sachverständige zur Sanierung beitragen?

Grundstückssachverständige verfügen aufgrund ihrer täglichen Arbeit über Erfahrungen von Wertveränderungen an Grundstücken. Viele Sachverständige sind zudem Mitglied eines Gutachterausschusses. Sie haben somit ähnliche fachliche Kompetenzen wie ein Gutachterausschuss und können bei einer frühzeitigen Einbindung in das Sanierungsverfahren aufgrund ihrer Unabhängigkeit ebenso zu einer Akzeptanzsteigerung beitragen. Gemeinde oder Sanierungsträger sollten sich im Vorfeld einer

Sachverständige als Alternative

Beauftragung von der Kompetenz des Sachverständigen im besonderen Städtebaurecht überzeugen.

Wie der Gutachterausschuss auch, ermittelt der Sachverständige grundsätzlich nur die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und nicht den Ausgleichsbetrag. Gleichwohl kann die Gemeinde oder der Sanierungsträger die Ermittlung der Höhe der Anrechnungstatbestände nach § 155 Abs. 1 BauGB dem Sachverständigen übertragen.

Auch wenn die Gemeinde der Meinung ist, dass nur eine geringfügige Bodenwerterhöhung zu verzeichnen ist, so muss diese nach § 155 Abs. 3 Satz 1 BauGB gutachterlich ermittelt werden. Wobei unter "gutachterlich" "besondere Sachkunde, Fachwissen und Erfahrung" zu verstehen ist.

1.4.6 Welche Rechte und Pflichten haben die Betroffenen?

Betroffene

Regelmäßig sind die Eigentümer, Mieter, Pächter und anderen Nutzer im besonderen Maße von der Sanierung betroffen. Aus diesem Grund soll nach § 137 BauGB:

1. eine frühzeitige Erörterung der Sanierung erfolgen,
2. eine Mitwirkung der Betroffenen angeregt werden,
3. die Durchführung baulicher Maßnahmen durch die Betroffenen angeregt werden und
4. eine Beratung der Betroffenen erfolgen.

Auskunftspflicht

Gleichzeitig besteht für die Betroffenen auch eine Auskunftspflicht. Hintergrund hierfür ist, die Notwendigkeit der Sanierung abzuschätzen, die Sanierungsziele zu definieren und die Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme zu beurteilen. Die genauen Auskünfte sind gesetzlich nicht näher benannt. Es kann sich jedoch sowohl um objektbezogene Auskünfte wie auch um personenbezogene Auskünfte handeln. Die Auskünfte sind ausschließlich für die Zwecke der Sanierung zu verwenden und sollen insbesondere eine sachgerechte Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme ermöglichen.

2 Die Erhebung des Ausgleichsbetrags

2.1 Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung

Die Erhebung des Ausgleichsbetrags nach Abschluss der Gesamtmaßnahme ist in § 154 Abs. 4 BauGB geregelt. Die Zuständigkeit und Pflicht zur Erstellung des Ausgleichsbetragsbescheides liegt bei der Gemeinde. In Anhang 3 findet sich ein Beispiel für einen Ausgleichsbetragsbescheid.

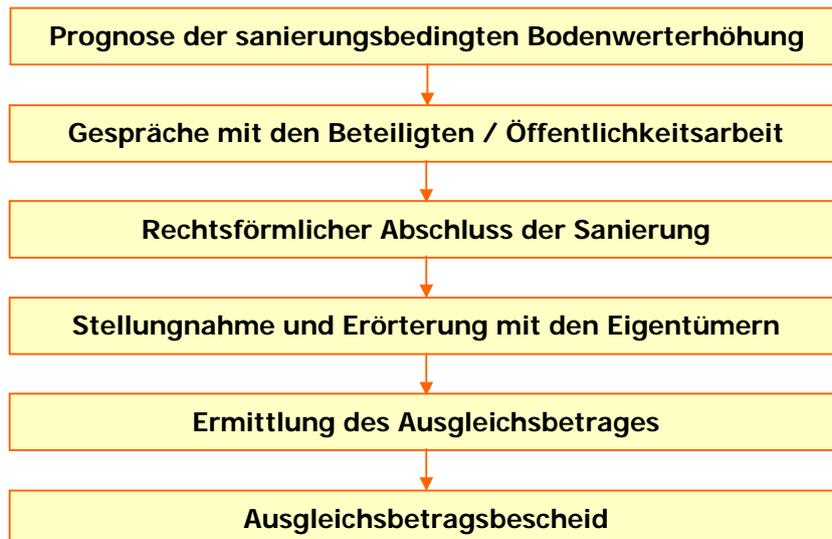
Ausgleichsbetragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt des rechtsförmlichen Abschlusses der Gesamtmaßnahme (§§ 162 oder 163 BauGB) Eigentümer des Grundstücks war.



Voraussetzungen für den Erlass des Ausgleichsbetragsbescheides:

1. Es muss der rechtsförmliche Abschluss der Sanierung für das Grundstück durch Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB) oder durch Abschlusserklärung für ein einzelnes Grundstück (§ 163 BauGB) erfolgt sein.
2. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung muss ermittelt werden.
3. Die Unterlagen zu möglichen Anrechnungstatbeständen nach § 155 BauGB sind zusammenzutragen.
4. Dem Beitragspflichtigen ist Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung zu geben.

Zur Minimierung des Konfliktpotentials zwischen Eigentümern und Gemeinde ist eine frühzeitige Aufklärung über die beabsichtigten Einzelvorhaben und den zu erwartenden Ausgleichsbetrag sinnvoll. Nachfolgender Verfahrensablauf stellt die formellen Aspekte zur Erhebung des Ausgleichsbetrages dar.



Die Gemeinde steht in der Pflicht, den Ausgleichsbetrag zu erheben. Hierbei muss die Gemeinde die Frist, bis zu der sie den Ausgleichsbetragsbescheid zu erlassen hat, beachten.

Der Eigentümer als Ausgleichsbetragspflichtiger

Voraussetzungen für die Erhebung

Empfehlungen zur Konfliktminimierung

Festsetzungsverjährung

Diese so genannte Festsetzungsverjährung beträgt 4 Jahre und beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem die rechtsförmlichen Entlassung des Grundstückes aus der Sanierung erfolgt ist.⁴

Mit dem Erlass des Ausgleichsbetragsbescheides ist der Eigentümer verpflichtet, den Betrag innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids zu begleichen.

Die Gemeinde kann auf Antrag des Eigentümers und unter bestimmten Voraussetzungen die Umwandlung der Ausgleichsbetragsschuld in ein Tilgungsdarlehen zulassen (§ 154 Abs. 5 BauGB).

Ablösung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag

2.2 Freiwillige Ablösung des Ausgleichsbetrages

Ein weiteres Modell stellt die Ablösungsvereinbarung nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB dar: Der Ausgleichsbetrag kann auf freiwilliger Basis schon vor Abschluss der Sanierung durch den Eigentümer beglichen werden. Formell handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer. Ein Beispiel einer Ablösungsvereinbarung ist in Anhang 4 abgedruckt.

Vorteile der Ablösungsvereinbarung

Vorteile gegenüber einer Ausgleichsbetragserhebung nach Abschluss der Gesamtmaßnahme ergeben sich sowohl für den Eigentümer als auch für die Gemeinde:



Vorteile einer Ablösungsvereinbarung

- vereinnahmte Mittel können wieder in der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden,
- höhere Akzeptanz im Vergleich zum Ausgleichsbetragsbescheid,
- Vorbildwirkung gegenüber anderen Eigentümern,
- geringerer Verwaltungsaufwand für die Gemeinde,
- vermindertes Prozessrisiko,
- Planungssicherheit für die Eigentümer,
- Geldersparnis bei den Eigentümern,
- ggf. steuerliche Vorteile,
- u.a.

Die Vereinbarung über die Höhe des Ausgleichsbetrages in der Ablösungsvereinbarung ist endgültig. Dies bedeutet, dass der Eigentümer nach Abschluss der Gesamtmaßnahme nicht mehr zu einer Nachzahlung herangezogen werden kann. Die Ablösungsvereinbarung bietet somit für Investitionsvorhaben Planungssicherheit. Sofern die nach Abschluss der Gesamtmaßnahme ermittelte Bodenwerterhöhung geringer ausfällt als der

⁴ siehe § 169 Abgabenordnung; Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866; 2003 I S. 61), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2332)

Betrag in der Ablösungsvereinbarung, besteht jedoch auch kein Anspruch auf Rückzahlung des Mehrbetrages.

Obgleich der Konsens zwischen Gemeinde und Eigentümer immer möglich sein sollte, gibt es besonders geeignete Zeitpunkte für eine Ablösungsvereinbarung.



Geeignete Zeitpunkte für eine Ablösungsvereinbarung sind insbesondere:

1. Antrag des Eigentümers auf vorzeitige Entlassung seines Grundstücks aus der Sanierung.
2. Geplanter Verkauf eines Grundstücks durch den Eigentümer.
3. Wenn nach einer Modernisierung eine Neuvermietung erfolgen soll oder für Baumaßnahmen die Genehmigung nach § 144 BauGB erforderlich ist.
4. Im Zuge oder unmittelbar nach Abschluss der Herstellung der für das jeweilige Grundstück relevanten Erschließungsanlagen.
5. Erlass von Fördermittelbescheiden für die Durchführung von Baumaßnahmen durch den Eigentümer.

Auch nach Abschluss einer Ablösungsvereinbarung können dem Grundstückseigentümer weitere sanierungsbedingte Fördermittel zur Durchführung von Baumaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wenn diese als Sanierungsziel ausgewiesen sind. Daher kann auch vor der Durchführung dieser grundstücksbezogenen Einzelmaßnahmen eine Ablösungsvereinbarung getroffen werden, sofern die Einzelmaßnahme zuvor als Sanierungsziel definiert worden ist.

Der Ablösungsbetrag stellt im rechtlichen Sinne einen vorgezogenen Ausgleichsbetrag dar. Eine besondere Herausforderung ist dabei die Ermittlung des zu erwartenden Ausgleichsbetrages, wenn der Abschluss der Gesamtmaßnahme erst in einigen Jahren zu erwarten ist. Der Zeitraum zwischen dem Wertermittlungstichtag und dem tatsächlichen Abschluss der Sanierung hat dann Einfluss auf den zu ermittelnden Endwert vor Abschluss der Maßnahme und ist zu berücksichtigen.

Der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag berücksichtigt alle bis zu diesem Zeitpunkt realisierten Bodenwerterhöhungen (Maßnahmewert), der zum Zeitpunkt des tatsächlichen Abschlusses der Sanierung prognostizierte Endwert umfasst hingegen auch alle noch zu erwartenden Bodenwertveränderungen. Die Unsicherheit über die Höhe des prognostizierten Endwertes wird mit fortschreitender Maßnahmedauer geringer. In der Wertermittlungspraxis wird die Differenz zwischen Maßnahmewert und prognostiziertem Endwert abgezinst. Damit wird auch das Risiko gewürdigt, dass der prognostizierte Endwertzustand zum abgeschätzten Zeitpunkt auch tatsächlich erreicht wird und damit auch genutzt werden kann.

**günstige Zeitpunkte
für die Ablösungs-
vereinbarung**

**Ablösungs-
vereinbarung ist
unabhängig von
Fördermitteln**

**Endwert vor
Abschluss der
Maßnahme**

Weitere Ausführungen zur Prognose von Endwerten sind in Abschnitt 3.6 dargestellt.



Anfangswert:	50 EUR/m ²
prognostizierter Endwert:	65 EUR/m ²
Maßnahmewert: (bereits realisierter Bodenwert)	60 EUR/m ²
Wartezeit:	5 Jahre
Liegenschaftszins:	6 %

ausstehende Bodenwerterhöhung: 5 EUR/m²
Abzinsung der ausstehenden Bodenwerterhöhung:
 $5 \text{ EUR/m}^2 \times 1,06^{-5}$ 3,75 EUR/m²

bereits realisierte Bodenwerterhöhung: 10 EUR/m²

Die Bodenwerterhöhung unter Berücksichtigung noch ausstehender Maßnahmen beträgt somit rund **14 EUR/m²**.

Verfahrens- abschläge

Obgleich sich der Ausgleichsbetrag zum Abschluss der Maßnahme vom Ablösungsbetrag unterscheiden kann, entfällt eine Rückzahlung bzw. Nachforderung nach Abschluss der Gesamtmaßnahme. Grundsätzlich ist auch kein Sicherheitszuschlag bzw. -abschlag vorgesehen. Dies resultiert aus der Überlegung, dass jedem Risiko regelmäßig ein entsprechendes Gewinnpotenzial gegenübersteht. Die in diesem Rahmen durch die Gemeinde gewährten Abschläge werden als Mindereinnahmen innerhalb der Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht berücksichtigt. Innerhalb der jährlichen Fortschreibung ist mit dem Fördermittelgeber vorab sowohl die durch die Ablösung erreichte Vorzeitigkeit als auch die zu berücksichtigende Minderung auf der Einnahmeseite abzustimmen, um so eine Integration in die laufende Förderung sicherzustellen.

Ablösungsvereinbarungen können flächendeckend für das gesamte Sanierungsgebiet oder Teile davon vereinbart werden. Zu empfehlen ist diese Regelung aber nur dann, wenn zum Zeitpunkt der Ablösungsvereinbarungen Klarheit über die noch ausstehenden Einzelvorhaben besteht und deren Umsetzung mit ausreichender Sicherheit erwartet werden kann.

keine automatische Entlassung aus dem Sanierungsverfahren

Obgleich nach der Ablösungsvereinbarung keine weiteren finanziellen Forderungen aufgrund der Sanierung anfallen, ist das Grundstück noch nicht aus dem Sanierungsverfahren entlassen. Es erfolgt demzufolge auch keine Löschung des Sanierungsvermerkes im Grundbuch. Jedoch kann die Gemeinde nach § 163 Abs. 1 BauGB die Sanierung für ein Grundstück als abgeschlossen erklären, wenn entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung das Grundstück mit einem Gebäude bebaut, in sonstiger Weise genutzt oder das aufstehende Gebäude modernisiert und instand gesetzt wurde. Zudem hat die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers die Sanierung für das Grundstück

für abgeschlossen zu erklären, wenn die vorstehenden Voraussetzungen gegeben sind (Anhang 6).

2.3 Vorzeitige Festsetzung auf Antrag

Eine weitere Möglichkeit zur Ablösung des Ausgleichsbetrages vor Abschluss der Gesamtmaßnahme ergibt sich nach § 154 Abs. 3 Satz 3 BauGB. Demnach kann ein Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen die vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrages durch die Gemeinde beantragen.

Der Eigentümer hat darzulegen, dass er ein berechtigtes Interesse an der vorzeitigen Festsetzung des Ausgleichsbetrages hat. Dieses berechnete Interesse ist als unbestimmter Rechtsbegriff relativ weit gefasst. Insbesondere wirtschaftliche Überlegungen vor oder nach einer Modernisierung, Instandsetzung oder vor einem Neubau gehören dazu. Ebenso kann die Umwandlung in Wohneigentum einen Aspekt darstellen, der als berechtigtes Interesse angesehen werden kann. Ein bloßes Interesse, z.B. zur Höhe eines zu erwartenden Ausgleichsbetrages, reicht hingegen nicht aus.

**berechtigtes
Interesse**

Liegt das berechnete Interesse vor, muss die Gemeinde prüfen, ob die Ziele und Zwecke der Sanierung mit ausreichender Sicherheit bekannt sind, da die beabsichtigten Nutzungsfestsetzungen für das jeweilige Grundstück auch tatsächlich in Kraft treten sollen. Zudem müssen die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und somit auch der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit bestimmbar sein.

**zuverlässige
Möglichkeit zur
Bestimmung der
Bodenwerte**

Die Gemeinde hat bei der Beurteilung des berechtigten Interesses und der Festlegung der Höhe des Ausgleichsbetrages einen pflichtgemäßen Ermessensspielraum. Gleichwohl hat der Eigentümer einen Rechtsanspruch auf Festsetzung des Ausgleichsbetrags vor Abschluss der Gesamtmaßnahme, wenn ausstehende Einzelvorhaben sich nicht oder nur kaum auf das Grundstück auswirken.

**Ermessen der
Gemeinde**

Die Wartezeit zwischen Zeitpunkt der vorzeitigen Festsetzung und Abschluss der Gesamtmaßnahme ist – wie bei der Ablösungsvereinbarung – zu berücksichtigen. Eine Umwandlung des Betrages in ein Tilgungsdarlehen ist auch hier möglich.

Wartezeit

Da für die vorzeitige Festsetzung auch die Vorschriften für die Erhebung des Ausgleichsbetrages nach Abschluss der Gesamtmaßnahme gelten, ist dem Eigentümer vor der Festsetzung Gelegenheit zu Stellungnahme und Erörterung zu geben.

**Stellungnahme
und Erörterung**

Mit dem Bescheid über die vorzeitige Festsetzung entfällt der Ausgleichsbetragsbescheid nach Abschluss der Gesamtmaß-

nahme. Der Bescheid über die vorzeitige Festsetzung wirkt grundsätzlich nicht für oder gegen einen Rechtsnachfolger, z.B. bei einem Grundstücksverkauf.

keine automatische Entlassung aus der Sanierungsmaßnahme

Mit dem Festsetzungsbescheid wird das Grundstück nicht automatisch aus der Sanierung entlassen. Analog zur vorzeitigen Ablösungsvereinbarung ist es auch hier notwendig, dass die Gemeinde die Sanierung für ein Grundstück nach § 163 Abs. 1 BauGB als abgeschlossen erklärt, wenn entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung das Grundstück mit einem Gebäude bebaut, in sonstiger Weise genutzt oder das aufstehende Gebäude modernisiert und instand gesetzt wurde. Alternativ hat die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers die Sanierung für das Grundstück für abgeschlossen zu erklären, wenn entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung das Grundstück mit einem Gebäude bebaut, in sonstiger Weise genutzt oder das aufstehende Gebäude modernisiert und instand gesetzt wurde (siehe auch Anhang 6).

ohne Einvernehmen möglich

2.4 Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag

Nach § 154 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde von den Eigentümern Vorauszahlungen auf den endgültigen Ausgleichsbetrag einfordern. Im Vergleich zur Ablösungsvereinbarung ist hier das Einvernehmen zwischen beiden Parteien nicht notwendig.

Voraussetzung

Die Voraussetzung für die Anwendung dieses Vorfinanzierungsinstrumentes ist, dass auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist.

Höhe der Abschlagszahlung

Der Vorauszahlungsbescheid stellt eine Abschlagszahlung auf den endgültigen Ausgleichsbetrag dar und kann nur vor dem Abschluss der Gesamtmaßnahme erlassen werden. Die Gemeinde kann mehrere Abschlagszahlungen vom Eigentümer verlangen, sofern die Summe aller Vorauszahlungsbescheide den endgültigen zu erwartenden Ausgleichsbetrag nicht übersteigt. Daher steht der Vorauszahlungsbescheid auch nach Unanfechtbarkeit nur unter der Bedingung des endgültigen Ausgleichsbetragsbescheids.

Die Pflicht zur Vorauszahlung besteht für den Eigentümer zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Vorauszahlungsbescheides. Der Vorauszahlungsbetrag wird innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids fällig. Ein Beispiel eines Vorauszahlungsbescheides findet sich in Anhang 5.

2.5 Absehen von der Erhebung des Ausgleichsbetrages (Bagatellklausel)

Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Gemeinde – gemäß § 155 Abs. 3 BauGB – von der Erhebung des Ausgleichsbetrages absehen. Diese so genannte "Bagatellklausel" kann sowohl für das gesamte Sanierungsgebiet als auch für Teilflächen Anwendung finden.



Die Gemeinde kann gemäß § 155 Abs. 3 BauGB von der Erhebung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn:

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhungen gutachtlich ermittelt worden ist und
2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Zunächst muss die Gemeinde also gutachterlich die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ermitteln lassen. Die Geringfügigkeit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung kann jedoch nur in Abhängigkeit zum Verwaltungsaufwand betrachtet werden. Ist durch eine gutachterliche Stellungnahme keine Bodenwerterhöhung ermittelt worden, kann der zweite Schritt – die Abschätzung des Verwaltungsaufwandes – entfallen.

gutachterliche Ermittlung der Bodenwertsteigerung

Zu beachten ist, dass der Verwaltungsaufwand in jedem Gebiet unterschiedlich hoch ist und eine verlässliche Aussage zur Höhe vorab nicht möglich ist. So wird es beispielsweise kaum möglich sein, den genauen Umfang an Widersprüchen und Klagen gegen den Ausgleichsbetragsbescheid abzuschätzen. Hingegen ist bei vertraglichen Lösungen zu erwarten, dass der Aufwand wesentlich geringer ist, da keine oder kaum Widersprüche und Prozesse zu erwarten sind.

Abschätzung des Verwaltungsaufwandes

Bei der Berücksichtigung des Verwaltungsaufwandes ist es sinnvoll zu differenzieren: Zum einen kommt es zu Kosten, die unabhängig von der Erhebung oder Nichterhebung entstehen. Hierzu gehören beispielsweise die Kosten für die Wertermittlung, da diese sowohl für die Beurteilung der Anwendung der Bagatellklausel wie auch für den Ausgleichsbetragsbescheid notwendig ist. Zu berücksichtigen sind ferner die Ausfertigungs- und Folgekosten bei der Erstellung des Ausgleichsbetragsbescheides, beispielsweise Bescheiderstellung, Versand, Widerspruchsbearbeitung oder eventuelle Prozesskosten.

feste Kosten und Ausfertigungskosten

Bei der Beurteilung, ob die Bagatellklausel angewendet werden soll, ist es also empfehlenswert, die Ausfertigungs- und Folgekosten den möglichen Einnahmen durch den Ausgleichsbetrag gegenüberzustellen und nicht die Gesamtkosten heranzuziehen.

Für das Land Brandenburg existieren keine Daten zum Verwaltungsaufwand im Zusammenhang mit der Erhebung des Ausgleichsbetrages. Unterschiedliche Untersuchungen und Abschätzungen sind in der Literatur zu finden. So hat z.B. *Schmidt*⁵ den Verwaltungsaufwand in 8 Gemeinden mit insgesamt 10 Sanierungsgebieten aus Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Hessen untersucht und kam im Ergebnis auf einen berücksichtigungsfähigen Verwaltungsaufwand zwischen 465 EUR bis 710 EUR je Grundstück und Ausgleichsbetragsbescheid und im Mittel auf einen Wert von rund 600 EUR je Grundstück.

pflichtgemäßes Ermessen der Gemeinde

Grundsätzlich liegt die Entscheidung über ein Absehen von der Ausgleichsbetragsenerhebung im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Es besteht keine Verpflichtung, den Ausgleichsbetrag nicht zu erheben, auch wenn die Bilanz zwischen Verwaltungsaufwand und Einnahmen negativ ausfällt. Die Entscheidung fällt zudem einzig aus öffentlichem Interesse, rein private Belange einzelner Eigentümer bleiben bei der Entscheidung unberücksichtigt. Ein Rechtsanspruch von Eigentümern auf Anwendung der Bagatellklausel besteht somit nicht.

Aspekte zur Entscheidungs- findung

ii Folgende Aspekte sollten zur Entscheidungsfindung über die Anwendung der Bagatellklausel beachtet werden:

- Mit Nichterhebung besteht für die Gemeinde keine Anspruch auf eine ersatzweise Erhebung von Erschließungsbeiträgen für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB und Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135 a Abs. 3 BauGB.
- Beruht das Absehen auf falschem Ermessen, kann die Aufsichtsbehörde auf die Erhebung der Ausgleichsbeträge hinwirken.
- Die Entscheidungsfindung kann grundsätzlich nicht mit einem pauschalen Ansatz über das gesamte Sanierungsgebiet begründet werden. Für bestimmte Bereiche kann eine Erhebung wirtschaftlich durchaus sinnvoll sein und muss somit auch stattfinden.
- Sofern § 155 Abs. 3 BauGB bei einem Eigentümer angewendet wird, muss die Gemeinde bei ähnlich gelagerten Fällen aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes ebenso von der Erhebung absehen.
- Für den gemeindlichen Bürgerfrieden kann es trotz Vorliegen der Voraussetzungen für die Anwendung des § 155 Abs. 3 BauGB sinnvoll sein, den Ausgleichsbetrag zu erheben.
- Wenn zu schnell auf Einnahmen verzichtet wird, kann sich dies negativ auf die zukünftige Förderpolitik des Landes gegenüber der Gemeinde auswirken, denn grundsätzlich sind alle Möglichkeiten zur Refinanzierung der Maßnahme auszuschöpfen.

⁵ vgl.: Schmidt, GuG 1999, S. 340; Kleiber in Kleiber/Simon/Weyers: § 28 Rn. 23 ff.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Vorschriften des § 155 Abs. 3 BauGB keine Anwendung finden:

- bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach § 153 Abs. 1 BauGB,
- bei der Veräußerung eines Grundstücks zum Neuordnungswert (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- bei einer Sanierungsumlegung nach § 153 Abs. 1 BauGB und
- bei einer Anwendung des § 154 Abs. 2a BauGB (Erschließungskosten statt Bodenwerterhöhung).

**keine Anwendung
bei ...**

2.6 Absehen von der Ausgleichsbetragserhebung im Einzelfall

Der Gesetzgeber hat mit § 155 Abs. 4 BauGB der Gemeinde in besonderen Fällen die Möglichkeit eingeräumt, im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrags abzusehen.

Die Entscheidung liegt allein im Ermessen der Gemeinde und kann sich auf den gesamten Ausgleichsbetrag oder auf eine Teilsumme beziehen. Voraussetzungen für das Absehen sind:

- das Vorliegen eines öffentlichen Interesses oder
- die Vermeidung unbilliger Härten

Voraussetzung

Das öffentliche Interesse ergibt sich insbesondere aus den Zielen und Zwecken der Maßnahme. Der Verzicht auf Erhebung des Ausgleichsbetrags muss demnach den Maßnahmezielen förderlich sein. Beispiele für öffentliches Interesse sind z.B. die Sicherung der Bevölkerungsstruktur oder der Erhalt kultureller Einrichtungen.

**Öffentliches
Interesse**

Unbillige Härte ist in jedem Einzelfall nachzuweisen. Unbillige Härte liegt noch nicht vor, wenn die Mittel für die Zahlung des Ausgleichsbetrags nicht aus dem Grundstück erwirtschaftet werden können. Die Zumutbarkeitsgrenze ist erst dann erreicht, wenn der Betroffene keine fremden Mittel beschaffen kann, um den Ausgleichsbetrag begleichen zu können.

unbillige Härte

Bevor die Gemeinde von der Erhebung eines Ausgleichsbetrags absieht, hat sie zunächst zu prüfen, ob eine Umwandlung des Ausgleichsbetrages in ein Tilgungsdarlehen möglich ist.

3 Bodenwerte und Bodenwerterhöhungen in Sanierungsgebieten

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist nicht nur wertermittlungstechnisch, sondern auch kommunalpolitisch eine komplexe und anspruchsvolle Aufgabe. Für den erfolgreichen Abschluss eines Sanierungsverfahrens ist neben dem Fachwissen daher auch strategisches und wirtschaftliches Handeln erforderlich.

Zur Steuerung der Maßnahme muss sich die Gemeinde frühzeitig einen Überblick über die Höhe der möglichen Bodenwertsteigerungen verschaffen. Mit Beginn der Maßnahme sind die Grundstückseigentümer umfassend über die Ausgleichsbetragspflicht und die damit verbundenen Aspekte und Möglichkeiten zu informieren. Im Verlauf der Maßnahme sind möglichst vorzeitige Ablösungen von Ausgleichsbeträgen zu realisieren; nach Abschluss der Maßnahme muss die Erhebung der Ausgleichsbeträge zeitnah und wirtschaftlich durchgeführt werden. Hierzu ist eine kontinuierliche Transparenz der Bodenwertentwicklung erforderlich. Die damit verbundenen Wertermittlungen sind daher verfahrensbegleitend durchzuführen und mit Beginn der Gesamtmaßnahme an die spezifischen Gegebenheiten des Sanierungsverfahrens und den damit verbundenen Aufgaben, der Struktur des Gebietes und dem weiteren Fortschritt des Verfahrens anzupassen.

3.1 Bodenwerte als Grundlage zur Aufgabenbewältigung

Bodenwerte für gesetzliche Aufgaben

Bodenwerte und Bodenwerterhöhungen sind für Gemeinden und Sanierungsträger eine wichtige Grundlage für deren Arbeit in einem Sanierungsgebiet. Im Rahmen der Erstellung dieser Praxishilfe wurden Gemeinden und Sanierungsträger zum Aufgabenspektrum, wie auch zu den Anforderungen an die ermittelten Boden(richt)werte befragt. Ergebnis dieser Befragung ist ein weites Aufgabenspektrum, welches neben den gesetzlichen Aufgaben des BauGB überwiegend planerische Themen und Aufgaben zur Finanzierung beinhaltet.



Bodenwerte zur Bewältigung gesetzlicher Aufgaben:

- Kaufpreisprüfung nach § 144 BauGB
- Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB
- Ablösevereinbarungen nach § 154 Abs. 3 BauGB
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung als Grundlage der Ausgleichsbetragsbemessung nach § 154 Abs. 1 BauGB

Bodenwerte sind für die Kosten- und Finanzierungsplanung der Gesamtmaßnahme unerlässlich. Im Hinblick auf die Genehmigung von Fördermitteln und deren Abrechnung sind frühzeitige Aussagen zu den Bodenwerten und den zu erwartenden Einnahmen hilfreich.

**Bodenwerte als
Finanzierungs-
grundlage**



Bodenwerte als Finanzierungsgrundlage der Gesamtmaßnahme:

- Antrag auf Fördermittel
- Frühzeitige Aussagen zu den zu erwartenden Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen
- Konkretisierung der zu erwartenden Einnahmen
- u.a.

Bodenwerte sind auch in der städtebaulichen Planung des Sanierungsgebietes von Bedeutung. Obgleich Bodenwerte für die jeweilige Planung in einem Sanierungsgebiet unterschiedlich stark beachtet werden, können diese städtebauliche Planungen beeinflussen, beispielsweise bei der Standortplanung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen und Gemeinbedarfsflächen.

**Bodenwerte für
die Planung**

Die genannten Beispiele für das Erfordernis von Bodenwerten lassen sich erweitern. Jedes Sanierungsgebiet hat besondere Schwächen und Potentiale. Bodenwerte – richtig angewandt – stützen den Grundstücksverkehr innerhalb der Maßnahme ebenso wie das Investitionsverhalten. Die Kenntnis über die Bodenwerte trägt zur Transparenz des Maßnahmeerfolgs bei Beteiligten und Betroffenen bei.

3.2 Anforderungen an Bodenwerte und die Bodenwertermittlung

Ausgehend von den Aufgaben, die mit den ermittelten Bodenwerten bearbeitet werden sollen, ergeben sich Anforderungen an die Bodenwerte, die Wertermittlung und deren Dokumentation. Solche Anforderungen bzw. Empfehlungen wurden im Rahmen der Umfrage von Gemeinden und Sanierungsträgern formuliert.

Unabhängig von der Verfahrensweise zur Bestimmung der Bodenwerte sind bei der Erstellung von Gutachten und bei der Erläuterung der besonderen Bodenrichtwerte grundsätzlich folgende Aspekte zu beachten:

**grundlegende
Anforderungen**

- Verständlichkeit,
- Übersichtlichkeit,
- Begründbarkeit,
- Transparenz und
- Nachvollziehbarkeit.

Ein Gutachten ist dann verständlich, wenn auch der "Normalbürger" das Gutachten in den wesentlichen und wertbestimmenden Punkten versteht. Eine klare und logische Struktur des Gutachtenaufbaus fördert dabei die Übersichtlichkeit. Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens und die Ansätze für die Wertermittlung sind zu begründen. Transparenz gewinnen die Gutachten dann, wenn die Herkunft der wertbildenden Faktoren und deren Einfluss auf den Bodenwert erläutert werden. Insgesamt wird die Wertfindung damit auch nachvollziehbar.

weitere Anforderungen

Um den besonderen Anforderungen an die Wertermittlung in Sanierungsgebieten gerecht werden zu können und um die Arbeit zu erleichtern, sind nach Auffassung von Gemeinden und Sanierungsträgern weitere Anforderungen an Bodenwerte und Wertgutachten in Sanierungsgebieten zu stellen.



Anforderungen an die Wertermittlung in Sanierungsgebieten:

- Hinzuziehung der Gemeinden und Sanierungsträger insbesondere zum Vor-Ort-Termin,
- einheitliche Bewertungsgrundlage,
- Darstellung des Wertermittlungsverfahrens,
- ausreichende Berücksichtigung der städtebaulichen Komponente,
- detaillierte Ausweisung der wertbildenden Faktoren und deren Ausmaß am Gesamtbetrag (z.B. in Punkten oder €/m²), damit gegebenenfalls eine Anpassung für das spezielle Grundstück vorgenommen werden kann,
- Darlegung und Erläuterung des herangezogenen bzw. heranzuziehenden Abzinsungsfaktors bei vorzeitiger Ablösung des Ausgleichsbetrages,
- sachgerechte Ermittlung und ausführliche Dokumentation der Bodenwerte.

unterstützende Aufgaben

Gutachterausschüsse und Sachverständige können die Gemeinden und Sanierungsträger maßnahmebegleitend unterstützen, wenn ihre Ergebnisse den oben genannten Anforderungen genügen. Hierzu zählt unter anderem auch eine aktive Mitwirkung bei der Öffentlichkeitsarbeit der Gemeinden zu den Themen Ablösungsbeträge und Ausgleichsbeträge oder die Unterstützung bei gerichtlichen Auseinandersetzungen über die Höhe der Ausgleichsbeträge.

3.3 Benötigte Unterlagen für eine qualitätsgerechte Wertermittlung

Im Rahmen der Erarbeitung dieser Praxishilfe wurden Gutachterausschüsse im Land Brandenburg befragt, welche Unterlagen bzw. Informationen diese von den Gemeinden bzw. Sanierungsträgern anfordern, um besondere Bodenrichtwerte zu ermitteln. Aus dieser Befragung ergab sich ein vielfältiger Katalog an bereitzustellenden Informationen.⁶

Unterlagen zur Qualitätssicherung



Unerlässliche Unterlagen zur Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten

- Informationen zum Zeitpunkt, an dem die Öffentlichkeit erstmalig von der Einleitung eines Sanierungsverfahrens erfahren hat (in der Regel Veröffentlichung des Beschlusses zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen)
- Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen, einschließlich Darstellung der städtebaulichen Missstände und Sanierungsziele sowie der konkreten Einzelvorhaben
- Sanierungssatzung
- verbindliche Fortschreibungen der Rahmenplanung (aktueller Sanierungsplan)
- für die Ermittlung von Endwerten ist zudem die Darlegung der umgesetzten Sanierungsziele notwendig

Neben den oben genannten Unterlagen führen weitergehende Informationen zu einer Steigerung der Nachvollziehbarkeit und Begründbarkeit der Bodenwerte. Daher ist zu empfehlen, dem Gutachterausschuss bzw. dem Sachverständigen gegebenenfalls weitere Informationen (siehe Anhang 1) zur Verfügung zu stellen.

3.4 Definitionen und Grundlagen



Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts eines Grundstücks entspricht. (§ 154 Abs. 1 BauGB)

Nach Abs. 2 des § 154 BauGB bemisst sich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus dem Unterschied des Bodenwertes, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich

sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

⁶ Der insgesamt sehr umfangreiche Katalog der Gutachterausschüsse beruht aus der Praxiserfahrung von 89 Sanierungsgebieten und ist im Ergebnis nicht nur für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte geeignet, sondern auch für die Erstellung von Basisgutachten und Einzelgutachten.
siehe Anhang 1 zur Ergebnisliste der angeforderten Unterlagen und Informationen

festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Neben den gesetzlichen Definitionen zu Anfangswert und Endwert sind weitere Bodenwerte zu unterscheiden.

Definition sanierungsrelevanter Wertbegriffe

i Definitionen von Wertbegriffen im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen

Anfangswert:

Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs. 2 BauGB).

Endwert:

Bodenwert, der sich für ein Grundstück zum Zeitpunkt des Abchlusses der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (§ 154 Abs. 2 BauGB).

Maßnahmewert:

Bodenwert, der sich für ein Grundstück durch die realisierte rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes zum Wertermittlungsstichtag ergibt. Der Maßnahmewert stellt keinen gesetzlich definierten Begriff dar, ist aber oft wertermittlungstechnischer Ausgangswert für die Ermittlung von Anfangs- oder Endwert.

Endwert vor Abschluss der Maßnahme:

Bodenwert für ein Grundstück zum jeweiligen Zeitpunkt der Wertermittlung, bei dem über den Maßnahmewert hinaus weiter erwartete Entwicklungen der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung vom Wertermittlungsstichtag bis zum Abschluss der Maßnahme und die Wartezeit berücksichtigt sind (§ 154 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 28 Abs. 1 WertV).

Definition sanierungsrelevanter Stichtage

i Definitionen von Stichtagen im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen

Qualitätsstichtag des Anfangswerts:

Ist der Zeitpunkt, von dem ab eine Sanierungsmaßnahme mit hinreichender Wahrscheinlichkeit in Aussicht stand.

Qualitätsstichtag des Endwerts (Neuordnungsstichtag):

ist der Zeitpunkt nach dem tatsächlichen Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung. Der Neuordnungsstichtag kann nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes liegen.

Wertermittlungsstichtag:

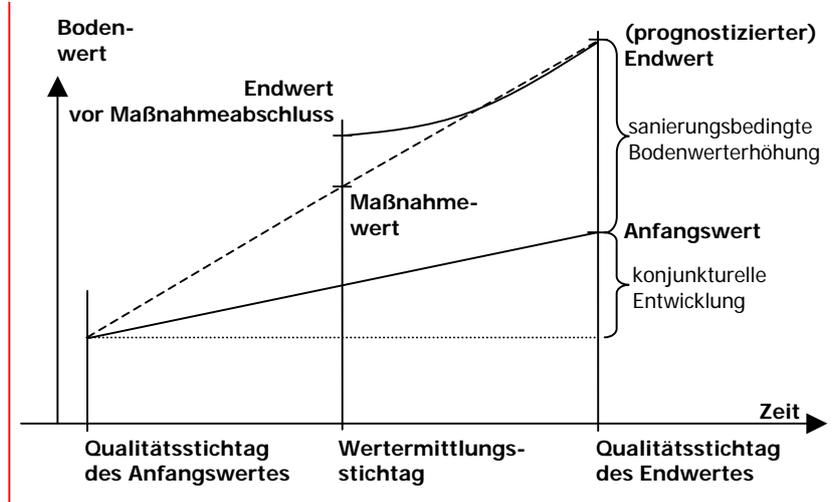
ist der Zeitpunkt, zu dem ein Boden- oder Grundstückswert unter Berücksichtigung der zu diesem Stichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt wird.

gemeinsamer Wertermittlungsstichtag

Anfangs- und Endwert werden immer zu einem gemeinsamen Stichtag ermittelt (Wertermittlungsstichtag). Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung als Differenz von Anfangs- und Endwert ist dadurch frei von konjunkturellen Einflüssen. Zur Bemessung des Ausgleichsbetrages ist der Wertermittlungs-

stichtag regelmäßig der Zeitpunkt der förmlichen Aufhebung der Sanierungsatzung. Im Falle der Ablösung des Ausgleichsbetrages vor Abschluss der Maßnahme liegt der Wertermittlungstichtag vor dem Zeitpunkt des förmlichen Abschlusses.

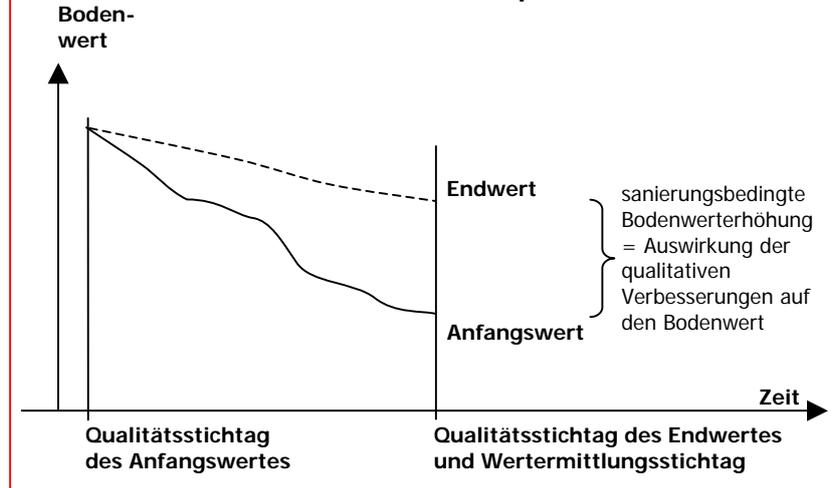
ii schematische Darstellung der Stichtage und Wertbegriffe



Auch bei sinkenden Bodenwerten, insbesondere durch konjunkturelle Entwicklung bedingt, führen Maßnahmen im Zuge eines Sanierungsverfahrens zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen. Dies ergibt sich daraus, dass nicht die konjunkturelle Entwicklung, sondern die durch die Sanierungsmaßnahme bewirkte Veränderung der städtebaulichen Qualität Gegenstand der Bodenwertermittlung ist.

**Bodenwert-
erhöhungen bei
konjunkturell
bedingt sinkenden
Bodenwerten**

ii Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bei sinkenden Bodenpreisen



Der Gesetzgeber hat des Weiteren vorgesehen, dass nur maßnahmebedingte Einflüsse bei der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt werden dürfen. Somit sind sowohl positive als auch negative externe Einflüsse auszublenden.

**keine
Berücksichtigung
externer Effekte**



In unmittelbarer Nähe des Sanierungsgebietes entsteht nach Einleitung des Sanierungsverfahrens ein neuer Autobahnanschluss, der unabhängig von der Maßnahme geplant und realisiert worden ist. Die damit einhergehende Bodenwerterhöhung ist nicht sanierungsbedingt und somit als externer Effekt zu betrachten.



Externe Effekte lassen sich eliminieren, wenn man sowohl dem Grundstückszustand zum Anfangswert als auch zum Endwert den Einfluss der externen Effekte berücksichtigt.

Bodenwert statt Grundstückswert

Wenngleich für die Wertermittlung in städtebaulichen Sanierungsgebieten die Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zugrunde liegt, besteht bei Anfangswert und Endwert der wesentliche Unterschied, dass lediglich der Bodenwert des Grundstücks für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung heranzuziehen ist.

Berücksichtigung der Bebauung

Bei der Ermittlung von Anfangswert und Endwert kann jedoch die Bebauung des Grundstücks Einfluss auf den jeweiligen Bodenwert haben. So besagt § 28 Abs. 3 Satz 3 WertV: *"Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehenbleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergeben, sind zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen."* (Beeinträchtigungsklausel).

Unter Berücksichtigung der § 13 und § 14 WertV ist bei der Ermittlung des Bodenwertes auch eine Überausnutzung des Grundstücks zu beachten. Eine tatsächlich vorhandene Bebauung kann somit – sofern das Nutzungsmaß über der planungsrechtlich zulässigen Nutzung liegt – auch zu einem höheren Bodenwert führen.



Beabsichtigt die Gemeinde oder der Sanierungsträger im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Grundstücke oder Grundstücksteile zu erwerben oder zu verkaufen, ist nicht der Bodenwert heranzuziehen, sondern der Grundstückswert (§ 153 Abs. 1 BauGB).

Grundlagen zum Anfangswert

3.4.1 Anmerkungen zum Anfangswert

Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ist die schwieriger zu ermittelnde Komponente oftmals der Anfangswert. Dies liegt insbesondere darin begründet, dass dem Bodenwert der Zustand des Grundstücks und der Umgebung vor der Aussicht auf Durchführung eines Sanierungsverfahrens zugrunde zu legen ist. Hierfür ist die Dokumentation des Gebiets- und Grundstückszustands zu diesem Zeitpunkt

unerlässlich. Fehlen derartige Informationen oder liegen diese nur unvollständig vor, ist eine aufwendige Recherche notwendig (zum Dokumentationsumfang siehe auch Anhang 1).

Bei der Anfangswertermittlung bleiben der Wert der baulichen Anlagen auf dem Grundstück sowie die im Zuge der Gesamtmaßnahme entstandenen maßnahmebedingten Bodenwerterhöhungen unberücksichtigt. Während des Sanierungsverfahrens durchgeführte Aufwendungen des Grundstückseigentümers bleiben ohne Berücksichtigung.

Der Qualitätsstichtag für die Ermittlung des Anfangswertes liegt vor dem Tag, an dem die Sanierung mit hinreichender Wahrscheinlichkeit in Aussicht stand und die Öffentlichkeit erstmals von dem geplanten Sanierungsverfahren erfahren hat. Oftmals handelt es sich bei diesem Zeitpunkt um den Tag vor der Beschlussfassung der Gemeindevertretung über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen.

**Qualitätsstichtag
des Anfangswertes**

Sofern eine sanierungsbedingte Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung eines Grundstücks zu einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks führt (Planungsschaden), ist beim Grundstückszustand zum Anfangswert wie auch beim Endwert das "herabgezonte" Planungsrecht anzuhalten. Ein möglicherweise bestehender Planungsschadenanspruch nach § 42 Abs. 1 BauGB ist außerhalb der Ausgleichsbetragsermittlung zu behandeln. 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
2. in einem Gebiet städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 und 3 BauGB bestehen und die Nutzung des Grundstücks zu diesen Missständen wesentlich beiträgt,

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

Grundlagen zum Endwert

3.4.2 Anmerkungen zum Endwert

Der Endwert stellt die zweite Komponente der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung dar.

Der Qualitätsstichtag für den Endwert (Neuordnungsstichtag) ist der Zeitpunkt des tatsächlichen Abschlusses der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung. Werden auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung Einzelvorhaben sanierungsbedingt durchgeführt, verschiebt sich der Neuordnungsstichtag auf einen Zeitpunkt des tatsächlichen Abschlusses der Sanierung. Wertermittlungsstichtag bleibt der Tag der Bewertung.

Auch beim Endwert bleibt der Wert der baulichen Anlagen unberücksichtigt, ebenso wie eventuelle Freilegungskosten.

3.5 Wertermittlungsverfahren zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen

Grundsätzlich ist die Wertermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen nach § 154 Abs. 1 BauGB sowie nach den ergänzenden Vorschriften der WertV (§§ 26 – 28 WertV) durchzuführen. Danach ist bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswertverfahren).

Alternativverfahren als Lösungsmöglichkeit

In der Praxis führt diese Verfahrensweise häufig nicht zum Erfolg, da es an geeigneten Kauffällen in hinreichender Anzahl mangelt. In der Wertermittlungspraxis sind deshalb unabhängig von den Vorschriften der WertV weitere Verfahren entwickelt und etabliert worden. Die Anwendung solcher Verfahren wurde in höchstrichterlicher Rechtsprechung^{7, 8} grundsätzlich bestätigt. Allerdings stellen die Gerichte heraus, dass dabei "die allgemein anerkannten Grundsätze der WertV" beachtet werden müssen und dass die Nachvollziehbarkeit bei der Entscheidungsfindung im Gutachten gewährleistet sein muss⁹. Der Katalog der Wertermittlungsverfahren in der WertV ist demzufolge in Bezug auf Maßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht als nicht abschließend zu betrachten.

⁷ Kann eine in der WertV 88 vorgesehene Methode nicht angewandt werden, hindert dies nicht, andere geeignete Methoden zu entwickeln und anzuwenden. Die Verordnung ist insoweit nicht abschließend. (BVerwG, Beschl. vom 16.1.1996 –4 B 69/95–)

⁸ Ferner ist die WertV hinsichtlich ihrer Methoden nicht abschließend; wenn eine in ihr vorgesehene Methode nicht angewandt werden kann, so darf nach einer anderen geeigneten Methode gesucht werden. (BVerwG, Urteil vom 17.5.2002 –4 C 6/01–)

⁹ Die allgemein anerkannten Grundsätze der WertV müssen jedoch bei jeder Wertermittlung beachtet werden (so auch BGH, Urt. vom 12.1.2001 –V ZR 420/99–). (BVerwG, Urteil vom 17.5.2002 –4 C 6/01–)

Auswahl alternativer Wertermittlungsverfahren zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen¹⁰	
<i>Verfahren</i>	<i>Charakterisierung / Kurzbeschreibung</i>
Ertragsdifferenzenverfahren (z.B. Mietsäulen-, Mietspiegelverfahren)	<ul style="list-style-type: none"> - Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertveränderung über Veränderung der nachhaltig erzielbaren Mieten - Bodenwerterhöhung wird durch Veränderung des Reinertrages des Bodens ermittelt nur bei bebauten Ertragsobjekten
Hagedorn-Verfahren	<ul style="list-style-type: none"> - mathematisches Interpolationsverfahren - Bildung von Quotienten aus der Differenz so genannter niedrigster und höchster Bodenwerte (teilweise fiktiv) - Bestimmung von Anfangs- und Endwert des Grundstücks durch Einordnung zwischen niedrigstem und höchstem Bodenwert
Komponentenverfahren	<ul style="list-style-type: none"> - Quantifizierung sanierungsbedingter Qualitätssteigerungen (Wertkomponenten) - Ermittlung des Endwertes durch Addition der Wertkomponenten zum Anfangswert
Niedersachsenverfahren	<ul style="list-style-type: none"> - Ermittlung der Bodenwertveränderung aus dem Verhältnis von Missständen vor der Sanierung zu den Sanierungsmaßnahmen - Bewertung der Missstände zum Qualitätsstichtag des Anfangswertes und der städtebaulichen Maßnahmen in einem vorgegebenen Klassifikationsrahmen - Ableitung der Bodenwerterhöhung mit Hilfe von Matrizen
Zielbaummethode/ Multifaktorenanalyse	<ul style="list-style-type: none"> - Ermittlung der Bodenwerterhöhung auf Grundlage der sanierungsbedingten Veränderung wertbeeinflussender Einzelfaktoren - Aufstellung eines Zielbaumschemas und Zustandsbenotung der Einzelfaktoren zu den Qualitätsstichtagen - Berechnung einer prozentualen Bodenwertsteigerung

Weiterführende Ausführungen zu alternativen Wertermittlungsverfahren finden sich unter anderem in:

- Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Köln 2007
- Gerardy/Möckel/Troff: Praxis der Grundstückswertermittlung, Abschnitt 8.5.3, 81. Nachlieferung,
- Sprengnetter: Lehrbuch, Abschnitt 11/3/5; 12. Ergänzung

¹⁰ Darstellung der Verfahren in alphabetischer Reihenfolge

Welches alternative Verfahren zur Anwendung kommt – sofern das Vergleichswertverfahren aufgrund mangelnder Kauffälle nicht anwendbar ist – hängt im Wesentlichen von der Qualität der Eingangsgrößen für diese Verfahren ab. Liegen beispielsweise keine zuverlässigen Mietpreise vor, da kein reger Markt existiert, ist ein extrapolierendes Verfahren nicht anwendbar.

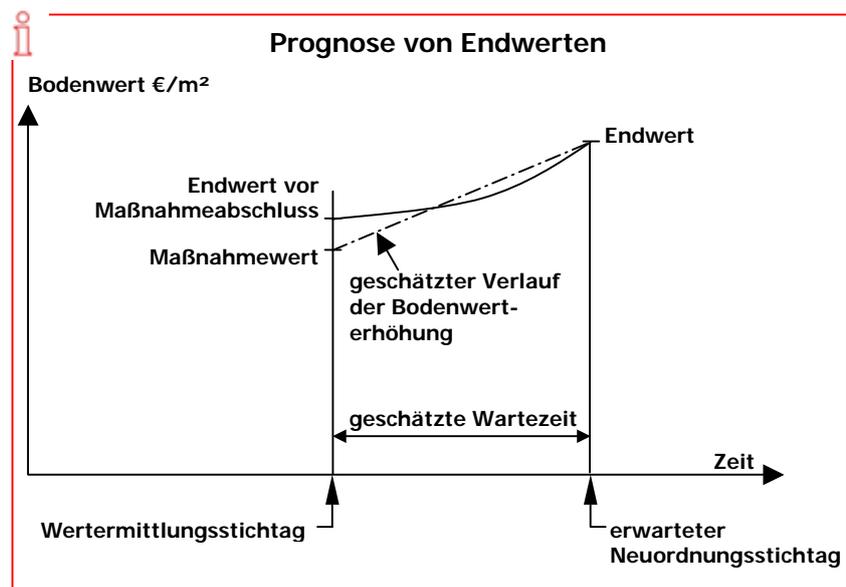
Die Ergebnisse der Wertermittlung sind zu plausibilisieren. Empfehlenswert ist beispielsweise eine Überprüfung des angewendeten Verfahrens durch ein weiteres Alternativverfahren.

3.6 Prognostizierung von Endwerten

Abzinsung bei vorzeitiger Ablösung

Bei der Vorbereitung von Vereinbarungen zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages ist es in der Praxis erforderlich, Endwerte vor dem Abschluss der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung zu ermitteln. In solchen Fällen sind die Endwerte zu prognostizieren und die Differenz zwischen Maßnahmewert und Endwert auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen.

i In der Sanierung kann der auf einen beliebigen Wertermittlungstichtag abgezinste prognostizierte Endwert als Endwert bzw. Neuordnungswert vor Maßnahmeabschluss bezeichnet werden.



Prognose trotz vieler Einflussfaktoren

Die Prognose des Endwertes bzw. die Ermittlung des Neuordnungswertes vor Abschluss der Maßnahme stellt eine besondere Herausforderung an die Wertermittlung dar, da eine Vielzahl an Einflussfaktoren abgeschätzt werden müssen. Dabei wird die Prognose umso schwieriger, je weiter der tatsächliche und rechtliche Abschluss der Gesamtmaßnahme vom Wertermittlungstichtag entfernt liegt. Daher hat bei einem relativ langen Zeitraum bis zum tatsächlichen und rechtlichen Abschluss des Sanierungsverfahrens ein prognostizierter Endwert nur eine

begrenzte Aussagekraft. Insbesondere können Einflüsse durch eine Veränderung der Sanierungsziele, konjunkturelle Entwicklungen oder externe Effekte eine Anpassung des Endwertes zu einem späteren Zeitpunkt notwendig machen.



abzuschätzende Einflussfaktoren:

- Zeitpunkt des tatsächlichen und rechtlichen Abschlusses der Sanierungsmaßnahme
- Beibehaltung, Änderung oder Erweiterung der ursprünglichen Sanierungsziele
- Einfluss der Verbesserungen der Sanierungsmaßnahme auf den Bodenwert
- Einfluss möglicher externer Effekte (z.B. Ortsumgehungen)
- u.a.

Die Prognose des Endwertes lehnt sich an die übliche Prognoseberechnung an und beruht somit auf der Analyse von Vergangenheitsdaten und für die Zukunft unterstellten Gesetzmäßigkeiten und Annahmen. Die Prognose in der Wertermittlung ist die möglichst realitätsnahe Projektion des zukünftigen Marktes unter Berücksichtigung der Erwartungen der heutigen Marktteilnehmer.

Anlehnung an übliche Prognoseberechnungen



Beispiel zu prognostiziertem Endwert und Endwert vor Abschluss der Maßnahme

Bodenwert auf Grund aller bereits durchgeführter Maßnahmen bis zum Wertermittlungsstichtag (Maßnahmewert)	50 EUR/m ²
Bodenwert im Falle der Realisierung aller noch ausstehenden Maßnahmen zum Wertermittlungsstichtag (prognostizierter Endwert)	60 EUR/m ²
Wartezeit	7 Jahre
Zinssatz	6 %
Endwert vor Abschluss der Maßnahme = 50 EUR/m ² + (60 EUR/m ² - 50 EUR/m ²) x 1,06 ⁻⁷	56,7 EUR/m ² = 57 EUR/m ²

Eine Abzinsung der Bodenwertdifferenz über die Wartezeit ist nur bei einer größeren Differenz zwischen prognostiziertem Endwert und Maßnahmewert relevant. Bei einem kurzen Zeitraum zwischen dem Qualitätsstichtag des Endwertes und dem Wertermittlungsstichtag sowie einer geringen Bodenwertdifferenz unterscheidet sich der Endwert vor Abschluss der Maßnahme kaum vom prognostizierten Endwert.

sinnvolle Abzinsung



Prognosen sollten nur erstellt werden, wenn die Grundstücks- und Lagequalität nach Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden kann.

4 Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerte

4.1 Allgemeines

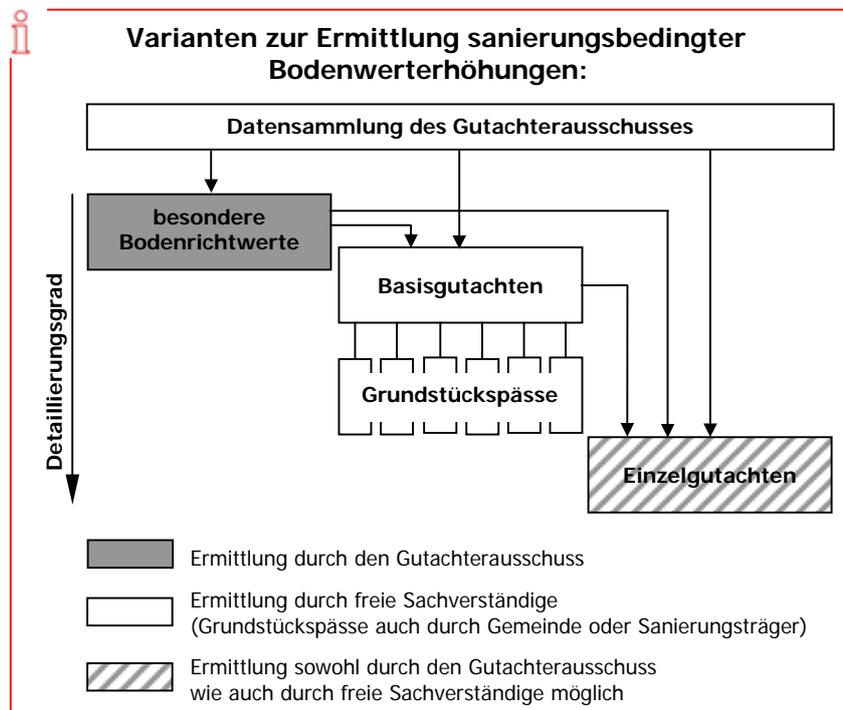
Ermittlungsmöglichkeiten

Die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen als Basis für die Bemessung von Ausgleichsbeträgen kann auf verschiedenen Wegen erfolgen. Nachfolgend werden besondere Bodenrichtwerte, Basisgutachten (einschließlich Grundstückspässe) sowie Einzelgutachten vorgestellt. Zudem werden Empfehlungen gegeben, wann welcher Typus im Besonderen geeignet ist.

Für ein Sanierungsgebiet oder für einzelne Zonen desselben können besondere Bodenrichtwerte im Sinne des § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB bestimmt werden.

In Basisgutachten werden zonale Werte ermittelt und Faktoren abgeleitet, die eine schematisierte grundstücksbezogene Ableitung der Bodenwerterhöhung für grundsätzlich vergleichbare Grundstücke ermöglichen (sog. Grundstückspässe).

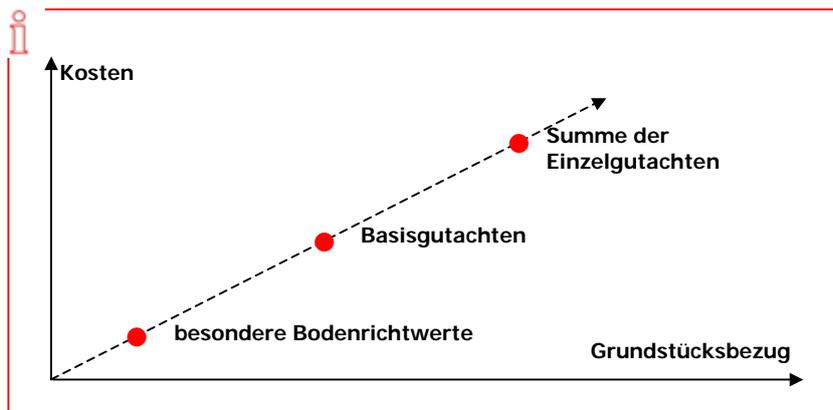
Einzelgutachten berücksichtigen die individuellen Grundstücksverhältnisse und Besonderheiten einzelner Grundstücke durch eine individuelle Wertermittlung.



Aspekte bei der Verfahrensauswahl

Welcher Weg für ein Sanierungsgebiet bzw. ein Grundstück im Sanierungsgebiet beschritten wird, hängt von der jeweiligen Aufgabenstellung im Sanierungsgebiet und der städtebaulichen Situation ab. Bei einer homogenen Ausprägung wird man mit besonderen Bodenrichtwerten auskommen. Unterscheiden sich

die Grundstücke nach ihren wertbildenden Merkmalen deutlich, so wird man überwiegend Einzelgutachten benötigen. Basisgutachten verbinden zonale Bodenwerte mit grundstücksbezogenen Wertungen (Grundstückspässe) und bieten sich auch aus Gründen der Vergleichbarkeit als einheitliche Bemessungsgrundlage für das jeweilige Sanierungsgebiet an. Zu beachten ist nämlich, dass bei der Ermittlung von Ablösungs- und Ausgleichsbeträgen der Gleichbehandlungsgrundsatz innerhalb der Gesamtmaßnahme, aber auch gegenüber den Eigentümern außerhalb des Verfahrensgebiets stets gewahrt bleibt. Die entstehenden Kosten, insbesondere für die Wertermittlung sind für die Gemeinde unter diesem Aspekt zwar nachgeordnet, verfahrenstechnisch aber dennoch beachtenswert.



Empfehlungen zum Inhalt von Gutachten für die Ermittlung von Bodenwerten in Sanierungsgebieten sind in Anhang 2 dargestellt.

4.2 Besondere Bodenrichtwerte für Sanierungsgebiete

4.2.1 Bodenrichtwerte im Allgemeinen

Die gesetzliche Grundlage für Bodenrichtwerte ist mit § 196 BauGB gegeben. Als ein Instrument zur Verbesserung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt werden an Bodenrichtwerte besondere Anforderungen gestellt.

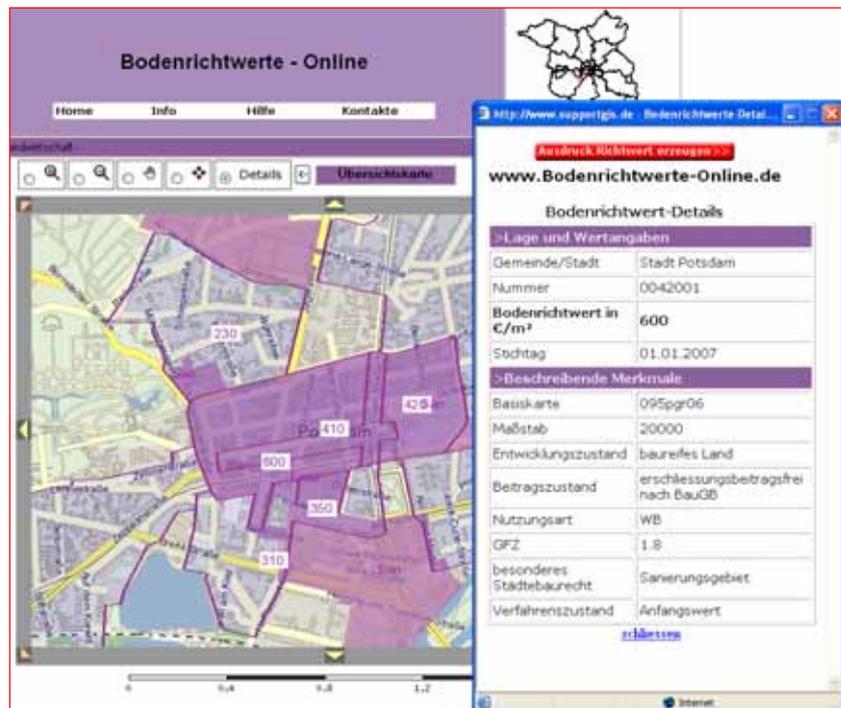
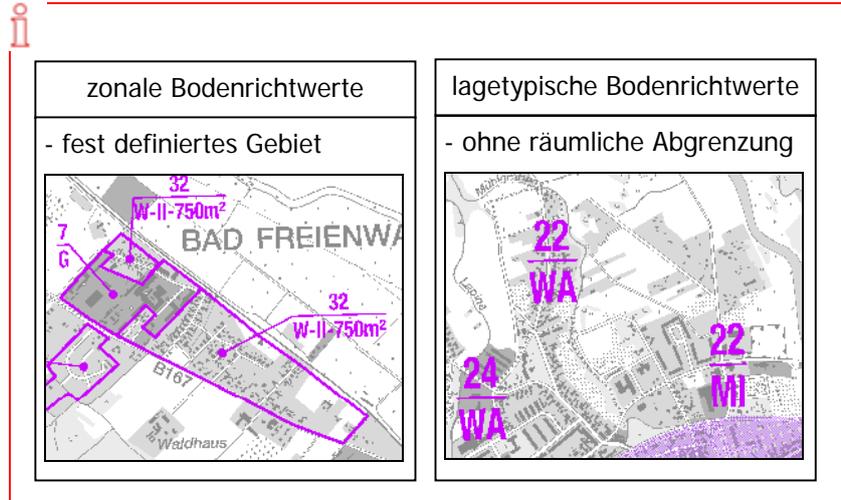
Merkmale von Bodenrichtwerten

ii Bodenrichtwerte:

- sind durchschnittliche Lagewerte pro Quadratmeter Grundstücksfläche,
- beziehen sich auf einen definierten oder lagetypischen Grundstückszustand,
- werden vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen,
- beziehen sich auf einen Stichtag,
- werden veröffentlicht und jeder kann Auskunft über diese Werte erhalten.

zonale und lagetypische Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte können lagetypisch oder zonal ermittelt werden.



Ausschnitt aus dem Portal Bodenrichtwerte-Online des Landes Brandenburg¹¹

allgemeine Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte können unterschieden werden in

- allgemeine Bodenrichtwerte und
- besondere Bodenrichtwerte.

Die Ableitung allgemeiner Bodenrichtwerte ist eine Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse. Sie werden im Land Brandenburg jährlich zum Stichtag 1. Januar beschlossen. Allgemeine Bodenrichtwerte werden für baureifes Land flächendeckend ermittelt (auch für Sanierungsgebiete), können aber z.B. auch für land- und forstwirtschaftliche Flächen abgeleitet werden.

¹¹ voraussichtlich ab Herbst 2009 im Internet verfügbar



§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB:

Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln (sogenannte besondere Bodenrichtwerte).

Besondere Bodenrichtwerte dienen der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen, wie z.B. Sanierung, Entwicklung.

**besondere
Bodenrichtwerte**

In Anhang 10 ist ein Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte mit besonderen Bodenrichtwerten abgebildet.

4.2.2 Besondere Bodenrichtwerte

Ein Antrag auf Bestimmung besonderer Bodenrichtwerte in einem Sanierungsgebiet kann sich auf die Ermittlung maßnahmenunbeeinflusster Bodenwerte (Anfangswertzustand) beschränken oder auch Bodenwerte nach Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertzustand) umfassen.

Für Gemeinden und Sanierungsträger empfiehlt sich eine frühzeitige Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte zum Anfangswertzustand, insbesondere um zügig Genehmigungen nach § 144 BauGB zu erteilen bzw. zu versagen.

**frühzeitige
Ermittlung
besonderer
Bodenrichtwerte**

Auch wenn die Bodenrichtwerte zum Endwertzustand vor Abschluss der Maßnahme nur prognostiziert werden können, empfiehlt sich auch hier eine frühzeitige Ermittlung. So können schon zu einem frühen Zeitpunkt des Sanierungsverfahrens die zu erwartenden Ausgleichsbeträge abgeschätzt werden und z.B. in die Kosten- und Finanzierungsplanung für die Gesamtmaßnahme einfließen. Des Weiteren ermöglicht ein früher Zeitpunkt Transparenz über den Ausgleichsbetrag gegenüber den Eigentümern. Mit diesem Wissen über einen künftig zu zahlenden Geldbetrag ist zudem zu erwarten, dass die Betroffenen den Sanierungsprozess intensiver verfolgen und gegebenenfalls aktiver mitgestalten, Ablösungsvereinbarungen häufiger geschlossen werden und die Akzeptanz des Ausgleichsbetrages höher einzuschätzen ist.

Zugleich muss aber bei der frühzeitigen Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte, insbesondere gegenüber den Eigentümern, darauf hingewiesen werden, dass bis zum Abschluss des Sanierungsverfahrens mit Veränderungen der besonderen Bodenrichtwerte zu rechnen ist, da:

- konjunkturelle Entwicklungen Einfluss auf die endgültige Höhe von Anfangs- und Endwert und
- Veränderungen der Sanierungsziele Einfluss auf die Höhe des Endwertes haben können.

zonale Bodenrichtwerte im Land Brandenburg

Besondere Bodenrichtwerte werden im Land Brandenburg regelmäßig als zonale Werte ermittelt. Jede Bodenwertzone repräsentiert dabei ein Gebiet, welches – bezogen auf die wertrelevanten Grundstücksmerkmale – als homogen angenommen wird. Diese Merkmale werden dem jeweiligen Bodenrichtwert zugeordnet.



Merkmale besonderer Bodenrichtwerte

- Verfahrenszustand (Anfangswert oder Endwert)
- Bodenwert (ohne Bebauung)
- Lage (zonale Abgrenzung)
- Art der baulichen Nutzung (Wohnen, etc.)
- Maß der baulichen Nutzung (GFZ, Geschosse, etc.)
- Erschließungsbeitragszustand (erschließungsbeitragsfrei u.ä.)
- Entwicklungszustand (z.B. Rohbauland oder Bauland)

Grundstücke können auch mehreren Zonen angehören. Dies wird dann der Fall sein, wenn Grundstücksteile deutlich unterschiedliche Zustandsmerkmale aufweisen.

Die Festlegung der Anzahl der Bodenrichtwertzonen und der jeweiligen Abgrenzung sollte in enger Abstimmung zwischen Gutachterausschuss, Gemeinde und Sanierungsträger erfolgen. Je höher die Anzahl der Zonen in Abhängigkeit des Grades der Differenziertheit ist, desto höher sind einerseits Aufwand und Kosten, andererseits der Nutzen und insbesondere die Identifikation der Betroffenen mit den Ergebnissen.

Auf Antrag der Gemeinden bzw. Sanierungsträger schreiben die Gutachterausschüsse die besonderen Bodenrichtwerte konjunkturrell fort. Die Bodenrichtwerte für den Endwertzustand können aufgrund von Änderungen der Sanierungsziele und anderer Planungen angepasst werden.



Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten sind nach Konjunkturverlauf und bei Änderung der Ziele und Zwecke der Gesamtmaßnahme in angemessenen Abständen zu aktualisieren. Die einmal festgelegte Qualität für die Anfangswerte (vor Beginn der Sanierungsmaßnahme) ändert sich während der Sanierung grundsätzlich nicht. Änderungen diesbezüglich sind nur infolge neuer Erkenntnisse zur Anfangswertqualität geboten.

Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte

Zonale Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück mit für die Zone typischen Zustandsmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Die tatsächlichen Verhältnisse auf den einzelnen Grundstücken werden von diesen definierten Merkmalen mehr oder weniger stark abweichen. Für die Bodenwertermittlung des einzelnen Grundstücks ist es daher notwendig, die Bodenrichtwerte auf das jeweilige Grundstück anzupassen.

i Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung eines Grundstücks sind Abweichungen der Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks von den Zustandsmerkmalen zonentypischen (Bodenrichtwert-)Grundstücks

- zum Qualitätsstichtag vor Beginn der Maßnahme (zonale Bodenrichtwerte zum Anfangswertzustand) und
- zum Qualitätsstichtag nach Abschluss der Maßnahme (zonale Bodenrichtwerte zum Endwertzustand)

zu berücksichtigen und der Wert konjunkturell auf den jeweiligen **Wertermittlungsstichtag** anzupassen.

Für die Arbeit der Gemeinden und Sanierungsträger ist es gleichermaßen wichtig, sowohl die Ermittlungsgrundlagen als auch die Ergebnisse der Beratungen des Gutachterausschusses nachvollziehbar zur Verfügung gestellt zu bekommen. Damit wird die Auskunftsfähigkeit gegenüber den Betroffenen gewährleistet und die erforderliche Verfahrenstransparenz sichergestellt.

i Auch wenn Bodenrichtwerte formal nicht begründet werden müssen, ist die Ableitung der besonderen Bodenrichtwerte verständlich, transparent und nachvollziehbar darzulegen.

Bodenrichtwerte können ausschließlich von den Gutachterausschüssen der Landkreise bzw. kreisfreien Städte ermittelt werden. Die Kosten für die Ermittlung richten sich nach der Gutachterausschussgebührenordnung des Landes Brandenburg¹².

In der Gebühr für die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte sind keine zusätzlichen Anforderungen des Antragstellers (weitere Stellungnahmen, Teilnahme an Eigentümersammlungen im Sanierungsgebiet, Erläuterung des Gutachtens gegenüber den Eigentümern etc.) enthalten.

Eine nicht antragsbezogene Mitwirkung des Gutachterausschusses oder seiner Geschäftsstelle im weiteren Sanierungsverfahren ist grundsätzlich gegen Kostenerstattung möglich.

Besondere Bodenrichtwerte stellen Transparenz von Wertverhältnissen in einem Sanierungsgebiet her, da die Bodenrichtwerte jedermann zugänglich sind: Bodenrichtwerte können für angestrebte Grundstückskäufe ein wichtiger Anhaltspunkt bei der Preisfindung sein; ebenso kann die behördliche Kaufpreisprüfung innerhalb des Sanierungsgebietes an den Bodenrichtwerten orientiert werden. Mit Hilfe der besonderen Bodenrichtwerte kann eine Abschätzung der Bodenwerterhöhung zur ersten Prüfung der Anwendung der Bagatellklausel oder des § 154 Abs. 2a BauGB erfolgen.

**Anforderungen an
besondere
Bodenrichtwerte**

**Kosten
besonderer
Bodenrichtwerte**

**Eignung
besonderer
Bodenrichtwerte**

¹² mit Stand vom 13.02.2008 gilt die Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschuss-Gebührenordnung – GAGebO) vom 19. November 2003; GVBl. II Seiten 678 ff.

Vergleich zu Bodenrichtwerten

4.3 Basisgutachten und Grundstückspässe

4.3.1 Basisgutachten

Basisgutachten liefern - wie die besonderen Bodenrichtwerte auch - zonale Bodenwerte und stellen aber zugleich die Vorstufe zu grundstücksbezogenen Werten dar. Ein wesentlicher Unterschied zwischen besonderen Bodenrichtwerten und den Werten in Basisgutachten ergibt sich aus der Zielsetzung der Sanierungsträger und Gemeinden: Zonale Werte in Basisgutachten bilden die Grundlage zur Erstellung von individuellen Grundstückspässen. Diese Pässe können zügig, kostengünstig und nachvollziehbar erstellt werden.

Basisgutachten sollen auf vorhandenen Bodenrichtwerten aufbauen und können diese weiter verdichten. Der Nutzer soll in einem Basisgutachten nachvollziehbar erkennen können, wie die zonalen Bodenwerte zustande gekommen sind und auf welche Grundlage diese sich stützen. Wertveränderungen aufgrund nicht sanierungsbedingter Einflüsse – insbesondere durch externe Effekte – während der Dauer der Gesamtmaßnahme werden explizit und detailliert betrachtet.

Die Erstellung von Basisgutachten ist nur bei fortgeschrittener Verfahrensdauer sinnvoll. Ziele und Zwecke der Gesamtmaßnahme sollten fest definiert und zu einem großen Teil umgesetzt sein. Andernfalls kann aufgrund veränderter Ziele und deren Umsetzung eine Anpassung der Wertzonen und der Anpassungsfaktoren notwendig werden.

Basisgutachten, wie auch Grundstückspässe werden von freien Sachverständigen erstellt, während besondere Bodenrichtwerte ausschließlich vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss beraten und beschlossen werden.

In Basisgutachten wird jeder Zone ein (eventuell fiktives) Normgrundstück zugeordnet. Diesem Basisgrundstück werden im Gutachten sowohl umgebungsbezogene als auch grundstücksbezogene Merkmale zugeordnet. Für die spätere Ableitung grundstücksspezifischer Bodenwerte werden die notwendigen Anpassungsfaktoren im Basisgutachten dargestellt.



Ablauf der Wertfindung

Basisgutachten sind stichtagsbezogen. Daher bedürfen die dort abgeleiteten Bodenwerte einer Überprüfung und falls erforderlich einer Anpassung an die herrschenden Wertverhältnisse zum beabsichtigten Wertermittlungstichtag für das einzelne Grundstück.

Anpassung der Werte

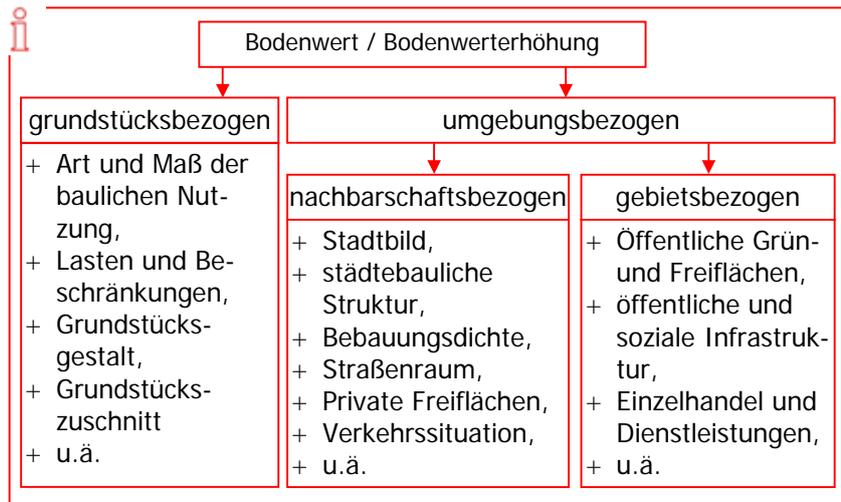
Das Basisgutachten ist Grundlage eines jeden Grundstückspasses. Daher müssen sämtliche Zustandsmerkmale, die einen Werteeinfluss auf die Grundstücke im Sanierungsgebiet haben, bereits im Basisgutachten behandelt werden.

Basisgutachten als Grundlage für Grundstückspässe

Für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung kann es notwendig sein, Bodenwerte in eine grundstücksbezogene und eine umgebungsbezogene Wertkomponente aufzuteilen. Letztere lässt sich weiter in einen nachbarschaftsbezogenen und einen gebietsbezogenen Anteil differenzieren.

Bodenwertkomponenten

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht das idealtypische Modell zur Differenzierung des Bodenwertes.



Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden durch städtebauliche Einzelvorhaben bewirkt, die sich auf die einzelnen Wertkomponenten auswirken, so dass der Wert des Grund und Bodens beeinflusst wird. Im obigen Schema sind den einzelnen Wertkomponenten exemplarisch einige Einflussfaktoren zugeordnet.

4.3.2 Grundstückspässe

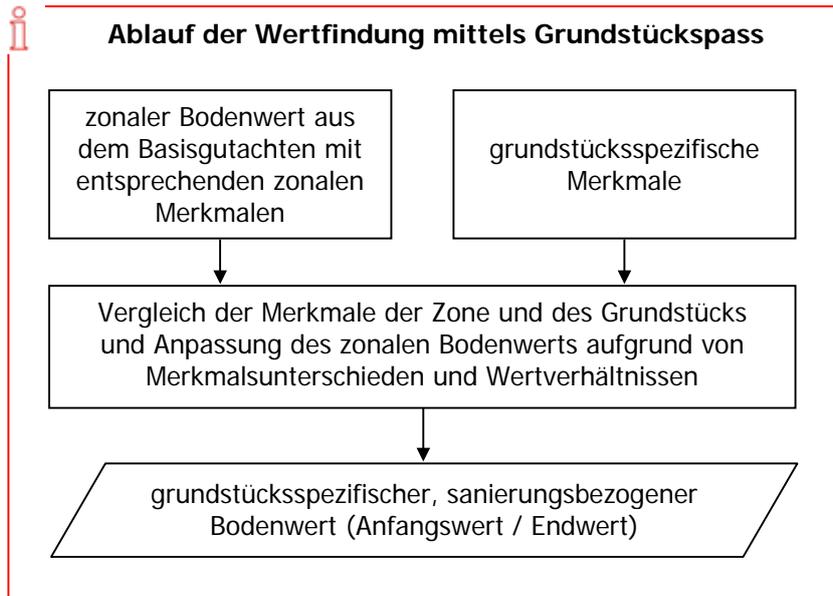
Inhalt von Grundstückspässen

Grundstückspässe dienen der Bemessung grundstücksbezogener Ausgleichsbeträge. Sie enthalten die wichtigsten Fakten und Zahlen zum jeweiligen (ausgleichsbetragspflichtigen) Grundstück. Ohne dazugehöriges Basisgutachten erschließt sich für den Nutzer regelmäßig nicht, wie die Bodenwerte ermittelt wurden.

Anpassung der zonalen Basiswerte

Grundlage für die Werte in den Grundstückspässen sind die jeweiligen zonalen Bodenwerte des Basisgutachtens. Aufgrund der grundstücksspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes und den damit verbundenen Umrechnungsfaktoren erfolgt eine Anpassung des zonalen Bodenwertes auf den Bodenwert des jeweiligen Grundstücks. Die Anpassungsfaktoren sind im Rahmen der Erstellung des Basisgutachtens zu ermitteln und dort auch darzustellen.

Wenn der Wertermittlungsstichtag im Basisgutachten nicht mit dem Wertermittlungsstichtag des Grundstückspasses übereinstimmt, wird eine Anpassung des Bodenwertes aufgrund der konjunkturellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt notwendig. Zudem ist eine Plausibilitätsprüfung der grundstücksbezogenen Anpassungsfaktoren geboten.



Ablauf der Wertermittlung bei Grundstückspässen

4.3.3 Aufwand und Nutzen

Basisgutachten und Grundstückspässe eignen sich zur Ausweisung grundstücksscharfer Bodenwerte, sofern die zu bewertenden Grundstücke nicht erheblich von den Merkmalen der zugrunde liegenden Bodenwertzone abweichen. Diese Abweichung ist unter anderem dann gegeben, wenn Art und Maß der baulichen Nutzung deutlich von den Merkmalen der Bodenwertzone abweichen. Für solche Grundstücke können nur Einzelgutachten zielführend sein.

Einsatzmöglichkeiten

Vorteile von Basisgutachten i.V.m. Grundstückspässen gegenüber Einzelgutachten

- Einheitliche rechtliche, verfahrens- und fachtechnische Arbeitsgrundlage für das gesamte Sanierungsgebiet
- Harmonisierung der Wertansätze für die Einzelfallbetrachtung
- Frühzeitige Grundlage für Ablösungsvereinbarungen
- Steuerungserleichterung für die kommunale Sanierungsstelle
- Deutliche Senkung der Verfahrenskosten

Vorteile

4.4 Einzelgutachten

Eignung von Einzelgutachten

Individuelle Eigenschaften des jeweiligen Grundstücks werden in Einzelgutachten am besten berücksichtigt. Daher eignet sich diese Variante insbesondere für Grundstücke, die nicht einer besonderen Bodenrichtwertzone oder einer Zone in einem Basisgutachten zugeordnet werden können. Zu solchen Grundstücken gehören vor allem Flächen, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung von Grundstücken der näheren Umgebung unterscheiden.

 Sofern besondere Bodenrichtwerte oder Basisgutachten zum Sanierungsgebiet vorliegen, sind diese in Einzelgutachten zu berücksichtigen. Abweichungen zu den Vorgaben sind nachvollziehbar zu begründen.

Ebenso sind Einzelgutachten zu empfehlen, wenn die Gemeinde von ihrem allgemeinen Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB Gebrauch machen möchte oder Ankaufsverhandlungen zwischen der Gemeinde und einem weiteren Eigentümer anstehen.

Anforderungen

Einzelgutachten sind auch dann erforderlich, wenn zwischen Eigentümer und Gemeinde bzw. Sanierungsträger Differenzen über die Höhe des Ausgleichsbetrags bzw. der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung bestehen. Damit ergibt sich für die Erstellung von Einzelgutachten eine besondere Sorgfaltspflicht. Damit das Gutachten eine gerichtsfeste Grundlage darstellt, muss es in den Rechtsrahmen eingebettet und frei von formalen Fehlern sein. Typische Fehler sind falsche Stichtagsbezüge, die Verwechslung von § 153 BauGB mit § 154 BauGB oder auch eine fehlerhafte Abgrenzung zwischen sanierungsbedingter Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbetrag. Eine weitere Fehlerquelle stellt die Einbeziehung nicht-sanierungsbedingter Bodenwertveränderungen dar, die während der Gesamtmaßnahme entstanden sind (Bodenwertveränderungen durch externe Effekte).

Aufwand

Während bei besonderen Bodenrichtwerten und Basisgutachten Anpassungen aufgrund der individuellen Grundstückseigenschaften notwendig werden, entspricht das Ergebnis eines Einzelgutachtens der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des jeweiligen Grundstücks. Einzelgutachten können sowohl von freien Sachverständigen als auch von den Gutachterausschüssen angefertigt werden.

grundstücks- und stichtagsbezogener Bodenwert

In Einzelgutachten wird für das jeweilige Grundstück ein Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Zu diesem erfolgt die konjunkturelle Anpassung der hinzugezogenen Marktdaten sowie eine eventuelle Abzinsung einer anteiligen Bodenwerterhöhung, die sich auf noch anstehende Einzelvorhaben bezieht.



Ablauf der Wertfindung sanierungsbedingter Bodenwerte in Einzelgutachten



Ablauf der Wertermittlung

5 Anrechnungstatbestände nach § 155 Abs. 1 BauGB

5.1 Einführung

rechtliche Grundlage der Anrechnungstatbestände

Mit § 155 Abs. 1 BauGB wird der zweite Baustein des Ausgleichsbetrags beschrieben: Neben der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung können Anrechnungstatbestände Auswirkungen auf den Ausgleichsbetrag haben. Der Gesetzgeber benennt verschiedene Typen dieser Anrechnungstatbestände.

§ 155 Abs. 1 BauGB:

Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen,

1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Absatz 2 unberührt,
2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 146 Abs. 3 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 errichtet oder geändert hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen,
3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb eines Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 154 entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.

anzuhaltende Wertverhältnisse

Bei der Ermittlung der anrechenbaren Bodenwerterhöhungen nach § 155 Abs. 1 BauGB ist der gleiche Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen wie beim grundstücksbezogenen Anfangswert und Endwert.

Die Anspruchsberechtigung für eine mögliche Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag ist allein durch die Gemeinde zu prüfen. Die Ermittlung und Bemessung der Anrechnungstatbestände kann durch den jeweiligen Sachverständigen, die Sanierungsträger oder die Gemeinde erfolgen. Für Sachverständige empfiehlt sich ein Hinweis im Gutachten, ob nur die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ermittelt wird oder auch anrechenbare Bodenwerterhöhungen bzw. anrechenbare Kosten nach § 155 Abs. 1 BauGB.

5.2 In anderen Verfahren berücksichtigte Vorteile

Auf den Ausgleichsbetrag werden Vorteile und Bodenwerterhöhungen angerechnet, die bereits in einem anderen Verfahren berücksichtigt worden sind. Damit soll eine Doppelbelastung des Eigentümers vermieden werden.

**keine Doppel-
berücksichtigung**



Für die notwendige Erschließung eines geplanten Baugebietes wurden Grundstücksteile enteignet. Durch die neue Straße ergab sich jedoch eine weitere Baumöglichkeit auf dem Restgrundstück. Bei der Enteignung wurde dieser Umstand berücksichtigt, so dass die Entschädigung wesentlich geringer ausfällt. Bei der Bemessung des Ausgleichsbetrags ist die Bodenwerterhöhung aufgrund der neuen Baumöglichkeit auf dem Restgrundstück bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags nicht zu berücksichtigen, um eine Doppelbelastung des Eigentümers bei Enteignung und Ausgleichsbeitragspflicht zu vermeiden.

Zu beachten sind alle Verfahren, bei denen bereits vor Abschluss der Gesamtmaßnahme Bodenwerterhöhungen berücksichtigt worden sind, mit Ausnahme von Umlegungsverfahren.

5.3 Durch eigene Aufwendungen bewirkte Bodenwerterhöhungen

Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag finden auch sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat.

Für die Anrechnung sind folgende Aspekte zu beachten: Die bewirkte Bodenwerterhöhung muss sanierungsbedingt sein, da diese ansonsten bereits im Anfangswert berücksichtigt wird. Daneben muss die Bodenwerterhöhung "zulässigerweise" bewirkt worden sein. Zulässigerweise bedeutet, dass öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht verletzt worden sind und bei genehmigungspflichtigen Vorgängen im Sinne des § 144 BauGB die entsprechende Genehmigung vorliegt.

**vorherige
Genehmigung für die
Berücksichtigung**

Die Kosten und Aufwendungen der jeweiligen Einzelvorhaben des Eigentümers werden hingegen nicht angerechnet. Entscheidend ist allein die bewirkte Bodenwerterhöhung.

Die durch Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 4 BauGB entstandenen Bodenwerterhöhungen gehören z.B. zu den zulässigerweise selbst bewirkten Bodenwerterhöhungen. Die nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichtenden Beiträge sind *nicht* anzuhalten. Eine zulässigerweise selbst bewirkte Bodenwerterhöhung kann z.B. auch die Verbesserung der Bodenbeschaffenheit sein.

Kosten statt Werte bei Gemeinbedarfsflächen

Umfang von Ordnungsmaßnahmen

5.4 Kosten von Ordnungsmaßnahmen und Gemeinbedarfseinrichtungen

Abweichend zu anderen Anrechnungstatbeständen werden einem Eigentümer nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB Kosten auf den Ausgleichsbetrag angerechnet, sofern dieser Ordnungsmaßnahmen gemäß § 146 Abs. 3 BauGB durchgeführt oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB errichtet oder verändert hat.

i Zu den Ordnungsmaßnahmen im Sinne des § 147 BauGB gehören insbesondere:

- Bodenordnung von Grundstücken einschließlich Erwerb,
- sanierungsbedingte Umzüge von Bewohnern und Betrieben,
- Freilegung von Grundstücken,
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und sonstige, für die Durchführung von Baumaßnahmen notwendige, vorbereitende Maßnahmen,
- Flächenbereitstellung und Durchführung von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB (Ausgleichsflächen), soweit sie gemäß § 9 Abs. 1a an anderer Stelle den Grundstücken zugeordnet sind.

i Voraussetzung für die Anrechnung ist nach § 146 Abs. 3 BauGB ein Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer.

Soweit die anrechenbaren Kosten nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB den ermittelten Ausgleichsbetrag übersteigen, ist nach § 155 Abs. 6 BauGB dem Eigentümer der Mehraufwand zu erstatten, sofern die Erstattung nicht vertraglich ausgeschlossen wurde.

CB Ein Grundstückseigentümer hat im Zuge der Sanierungsmaßnahme Ausgleichsflächen erworben und hergerichtet. Im Vorfeld dieser Ordnungsmaßnahme wurde ein Vertrag zwischen Kommune und Eigentümer abgeschlossen, der maximale Kosten von 15.000 EUR für die Maßnahme vorsah. Die tatsächlichen Kosten betragen nach Abschluss 17.000 EUR. Bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages ergibt sich folgendes:

tatsächliche Kosten der Ausgleichsmaßnahme:	17.000 EUR
davon vertraglich vereinbart:	15.000 EUR
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:	10.000 EUR
anrechenbare Kosten: (§ 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB)	10.000 EUR
Ausgleichsbetrag:	0 EUR
erstattungsfähige Kosten: nach § 155 Abs. 6 BauGB	5.000 EUR

Somit verbleiben beim Eigentümer 2.000 EUR der Ausgleichsmaßnahme, die nicht von der Kommune erstattet werden.

Freilegungskosten

Einen häufig vorkommenden Anrechnungstatbestand stellen die Freilegungskosten dar: Zur Erreichung der Sanierungsziele ist es oftmals notwendig, bauliche Anlagen abzurechen, obwohl diese noch über einen bestimmten Zeitraum (Restnutzungsdauer) wirtschaftlich nutzbar wären.

Besteht seitens der Gemeinde der Wunsch, bauliche Anlagen vor Ablauf ihrer Restnutzungsdauer abzurechen, so wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen Gemeinde bzw. Sanierungsträger sowie dem betroffenen Eigentümer notwendig. In diesem sollte auch die Kostenübernahme für den Abbruch geregelt werden.

Soll der sanierungsbedingte Abbruch der baulichen Anlage durch den Eigentümer selbst erfolgen, kann es sowohl für den Eigentümer als auch für die Gemeinde vorteilhaft sein, die Kosten als Anrechnungstatbestand nach § 155 Abs. 1 BauGB auf den Ausgleichsbetrag zu berücksichtigen. Voraussetzung bleibt jedoch auch hier eine vertragliche Vereinbarung über die Freilegung zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer.

5.5 Anrechnung von Teilen des Kaufpreises

Ein weiterer Anrechnungstatbestand ergibt sich, wenn ein Käufer eines Grundstücks zulässigerweise bereits im Kaufpreis Teile der Bodenwerterhöhung entrichtet hat.



Im Kaufpreis des Grundstücks sind Wertanteile enthalten, die der frühere Eigentümer durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Bei dem an den Erwerber gerichteten Ausgleichsbetrag werden diese Bodenwerterhöhungen so behandelt, als ob der Erwerber die Bodenwerterhöhungen bewirkt hat.

6 Besondere Aspekte der Wertermittlung in Sanierungsgebieten

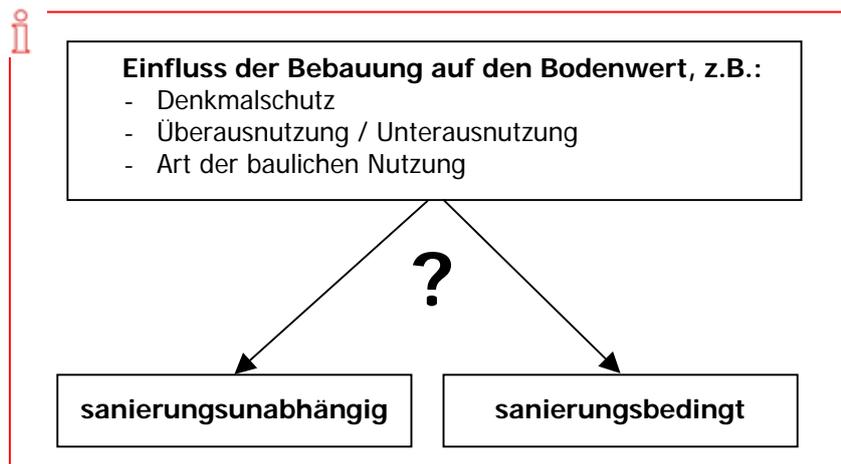
6.1 Ermittlung des Bodenwertes bei bebauten Grundstücken

Bei ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücken handelt es sich regelmäßig um bebaute Grundstücke. Der Ausgleichsbetrag beruht hingegen auf der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung, also ohne Berücksichtigung des Wertes der aufstehenden baulichen Anlagen.

Einfluss einer Bebauung auf den Bodenwert

Gleichwohl kann eine vorhandene Bebauung Einfluss auf den Bodenwert haben. Dies kann z.B. bei Über- oder Unterschreitung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung oder beim Denkmalschutz der Fall sein.

Bei der Bodenwertermittlung ist zudem zu unterscheiden, ob der Einfluss der Bebauung sanierungsbedingt oder sanierungsunabhängig ist.



Ist der Bebauungsplan sanierungsunabhängig, erfolgt die Berücksichtigung sowohl im Anfangswert als auch im Endwert. Insgesamt führt dies zu einer Anhebung oder Senkung des Bodenwertniveaus.

OB Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für das Grundstück A in einem Sanierungsgebiet bemisst sich nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB). Die demnach genehmigungsfähige GFZ beträgt 1,5. Die auf dem Grundstück bereits vor Beginn der Maßnahme realisierte GFZ beträgt 2,0. Ein Bebauungsplan wurde im Zuge der Maßnahme nicht aufgestellt.

Für die Bebauung besteht Bestandsschutz, daher ist die Überausnutzung sowohl beim Anfangswert als auch beim Endwert zu berücksichtigen.

Anders verhält es sich, wenn sich durch sanierungsbedingte Einzelvorhaben der Einfluss der Bebauung auf den Bodenwert ändert. Einflüsse auf den Endwert ergeben sich insbesondere dann, wenn das Planungsrecht im Zuge der Sanierung verändert wird.



Vor Beginn der Sanierungsmaßnahme ergab sich das Maß der baulichen Nutzung aus der näheren Umgebung (§ 34 BauGB) zu einer GFZ von 1,5. Mit der Festsetzung eines sanierungsbedingten Bebauungsplans ist nur noch eine GFZ von 1,0 zulässig.

Auf einem ausgleichsbetragspflichtigen Grundstück beträgt die tatsächlich realisierte GFZ 1,5. Bei der Ermittlung des Endwertes ist die neue zulässige GFZ (1,0), allerdings unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes, anzuhalten. Sofern eine Entschädigung für einen Planungsschaden gewährt wurde (siehe Abschnitt 3.4.1), muss gegebenenfalls eine Anrechnung nach § 155 BauGB erfolgen.

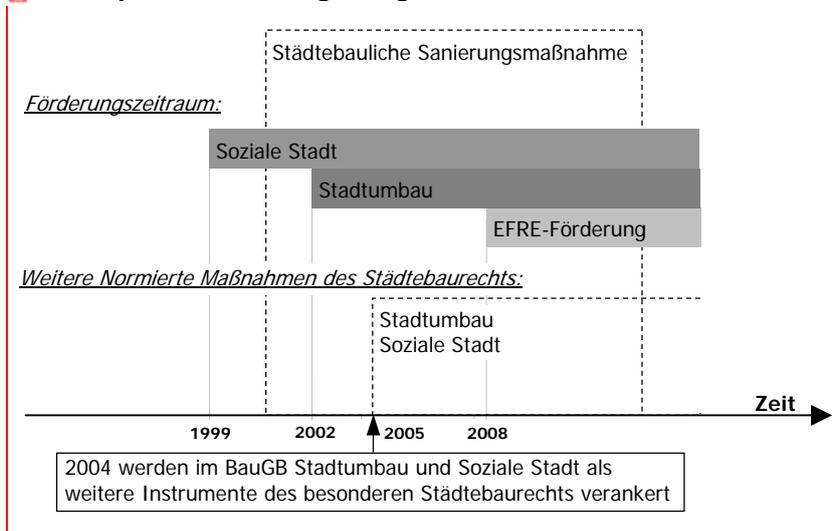
6.2 Überlagerung von Sanierungsmaßnahmen mit anderen städtebaulichen Instrumenten

Das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuchs ist auf die Lösung komplexer städtebaulicher Probleme ausgerichtet. Es hält dazu einen Fächer von Maßnahmen bereit, der als Antwort auf die sich verändernden städtebaulichen Situationen kontinuierlich angepasst und erweitert wurde. Die Maßnahmen können von den Gemeinden entweder einzeln oder in Kombination zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und zur Stärkung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eingesetzt werden. Die Vielzahl bodenpolitischer Instrumente in Verbindung mit den jeweiligen Fördermöglichkeiten erlaubt es der Gemeinde, städtebauliche Probleme auf verschiedenen Wegen zu lösen. Auswahl und Einsatz richten sich allein nach den städtebaulichen Erfordernissen.

**Instrumentarium
des Städtebaurechts**



Beispiel der Überlagerung städtebaulicher Instrumente



Verhältnismäßigkeitsprüfung

Jede besondere städtebauliche Gesamtmaßnahme stellt einen Eingriff in das Eigentum dar. Dem Rechtsstaatsprinzip folgend, hat die Wahl der städtebaulichen Maßnahme daher gemäß den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit zu erfolgen:



1. Ist die Maßnahme geeignet, von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Ziele und Zwecke zu erreichen?
2. Ist die Maßnahme erforderlich, weil die städtebaulichen Ziele mit keinem milderen Regulierungsinstrument des allgemeinen oder besonderen Städtebaurechts erreicht werden können?
3. Ist die Maßnahme angemessen, d.h. überwiegen die Vorteile für das Allgemeinwohl gegenüber den Nachteilen der Eigentümer?

Die Förderprogramme von Bund und Länder folgen dem öffentlichen Interesse an der Beseitigung städtebaulicher Mängel und Störungen. Förderprogramme sollen die Gemeinden in die Lage versetzen, die beschlossenen städtebaulichen Ziele zu erreichen. Die Gemeinden werden dementsprechend alle verfügbaren öffentlichen Finanzierungs- und Fördermittel für das Erreichen der Ziele einsetzen. Dies wird umso mehr der Fall sein, je komplexer die städtebaulichen Aufgaben sind.

Sanierung als Steuerungsinstrument

Sanierungsmaßnahmen greifen in die Eigentums- und Nutzungsrechte der Betroffenen ein. Die Gemeinde hat daher in der städtebaulichen Voruntersuchung auch darüber den Nachweis zu führen, dass die städtebaulichen Ziele nicht durch andere Instrumente des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts erreicht werden können. Nur in diesem Fall ist die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme, etwa als Steuerungsinstrument in der Stadterneuerung, zulässig.

Prüfung in den vorbereitenden Untersuchungen

Die Gemeinden haben vor Beschluss der Sanierungssatzung zu prüfen, ob die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB) auszuschließen ist. Dies ist dann der Fall, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Geht aus der Sanierungssatzung hervor, dass die Sanierungsmaßnahme städtebaulich gerechtfertigt ist und unter Einsatz aller sanierungsrechtlichen Instrumente umfassend durchgeführt werden soll, so ist die Ausgleichsbetragshebung Bestandteil der Maßnahme.

i Zur Erreichung städtebaulicher Ziele ist ein umfassendes Sanierungsverfahren nur anwendbar, wenn:

- mildere Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts (z.B. Bebauungspläne) ungeeignet sind,
- die städtebaulichen Ziele mit konsensual ausgerichteten Maßnahmen allein nicht erreicht werden können,
- die Anwendung der "besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften" (§§ 152 – 156a BauGB) zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlich ist.

Hat sich die Gemeinde für ein umfassendes Sanierungsverfahren entschieden, so sind die Maßnahmen, die aus Mitteln anderer Städtebauförderungsprogramme wie beispielsweise der Sozialen Stadt oder dem Stadtumbau finanziert wurden, bei der Bemessung des Ausgleichsbetrages zu berücksichtigen, soweit diese nach Beginn des Sanierungsverfahrens eingesetzt wurden und dem Erreichen der Sanierungsziele dienen.

**Berücksichtigung
aller Fördergelder
nach
Maßnahmebeginn**

i Bei der Überlagerung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme mit anderen städtebaulichen Instrumenten ergibt sich die Bodenwerterhöhung unter Berücksichtigung aller zur Erreichung der städtebaulichen Ziele und Zwecke eingesetzten Maßnahmen und Mittel während der Maßnahme.

6.3 Erschließungsaufwand statt Bodenwerterhöhung nach § 154 Abs. 2a BauGB

6.3.1 Einführung

Zum 1. Januar 2007 ist im Baugesetzbuch ein "vereinfachtes Verfahren" zur Erhebung des Ausgleichsbetrags verankert worden. Die Vorschrift ermächtigt die Gemeinde, Ausgleichsbeträge nach dem Aufwand für die Erweiterung und Verbesserung der Erschließungsanlagen heranzuziehen und diese nicht nach der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu bemessen. Grundsätzlich ist diese Möglichkeit der Ausgleichsbetragsbemessung nur für neu eingeleitete Sanierungsverfahren zu empfehlen, bei denen noch keine vorzeitigen Ablösungsvereinbarungen getroffen worden sind.

**neue gesetzliche
Möglichkeit**

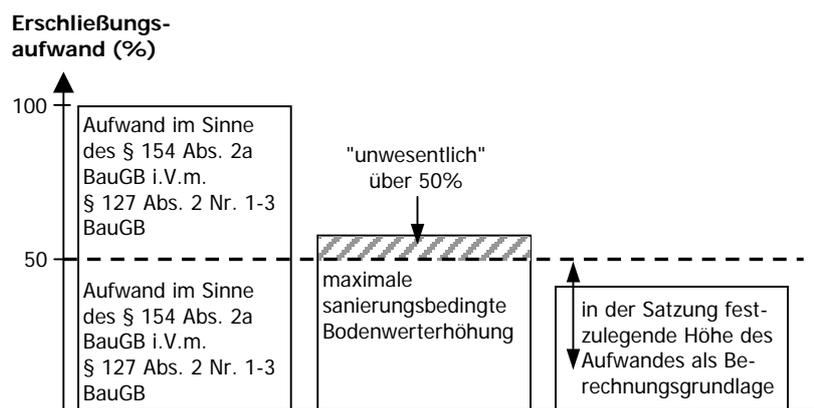
Ebenso ist – in Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz – die Anwendung dieser gesetzlichen Möglichkeit nur zu empfehlen, wenn die Wertvorteile aufgrund des Sanierungsverfahrens für alle Eigentümer annähernd gleich groß sind. Sofern ein Teil der Eigentümer überproportional oder unterproportional profitiert, sollte auf die herkömmliche Erhebung des Ausgleichsbetrages zurückgegriffen werden.



Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist; Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt. In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 vom 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 Abs. 1 und 3 ist entsprechend anzuwenden (§ 154 Abs. 2a Satz 1 BauGB).



Prinzip des § 154 Abs. 2a BauGB



6.3.2 Anwendungsvoraussetzungen

Der Gesetzgeber hat die Anwendung des § 154 Abs. 2a BauGB an verschiedene Bedingungen geknüpft. Zudem ergeben sich bei einem Einsatz folgende zu beachtende Aspekte.

gesetzliche Voraussetzungen

Zunächst ist von der Gemeinde oder dem Sanierungsträger zu prüfen, ob die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht wesentlich über der Hälfte des Erschließungsaufwandes liegt. Ist dies der Fall, kann die Gemeindevertretung grundsätzlich eine Satzung beschließen, die als Basis für die Bemessung des Ausgleichsbetrags einen Anteil des Erschließungsaufwandes zugrunde legt.

Gemeinde oder Sanierungsträger müssen demnach in einem ersten Schritt eine überschlägige Prüfung der Gesamtheit der

sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen vornehmen. Einzelne Grundstücke können bei dieser Prüfung deutlich über dem hälftigen Erschließungsaufwand liegen, entscheidend ist allein der Durchschnitt über das gesamte Sanierungsgebiet. Diese Prüfung kann mit Hilfe besonderer Bodenrichtwerte erfolgen, sofern diese aufgrund ihres Detaillierungsgrades eine sachgerechte überschlägige Abschätzung der Gesamtbodenwertsteigerung des Verfahrensgebietes ermöglichen. Ein günstiger Zeitpunkt für die Abschätzung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ist dann gegeben, wenn die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes mit hinreichender Sicherheit abschätzbar ist.

In einem weiteren Schritt ist der Erschließungsaufwand zu ermitteln. Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 154 Abs. 2a BauGB sind dabei nur die Verkehrsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB zu betrachten.

 Der Erschließungsaufwand umfasst grundsätzlich **NICHT** die erstmalige Herstellung von Verkehrsanlagen, sondern ausschließlich den Aufwand für Verbesserung und Erweiterung der Verkehrsanlagen innerhalb des Sanierungsgebietes.

Die Kosten hierfür sind regelmäßig in den Kostenübersichten zur Gesamtmaßnahme verzeichnet. Die Ermittlung sollte daher keine besondere Herausforderung an die Gemeinde bzw. den Sanierungsträger darstellen. Finanzierungskosten bleiben bei der Kostenaufstellung nach § 154 Abs. 2a BauGB unberücksichtigt.



Heranzuziehende Erschließungsanlagen zur Ermittlung des Aufwandes

- öffentliche, zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze
- öffentliche und aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) innerhalb der im Sanierungsgebiet gelegenen Baugebiete
- Sammelstraßen innerhalb der im Sanierungsgebiet gelegenen Baugebiete (nicht zum Ausbau bestimmt, aber für die Erschließung der Grundstücke notwendig)

Verbesserung und Erweiterung von Verkehrsanlagen

Heranziehung des Erschließungsaufwandes



Die Begriffe Erweiterung und Verbesserung umfassen insbesondere:

- Verbreiterungen, wenn der Charakter der Erschließungsanlage erhalten bleibt
- Erhöhung der Tragfähigkeit der Verkehrsanlage
- Einbau von Regenentwässerungen
- Funktionsänderungen, wenn die neue Erschließungsanlage mit der bisherigen Anlage nach ihrer Funktion eng verwandt ist (z.B. Umnutzung von Verkehrsflächen zu Parkplätzen oder umgekehrt)
- u.a.

Erweiterung und Verbesserung umfassen u.a. NICHT:

- Verlängerungen von Erschließungsanlagen auf bisher unerschlossenem Gelände oder bisherigem Bauland
- Kosten für Brücken, Tunnel, Unterführungen etc.
- u.a.

In der Satzung zur Bemessung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 2a BauGB legt die Gemeinde fest, wie hoch der für die Bemessung des Ausgleichsbetrages zugrunde zu legende Anteil des Erschließungsaufwandes ist. Er darf dabei nicht über 50 % des Gesamtaufwandes für die Erweiterung und Verbesserung der Erschließungsanlagen liegen.

Keine Verpflichtung zur Anwendung

Die Gemeinde ist *nicht* verpflichtet, eine Satzung nach § 154 Abs. 2a BauGB zu beschließen. Neben den gesetzlichen Voraussetzungen der Vorschrift selbst, können auch Gleichbehandlungsaspekte oder die Wahrung des gemeindlichen Friedens für eine Nichtanwendung dieses Verfahrens sprechen. Letzterer Grund kann sich teilweise aus der Anwendung des Verfahrens selbst ergeben.



Eine Satzung nach § 154 Abs. 2a BauGB ist nur auf das gesamte Sanierungsgebiet anwendbar. Eine Anwendung auf einzelne Teile des Sanierungsgebietes ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Beim Erlass einer Satzung nach § 154 Abs. 2a BauGB sind im Sanierungsgebiet vorhandene Gemeinbedarfsflächen stets mit einzubeziehen.

Der Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist durch den Gesetzgeber nicht festgelegt. Die Gemeinde kann die Satzung dann erlassen, wenn sie gesicherte Erkenntnisse über die zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung und die Kosten für die Erweiterung und Verbesserung der Erschließungsanlagen hat.

6.3.3 Anwendung des § 154 Abs. 2a BauGB

Hat die Gemeinde eine Satzung über die Höhe des Ausgleichsbetrages auf Basis des Erschließungsaufwandes beschlossen, erfolgt die grundstücksspezifische Bemessung nach dem in der Satzung festgelegten umzulegenden prozentualen Anteil.

Die zweite Eingangsgröße bildet die Fläche des Sanierungsgebietes abzüglich der Flächen für die Verkehrsanlagen. Die anzuhaltende Fläche umfasst dabei auch die gemeindlichen Grundstücke. Es erfolgt auch keine Differenzierung der Flächen aufgrund ihrer Bodenwerte oder ihrer Nutzung. Mit den beiden Parametern "Aufwand" und "Fläche" ergibt sich ein Ausgleichsbetrag pro Quadratmeter Grundstücksfläche.

heranzuziehende
Flächen

Nach § 154 Abs. 2a BauGB wird nicht nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgrößen, Bodenwerten u.Ä. differenziert. Alle Grundstückseigentümer werden zum gleichen Ausgleichsbetrag pro Quadratmeter Grundstücksfläche herangezogen.

Berechnung

Bei dem so ermittelten Ausgleichsbetrag sind zulässigerweise selbst bewirkte Bodenwerterhöhungen und Kosten gemäß § 155 BauGB zu berücksichtigen.

 In einem Sanierungsgebiet von 28.500 m² wird vermutet, dass die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht mehr als 50% des Erschließungsaufwandes beträgt. In einer gutachterlichen Stellungnahme wird für das Sanierungsgebiet eine Bodenwerterhöhung von insgesamt 110.000 EUR ermittelt. Die Gemeinde beschließt eine Satzung nach § 154 Abs. 2a BauGB. Basis der Ausgleichsbetragsermittlung sind 50 % des Aufwands für die Erweiterung und Verbesserung der Erschließungsanlagen.

50% des Erschließungsaufwandes: 120.000 EUR

Größe des Sanierungsgebietes: 28.500 m²

Flächensumme der Verkehrsanlagen: 5.500 m²

anzuhaltende Fläche: 23.000 m²

Ausgleichsbetrag: 5,20 EUR/m²

**Gleichheitsgrundsatz
als Anwendungs-
voraussetzung**

6.3.4 Aspekte bei der praktischen Anwendung¹³

Die Anwendung der neuen Regelung darf den Gleichheitsgrundsatz innerhalb der Gesamtmaßnahme nicht in Frage stellen. Der Grundsatz ist gefährdet, wenn in laufenden Verfahren bereits vorzeitige Ablösungsvereinbarungen mit einzelnen Grundstückseigentümern abgeschlossen wurden. Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist auch dann gefährdet, wenn innerhalb des Sanierungsgebietes einige Grundstückseigentümer deutlich größeren Nutzen aus der Sanierung ziehen können als andere Betroffene, da die Satzung gemäß § 154 Abs. 2a BauGB stets für das gesamte Sanierungsgebiet zu erlassen ist.

**Flächenmaßstab
statt Bodenwerte**

Der anzusetzende Erschließungsaufwand ist auf alle Flächen des Sanierungsgebietes (ohne Verkehrsanlagen) umzulegen. Dies kann dazu führen, dass der erhobene Ausgleichsbetrag in einem Widerspruch zur sanierungsbedingten Wertsteigerung des Grundstücks steht.



Vor der Anwendung der gesetzlichen Regelung des § 154 Abs. 2a BauGB sollte geprüft werden, ob:

- alle Grundstücke homogen bezüglich Größe sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind,
- die Bodenwerte auf etwa dem selben Niveau liegen,
- möglichst keine Neuerschließungen stattgefunden haben,
- die Sanierungsziele realisiert wurden bzw. eine Realisierung verbindlich geplant ist und
- alle Grundstücke annähernd in gleichem Umfang vom Sanierungsverfahren profitiert haben.



Der in Anwendung des § 154 Abs. 2a BauGB ermittelte Ausgleichsbetrag beträgt 7,50 EUR/m² (50 % des Erschließungsaufwands).

Einige wenige Eigentümer haben Grundstücke im Sanierungsgebiet von ca. 2.000 m². Von dieser Fläche sind jeweils ca. 800 m² Baulandfläche. Dies entspricht in etwa der Größe der übrigen Grundstücke im Sanierungsgebiet. Die über diese Baulandflächen hinausgehenden 1.200 m² werden als Gartenland oder Streuobstwiese genutzt. Der Ausgleichsbetrag von 7,50 EUR/m² bezieht sich jedoch auf die gesamte Fläche, also einschließlich der Streuobstwiese und Gartenland.

Ein Eigentümer eines 2.000 m² großen Grundstücks müsste also für seine Gartenflächen 9.000 EUR Ausgleichsbetrag bezahlen. Die Angemessenheit dieses Betrages gegenüber den Sanierungsvorteilen wäre zu prüfen.

¹³ in der Fachwelt wird kontrovers über die Regelung des § 154 Abs. 2a BauGB und den Anwendungsbereich diskutiert. Es ist daher möglich, dass in absehbarer Zeit eine Anpassung der Vorschrift durch den Gesetzgeber stattfindet. Die hier dargestellten Aspekte beruhen auf dem Stand von November 2007.



Der ermittelte Ausgleichsbetrag aufgrund des Ansatzes über den Erschließungsaufwand beträgt 7,50 EUR/m². Die sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte (Bauland) reichen von 40 bis 80 EUR/m². Die Anwendung des Flächenmaßstabes führt zu Kosten bezogen auf den Bodenwert von ca. 9 % (80 EUR/m²) bis 19 % (40 EUR/m²).

6.4 Sanierungsumlegung

Ein im Land Brandenburg kaum verbreiteter Verfahrenstypus zur Umsetzung städtebaulicher Sanierungsziele stellt die Sanierungsumlegung dar.

Soweit das Bodenordnungsinstrument Umlegung als Ordnungsmaßnahme im Rahmen der Sanierung durchgeführt wird, gelten neben den gesetzlichen Grundlagen der Umlegung (§§ 45 – 79 BauGB) weitere besondere Vorschriften (§ 153 Abs. 5 BauGB und § 155 Abs. 2 BauGB). Dieses als Sanierungsumlegung bezeichnete Verfahren ist für die Beteiligten mit besonderen Aspekten verbunden.

Bei Durchführung einer Sanierungsumlegung entfällt nach § 155 Abs. 2 BauGB der Ausgleichsbetrag. Stattdessen werden die Eigentümer zu einer "Ausgleichsleistung" herangezogen, die der Summe aus dem Vorteil der Umlegung und sonstiger sanierungsbedingter Bodenwertvorteile entspricht. Mit Abschluss der Sanierungsumlegung ist das jeweilige Grundstück als kosten-erstattungs- und erschließungsbeitragsfrei zu werten. Betroffene können danach nicht mehr zu weiteren Ausgleichsbeträgen herangezogen werden.

6.5 Bodenwerte bei Grundstücken unter Sondernutzung

Eine Vielzahl von Grundstücken sind als Gemeinbedarfsflächen einzustufen. Dabei handelt es sich um Flächen, die einer gewinnorientierten privatwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen sind. Häufig erfolgt die Sicherung der Nutzung durch besondere Festsetzungen, wie z.B. für kirchliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Bebauungsplänen. Für die Einstufung eines Grundstücks als Gemeinbedarfsfläche ist dabei grundsätzlich nicht entscheidend, ob eine Nutzung durch einen öffentlichen oder privaten Träger erfolgt.

Für die Wertermittlung im Rahmen der Ausgleichsbetragsbemessung ist von Bedeutung, ob es sich um bleibende Gemeinbedarfsflächen handelt oder das Grundstück zukünftig wirtschaftlich genutzt werden könnte. Hier sind z.B. Einrichtungen und Grundstücke gemeint, die im Zuge von Privatisierungsmaß-

gesetzliche Grundlagen der Umlegung

Ausgleichsleistung statt Ausgleichsbetrag

Ausgleichsbeträge bei Gemeinbedarfsflächen

Differenzierung der Gemeinbedarfsflächen

nahmen verkauft werden könnten, da diese nicht mehr benötigt werden oder anschließend ein Miet- oder Pachtvertrag mit dem neuen Eigentümer abgeschlossen wird. In diesen Fällen kann eine Gewinnabsicht für das Grundstück unterstellt werden, es handelt sich somit um keinen bleibenden Gemeinbedarf.



Differenzierung von Gemeinbedarfsflächen

regelmäßig bleibender Gemeinbedarf:

- Straßenland,
- Friedhof,
- Grünflächen, Ausgleichsflächen,
- auf absehbare Zeit zu erhaltende Schulstandorte,
- u.a.

unter Umständen wirtschaftlich nutzbarer Gemeinbedarf:

- Rathäuser und Verwaltungsgebäude,
- auf absehbare Zeit aufzugebende Schulstandorte,
- private Krankenhäuser,
- u.a.



Ausgleichsbetragsermittlung bei Gemeinbedarfsflächen

Einordnung der Gemeinbedarfsfläche durch die Gemeinde oder Sanierungsträger:

**bleibende
Gemeinbedarfsflächen**

regelmäßig keine
sanierungsbedingte
Bodenwerterhöhung

**bleibende
Gemeinbedarfsflächen
in privater
Trägerschaft**

Wertermittlung unter
Berücksichtigung der
ausgeübten Nutzung^{1, 2}

**anteilige oder
wegfallende
Gemeinbedarfsnutzung**

Wertermittlung mit
Berücksichtigung
der möglichen Nutzung¹

Aufgaben Gemeinde / Sanierungsträger:

- Prüfung zur Reduzierung (ggf. Verzicht) des Ausgleichsbetrags bei Vorliegen eines "öffentlichen Interesses" (§ 155 Abs. 4 BauGB)
- Vertragliche Vereinbarung zum Ausschluss von Spekulationsgeschäften

¹ Sofern der zu erwartende Ausgleichsbetrag nach einer ersten Einschätzung unter dem Verwaltungsaufwand einschließlich der Kosten für das Einzelgutachten liegt, sollte auf eine Wertermittlung und die Erhebung des Ausgleichsbetrages verzichtet werden (Bagatellklausel).

² Kein oder ein nur sehr niedriger Ausgleichsbetrag ist insbesondere für Flächen zu erwarten, die - wenn überhaupt - nur langfristig einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden könnten (z.B. privates Straßenland).

Das Baugesetzbuch nimmt Flächen, die öffentlichen Zwecken gewidmet sind, grundsätzlich nicht von der Ausgleichsbetragspflicht aus. Bleibenden Gemeinbedarfsflächen kann jedoch meist kein Verkehrswert beigemessen werden. Für diese Grundstücke stellt sich daher regelmäßig *nicht* die Aufgabe, eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu ermitteln.

**kommunale
Gemeinbedarfs-
flächen**

Bei bleibenden Gemeinbedarfsflächen in nicht-kommunaler Trägerschaft sollte zunächst abgeschätzt werden, ob die zu erwartende Höhe des Ausgleichsbetrages eine Abschöpfung rechtfertigt oder die Bagatellklausel nach § 155 Abs. 3 BauGB zur Anwendung kommen sollte. Dies wird hauptsächlich bei Grundstücken zutreffen, die keine oder nur langfristig wirtschaftliche Perspektiven aufzeigen oder einen geringen Bodenwert haben. Zu solchen Flächen gehören z.B. private Ausgleichsflächen oder Friedhöfe. Hingegen können bei anderen Gemeinbedarfsflächen, wie z.B. Schulstandorte in privater Trägerschaft, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen entstehen, die deutlich über dem Verwaltungsaufwand für die Ausgleichsbetragshebung liegen. Gleichwohl kann der sanierungsbedingte Mehrwert deutlich unter dem Niveau benachbarter und gewinnorientierter Flächen liegen.

**Ausgleichsbetrag
bei nicht-
kommunalen
Flächen**

Bei Grundstücken, die nur anteilig für den Gemeinbedarf genutzt werden oder bei denen die Gemeinbedarfsnutzung zukünftig entfällt, ist regelmäßig eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu erwarten. Somit ist hier ein Ausgleichsbetrag zu erheben. Aufgrund einer öffentlichen Zweckbindung kann die prozentuale Bodenwerterhöhung für diese Grundstücke jedoch unter dem Niveau benachbarter Flächen liegen. Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung auf Grundstücken, die in absehbarer Zeit nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche genutzt werden sollen, ist die mögliche zukünftige Nutzung zu berücksichtigen.

**Ausgleichsbetrag
bei wegfallendem
Gemeinbedarf**

Nach § 155 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde von der Erhebung des Ausgleichsbetrages ganz oder teilweise absehen, wenn dies im "öffentlichen Interesse" geboten ist. Das öffentliche Interesse ist an den Zielen und Zwecken der Sanierung auszurichten und liegt im Ermessen der Gemeinde.

**Verzicht bzw.
Reduzierung des
Ausgleichsbetrags**

Um Spekulationsgeschäfte auszuschließen, empfiehlt sich eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer, die eine Nachzahlung des Ausgleichsbetrages bei einer Aufgabe der gemeinnützigen Nutzung, z.B. innerhalb der nächsten 25 Jahre vorsieht. Ein Vertragsbeispiel hierzu findet sich in Anhang 12.

**Ausschluss von
Spekulations-
geschäften**



Als verbindliches Sanierungsziel hat die Gemeinde den Erhalt und Stärkung des städtischen Theaterstandortes als einen Ankerpunkt im Zentrum festgelegt. Das Theater befindet sich im Eigentum eines Vereins. Im Zuge der Sanierung wurden die anliegenden Erschließungsanlagen wesentlich verbessert. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages würde eine erhebliche Belastung für den Theaterverein darstellen und wahrscheinlich zur Schließung führen. Daher liegt hier ein öffentliches Interesse vor, welches einen Verzicht auf den Ausgleichsbetrag rechtfertigen kann.

Zudem wird vereinbart, dass bei einem Verkauf des Theaters innerhalb der nächsten 25 Jahre der Ausgleichsbetrag nachzuzahlen ist.

Sofern innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist die Gemeinbedarfsnutzung aufgegeben wird, muss auch die Rückzahlung von 2/3 des Ausgleichsbetrags an den Fördermittelgeber erfolgen.

Erbbaurechtsbelastete Grundstücke

Eine weitere Besonderheit stellen erbbaurechtsbelastete Grundstücke dar. Die Ausgleichsbetragspflicht bei diesen Grundstücken liegt beim Eigentümer und nicht beim Erbbauberechtigten.

Bei erbbaurechtsbelasteten Grundstücken empfiehlt sich die Ermittlung der Bodenwerte grundsätzlich im Rahmen von Einzelgutachten. Grund hierfür ist, dass bei der Bodenwertermittlung die Belastung des Grundstücks aufgrund des eingetragenen Erbbaurechts zu berücksichtigen ist. Die Belastung ist insbesondere von der Dauer des Erbbaurechts, der Höhe und den Anpassungsmöglichkeiten des Erbbauzinses und der zu zahlenden Entschädigung nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrages abhängig.

Nicht baulich genutzte bzw. nutzbare Grundstücke

Auch Erholungsgrundstücke, wie z.B. Kleingartenflächen, oder landwirtschaftlich genutzte Flächen können Bestandteil eines Sanierungsverfahrens sein. Wengleich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in diesen Fällen regelmäßig geringer sein dürfte als bei baulich genutzten bzw. nutzbaren Grundstücken, nimmt der Gesetzgeber die Eigentümer dieser Grundstücke nicht von der Ausgleichsbetragspflicht aus.

Anhang 1

Unterlagen, die im Rahmen der Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte angefordert bzw. gewünscht werden (Ergebnisse der Umfrage bei den Gutachterausschüssen)

1. Vorbereitende Untersuchungen
 - Beschluss der Gemeindevertretung zur Einleitung
 - Satzung über die Einleitung
 - Termin über erstmalige Bürgerinformation
 - Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen
2. Sanierungssatzung
 - Beschluss der Gemeindevertretung über die Satzung
 - Begründung zur förmlichen Festlegung
 - Sanierungssatzung selbst
 - Exemplar der Veröffentlichung der Satzung
3. Sanierungsziele und Maßnahmen
 - Darstellung der Sanierungsziele
 - Sanierungsziele mit stichtagsbezogenem Erfüllungsstand
 - Fotografische Aufnahmen vor und nach der Sanierung
 - Sanierungsplan
 - Blockkonzepte
 - Aussagen zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme
 - bei gleichzeitigem Stadtumbau: Plan der Stadtumbaumaßnahmen
4. Gebietszustand und städtebauliche Missstände
 - Aussagen zur baulichen Charakteristik des Gebietes
 - Beschreibung der Missstände
5. Kommunale Satzungen
 - Flächennutzungs- und Bebauungspläne
 - Städtebauliche Rahmenpläne
 - Denkmalschutzliste
 - Weitere Satzungen, wie Gestaltung, Erhaltung, Innenbereich, Stellplatz
 - Schriftverkehr zwischen kommunalen Fachämtern und Sanierungsträgern
6. Pläne, Karten etc.
 - Karte des Sanierungsgebietes
 - Flurstücksliste / Flurstücksplan
 - Karte / Liste mit städtebaulichen Kennziffern wie GFZ und GRZ und Soll / Ist
7. Kosten und Finanzierung
 - Aussagen zu Finanzierung von Straßen / erhobenen Ausbaubeiträgen
 - Kostenübersicht / Finanzierungsübersicht
 - Aussagen zu Erschließungsbeiträgen innerhalb / außerhalb des Sanierungsgebietes
 - Straßenausbaubeitragssatzung nach KAG zur Prüfung
8. Werte aus dem Grundstücksmarkt
 - Abgleich der Grundstücksverkäufe im Sanierungsgebiet
 - Mieten / Mietspiegel
 - Übersicht über vorzeitig abgelöste Ausgleichsbeträge

Anhang 2

Empfehlungen zum Inhalt von Gutachten für die Ermittlung von Bodenwerten und für die Erläuterungen der besonderen Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten

Unabhängig davon, ob es sich um die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte, um ein Basisgutachten oder ein Einzelgutachten handelt, müssen diese besonderen Anforderungen genügen:

1. Es sind die gesetzlichen Vorgabe des BauGB für besondere städtebauliche Maßnahmen zu beachten.
2. Die rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage der zu bewertenden Grundstücke sind unter Zuhilfenahme der verfahrensbedingten Vorgaben (z.B. städtebauliche Voruntersuchung, Ziele und Zwecke der Maßnahme, usw.) zu ermitteln.
3. Die Anwendbarkeit der verwendeten Wertermittlungsverfahren ist besonders sorgfältig zu begründen.
4. Sofern die verwendeten Wertermittlungsverfahren nicht auf Vergleichskaufpreisen beruhen, sind sie nachvollziehbar und indirekt auf die Marktpreise zu beziehen.
5. Die Ergebnisse sind kritisch zu würdigen und zu plausibilisieren.

Des Weiteren sind die in Abschnitt 3.2 genannten Aspekte, wie z.B. Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit zu beachten.

Aus diesen Anforderungen heraus lässt sich der Aufbau eines Gutachtens zur Ermittlung von Bodenwerten in Sanierungsgebieten in mindestens vier Themenbereiche gliedern:

1. Auftragsbeschreibung
2. Ausführungen zur Sanierungsmaßnahme
3. Darstellung der Zustandsmerkmale und Wertverhältnisse
4. Wertermittlung

Für grundstücksbezogene Einzelgutachten ist vor dem Abschnitt "Wertermittlung" zusätzlich ein Abschnitt zur Beschreibung des zu bewertenden Grundstücks notwendig.

 1. Auftragsbeschreibung	siehe auch
- Benennung der mitwirkenden Mitglieder des Gutachterausschusses bzw. Angabe des Sachverständigen bei Basis- oder Einzelgutachten	
- Benennung des Auftraggebers (Gemeinde) und ggf. des mitwirkenden Sanierungsträgers	
- Benennung des Auftragsgegenstandes und eventueller späterer Klarstellungen (Zweck des Gutachtens)	
- Angabe des Wertermittlungstichtages	Kapitel 3.4
- Ortsbesichtigung: Termin(e) und Teilnehmer	
- ggf. Termine der Sitzungen des Gutachterausschusses zu den besonderen Bodenrichtwerten des Sanierungsgebietes	
- zur Verfügung gestellte und genutzte Unterlagen	Kapitel 3.3
- rechtliche Grundlagen / Literatur	
- ...	

Im ersten Abschnitt ist es sinnvoll, Fragestellungen, die sich aus dem Auftrag ergeben, herauszuarbeiten, um diese im Gutachten präzise zu beantworten. Sollten Auftragsteile nicht oder nur unvollständig bearbeitet werden können (z.B. wegen unzureichender Datenlage), so ist dieser Umstand zu vermerken.

ii 2. Ausführungen zur Sanierungsmaßnahme	siehe auch:
- Chronologie des Sanierungsverlaufes	
- ggf. Darstellung anderer städtebaulicher Gesamtmaßnahmen (z.B. Stadtumbau) und Erklärung, welche Einzelmaßnahmen bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwertes berücksichtigt werden	Kapitel 6.2
- Ableitung und Festlegung der Qualitätsstichtage	Kapitel 3.4
- Räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes	
- Darstellung der bereits realisierten Einzelmaßnahmen	
- ...	

Während in der *"Auftragsbeschreibung"* überwiegend rechtlich-formale Anforderungen abgearbeitet werden, erfolgt in den *"Ausführungen zur Sanierungsmaßnahme"* die vollständige und nachvollziehbare Darstellung der Sanierungsmaßnahme. Ein Ergebnis dieser Ausführungen ist die anschließende Ableitung und Festlegung der Qualitätsstichtage.

ii 3. Zustand und Wertverhältnisse	siehe auch:
- Darstellung der regionalen Verhältnisse (Einordnung der Gemeinde in den überregionalen Grundstücksmarkt, Einordnung des Sanierungsgebietes in die Gemeindestruktur)	
- Planungsrechtliche Gegebenheiten zu den Qualitätsstichtagen	
- Darstellung der städtebaulichen Missstände vor Beginn der Sanierung	Kapitel 1.1
- Darstellung der Sanierungsziele und Maßnahmen, einschließlich sachverständiger Einschätzung ob die ursprünglichen Sanierungsziele und -maßnahmen erreicht werden können	Kapitel 1.1
- Zustandsbeschreibung nach Abschluss der rechtlich und tatsächlichen Neuordnung	
- ggf. Festlegung der Wertzonen (Basisgutachten und besondere Bodenrichtwert)	Kapitel 4.2.2
- Beschreibung möglicher externer Effekte und dem Umgang mit diesen	Kapitel 3.4
- ...	

Bei der Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte und in Basisgutachten sind vor der eigentlichen Wertermittlung die Wertzonen abzugrenzen. Die Zonen sollten in folgenden Merkmalen übereinstimmen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Erschließungszustand,
- Entwicklungszustand,
- der Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag des Anfangswertes,
- der (geplanten) sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen und
- der erwarteten Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag des Endwertes.

Die Abgrenzung sollte in Rücksprache mit der Gemeinde und dem Sanierungsträger erfolgen, da insbesondere hier Kompetenz und Wissen zu den einzelnen Sanierungsmaßnahmen und deren Realisierungschancen erwartet werden kann.

Die Zonen bzw. die zu bewertenden Grundstücke sind somit zu den Qualitätsstichtagen in ihren wertbestimmenden Merkmalen umfassend zu beschreiben, ohne dass eine wertmäßige Quantifizierung erfolgt.

i 4. Wertermittlung	siehe auch:
- Erklärung von Definitionen und Begriffen	Kapitel 3.4
- Grundsätze der Wertermittlung	
- Vorgehensweise	Kapitel 4
- Verfahrensauswahl	Kapitel 3.5
- Ermittlung der Anfangswerte, Endwerte bzw. der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung	
- Plausibilisierung der Werte	
- ...	

Aufbauend auf den zuvor ermittelten Grundlagen erfolgt die Wertermittlung. Zunächst sind – zur besseren Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit – die relevanten Begriffe und Definitionen sowie die Grundsätze der Wertermittlung darzustellen. Nach dieser allgemeinen Einführung in die Wertermittlung sollte die Vorgehensweise konkretisiert werden. Trotz der Vielfalt alternativer Methoden muss, nicht zuletzt den Grundsätzen der Rechtsprechung folgend, stets ein Bezug zu tatsächlich am Grundstücksmarkt erzielten Werten hergestellt werden.

Ein wichtiger Aspekt stellt die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens dar: Grundsätzlich ist das in der Wertermittlungsverordnung (WertV) definierte Vergleichswertverfahren anzuwenden. Jedoch stehen oftmals keine oder nicht genügend Vergleichskauffälle zur Verfügung, so dass die Anwendung alternativer Wertermittlungsverfahren (siehe Kapitel 3.5) notwendig wird. In diesen Fällen ist im Gutachten darzulegen, dass nicht genügend geeignete Vergleichskauffälle zur Verfügung stehen. Die Auswahl der alternativen Wertermittlungsverfahren ist zu begründen.

Die Bodenwerterhöhung im ausgewählten Wertermittlungsverfahren sowie die benutzten Wertansätze – einschließlich der damit verbundenen Zustandsmerkmale – sind zu erläutern. Notwendige Anpassungsfaktoren sind nachvollziehbar abzuleiten. Anpassungen können sich wegen Erschließungszustand, Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße ergeben.

Die Ergebnisse der Wertermittlung sind auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen. Hierzu können unter anderem Bodenrichtwerte, Werte aus anderen Sanierungsgebieten oder auch weitere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Zur Plausibilitätsprüfung hat sich in der Regel, wiederum der Rechtsprechung folgend, die Anwendung eines zweiten Verfahrens bewährt.

i Beschreibung des Grundstücks bei Einzelgutachten	siehe auch:
- Lagebeschreibung	
- Grundstücksbeschreibung	
- vorhandene baulicher Anlagen	Kapitel 6.1
- Nutzung / Nutzungsmöglichkeiten	
- Rechte und Belastungen des Grundstücks	
- weitere rechtliche Gegebenheiten	
- ...	

Sofern der Bodenwert eines einzelnen Grundstücks aus besonderen Bodenrichtwerten oder zonalen Basiswerten abgeleitet werden soll, sind sämtliche wertbeeinflussenden Grundstückseigenschaften auf ihre Berücksichtigung im Bodenrichtwert bzw. zonalen Bodenwert zu überprüfen. Weichen die Eigenschaften dieser Werte von den Eigenschaften des Einzelgrundstücks ab, ist eine Anpassung der Werte erforderlich.

Aus der Lagebeschreibung des Grundstücks können sich Wertanpassungen gegenüber der zonalen Lageeinschätzung ergeben.

Ebenso können grundstücksindividuelle Eigenschaften eine Anpassung erforderlich machen. Zu dem Katalog der wertbeeinflussenden Grundstückseigenschaften gehören unter anderem:

- die Grundstücksgröße und -gestalt,
- der Erschließungszustand,
- die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung oder auch
- die Bodenbeschaffenheit (Hanglage, Baugrund).

Ein weiteres Merkmal mit Einfluss auf den Bodenwert stellt eine Bebauung dar. So kann eine vorhandene Bebauung erheblich von der typischen und oder bei einer Neubebauung planungsrechtlich zulässigen GFZ abweichen und somit Einfluss auf den Bodenwert haben.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können ebenso Einfluss auf den Bodenwert haben. Hierzu zählen z.B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Grunddienstbarkeiten, Reallasten, Erbbaurechte, selbständiges Gebäudeeigentum oder auch ungeklärte Eigentumsverhältnisse. Aber auch andere öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen, wie Denkmalschutz-, Wasser- oder Naturschutzrecht können wertrelevant sein.

Anhang 3

Beispiel eines Ausgleichsbetragsbescheides

Bescheid über die Erhebung des Ausgleichsbetrages für das

Grundstück in:
Gemarkung:
Flur:
Flurstück(e):
Grundstückseigentümer:

Sehr geehrte(r)

nach den Bestimmungen des § 154 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Gemeinden zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen verpflichtet.

Mit Schreiben vom hatten wir Ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 154 Abs. 4 S. 2 BauGB gegeben.

Der Ausgleichsbetrag ist gemäß § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Abschluss der städtebaulichen Maßnahmen zu entrichten. Der Abschluss der städtebaulichen Maßnahmen ist nach § 162 BauGB durch Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes am eingetreten.

Somit ist für Ihr oben genanntes Grundstück gemäß § 154 Abs. 3 BauGB die Ausgleichspflicht entstanden.

Der Ausgleichsbetrag für Ihr oben genanntes Grundstück wird auf EUR festgesetzt und errechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbetragsermittlung:

Grundstücksgröße: m²
 Wertermittlungstichtag:

a) *Anfangswert* gemäß § 154 Abs. 2 BauGB:

Grundlage der Wertermittlung:
 Anfangswert: m² x EUR/m² = EUR

b) *Endwert* gemäß § 154 Abs. 2 BauGB:

Grundlage der Wertermittlung:
 Endwert: m² x EUR/m² = EUR

c) *Hierauf werden gemäß § 155 Abs. 1 BauGB folgende Beträge angerechnet:*

1. EUR für
 2. EUR für insgesamt: EUR

Zu zahlender Ausgleichsbetrag: EUR

Dieser Betrag wird innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides fällig. Erfolgt die Zahlung nicht rechtzeitig, so ist mit Ablauf des Fälligkeitsdatums für den rückständigen Betrag ein Säumniszuschlag zu zahlen. Der Säumniszuschlag beträgt ... v.H. des rückständigen Betrages für jeden angefangenen Monat. Zudem sind die entsprechenden Kosten für ein mögliches Mahnverfahren zu tragen.

Sie können nach § 154 Abs. 5 BauGB beantragen:

- den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern Ihnen nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen,
- den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung des Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrechten einzuräumen.

Sofern Sie von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen wollen, wird Ihnen nahegelegt, einen entsprechend begründeten Antrag unverzüglich (innerhalb der Zahlungsfrist) einzureichen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung Widerspruch erheben. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeinde einzulegen.

(Name, Adresse)

Der Widerspruch hat hinsichtlich der Zahlungspflicht gemäß § 212a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) keine aufschiebende Wirkung, d.h. die Zahlung muss zunächst innerhalb der festgesetzten Zahlungsfrist erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
 i.A.

..... (Dienstsiegel)

Anhang 4

Beispiel einer Ablösungsvereinbarung

Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrages gemäß den §§ 154 und 155 Baugesetzbuch (BauGB)

zwischen der Gemeinde
vertreten durch ...
(im folgenden Stadt genannt)

und Frau
Herr

(im folgenden Eigentümer genannt)

A. Ziel der Vereinbarung

Das Grundstück ..., der Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück Nr. ... mit einer Flächengröße von insgesamt ... m² liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "...".

Der Eigentumsnachweis ist durch das in dem Wertgutachten enthaltenen Grundbuchauszug erbracht.

Nach Abschluss der Sanierung haben die Eigentümer gem. den §§ 154 und 155 BauGB an die Stadt einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes ihres Grundstückes entspricht. Der Ausgleichsbetrag kann jedoch auch schon vor diesem Zeitpunkt auf freiwilliger Grundlage abgelöst werden. Dies beabsichtigen die Eigentümer.

Sowohl die Stadt als auch die Eigentümer haben ein berechtigtes Interesse an der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages.

Den Eigentümern ist bekannt, dass die Sanierung noch nicht in allen Bereichen des Sanierungsgebietes abgeschlossen ist und noch nicht alle Maßnahmen des aktuellen Sanierungsplanes umgesetzt wurden.

Die Vereinbarung dient der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages.

B. Ausgleichsbetrag

1. Die Eigentümer lösen den für die in A. genannten Flurstücke fälligen Ausgleichsbetrag durch Zahlung von ... EUR (in Worten: ... EUR) auf der Grundlage der Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung gemäß § 154 Abs. 2 BauGB durch den Gutachter ... endgültig und im Ganzen ab. Das Gutachten ist Bestandteil der Vereinbarung.
2. Die Eigentümer wurden über die Berechnung selbst sowie alle für die Berechnung des Ausgleichsbetrages notwendigen Sachverhalte umfassend unterrichtet. Die Ermittlung und das Ergebnis der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung gem. des in 1. genannten Gutachtens werden von den Eigentümern unwiderruflich anerkannt.

Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung wurde der aktuelle Sanierungsplan der Stadt berücksichtigt.

3. Etwaige auf den Ausgleichsbetrag nach § 155 BauGB anzurechnende Beträge sind nicht angefallen.
4. Der Betrag von ... EUR ist fällig am ... Spätestens zu diesem Termin muss er auf dem Konto der ... Bank,
Zahlungsempfänger:
Konto-Nr.:
BLZ
unter Angabe des Zahlungsgrundes "Ablösungsbeträge ..." eingegangen sein.

Bei Verzug ist der Betrag mit 5 % über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank jährlich zu verzinsen. Einer Mahnung seitens der Stadt bedarf es zur In-Verzug-Setzung nicht. Kosten eines möglichen Mahnverfahrens gehen zu Lasten der Eigentümer.
Ist der am ... fällige Betrag bis zum ... nicht oder nur unvollständig auf dem benannten Konto eingegangen, hat die Stadt ein Rücktrittsrecht.

5. Mit Eingang der Zahlung des Betrages in Höhe von ... EUR auf dem benannten Konto werden die Ausgleichsbeträge für die in A. benannten Flurstücke der Eigentümer in der heutigen Flächenausdehnung endgültig abgelöst. Die Stadt kann bis und nach Abschluss der Sanierung keine weiteren Ausgleichsbeträge von den Eigentümern für die in der Vorbemerkung genannten Flurstücke erheben. Die Rückforderung von Ausgleichsbeträgen durch die Eigentümer ist ausgeschlossen.
Unberührt von der Ablösung bleiben andere Gebühren und Beiträge, die sich auf das Grundstück beziehen.
6. Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dieser Vertrag ist in zwei Exemplaren gefertigt. Die Eigentümer und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.
7. Die Eigentümer unterwerfen sich hinsichtlich der oben angeführten Regelungen der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 Verwaltungsverfahrensgesetz Brandenburg.

C. Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Regelungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Inhalts der Vereinbarung. Die Vertragsparteien verpflichten sich, durch Vereinbarung unwirksame Bestimmungen durch inhaltlich gleichwertige gültige Regelungen zu ersetzen.

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

.....
Stadt

(Dienstsiegel)

.....
Eigentümer

Anhang 5

Beispiel eines Vorauszahlungsbescheides

.....2008

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Bescheid über die Erhebung einer Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) für Ihr Grundstück in

.....

Sehr geehrte,

nach den Bestimmungen des § 154 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung ist die Stadt verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag zu erheben, soweit für Ihr Grundstück durch die Sanierung eine Wertsteigerung (Erhöhung des Bodenwertes) entstanden ist.

Der Ausgleichsbetrag besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für Ihr Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für Ihr Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Ausgleichsbetragspflichtig ist der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks. Miteigentümer sind im Verhältnis Ihrer Eigentumsanteile ausgleichsbetragspflichtig.

Zur Erörterung möglicher Anrechnungen eigener, zulässigerweise durchgeführter Maßnahmen, die zu einer Bodenwerterhöhung Ihres Grundstücks geführt haben könnten, sowie zur Klärung anderer grundsätzlicher Fragen über die Ermittlung und Festsetzung des Ausgleichsbetrages sowie einer Ablösungsvereinbarung mit Gewährung eines Abschlages von ... % wurde Ihnen gemäß § 154 Abs. 4 Satz 2 BauGB Gelegenheit gegeben.

Die Stadt kann nach § 154 Abs. 6 BauGB auf den nach § 154 Abs. 1 bis 4 BauGB zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist.

Die Voraussetzungen sind für Ihr Grundstück erfüllt.

Mit Schreiben vom habe ich Ihnen mitgeteilt, dass ich von der Erhebung von Vorausleistungen auf den Ausgleichsbetrag Gebrauch machen werde und Ihnen gleichzeitig gemäß Verwaltungsverfahrensgesetz Brandenburg Gelegenheit gegeben, sich mündlich während der Dienststunden in meinem Büro oder schriftlich bis zum dazu zu äußern.

Davon haben Sie keinen Gebrauch gemacht. **Oder:**

Ihre vorgebrachten Einwendungen waren nicht geeignet, diesen Bescheid abzuwenden.

Für Ihr Grundstück wird die Vorauszahlung auf den zu erhebenden Ausgleichsbetrag auf

EUR

(Betrag in Worten: EUR)

festgesetzt.

Grundlage für die Festsetzung dieses Ausgleichsbetrages ist die vorliegende Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes vom (Wertermittlungsstichtag) über die Höhe der Anfangs- und Endwerte für das Sanierungsgebiet "....." der Stadt

Der Vorauszahlungsbetrag errechnet sich wie folgt:

Grundstück

Flurstück	Flur	mit	m²
	Anfangswert:	.....	EUR/m²
	Endwert:	.....	EUR/m²
	Differenz:	.....	EUR/m²

Ausgleichsbetrag: **EUR**

Von dem zu erhebenden Ausgleichsbetrag in Höhe von EUR werden ... v.H. als Vorauszahlung erhoben, mithin EUR.

Eine Anrechnung von Beträgen gemäß § 155 BauGB für Vorteile oder Wertsteigerungen aus anderen Verfahren, Werterhöhungen, die Sie zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt haben oder für Ordnungsmaßnahmen, deren Kosten Sie vereinbarungsgemäß selbst übernommen haben, erfolgt nicht.

Dieser Betrag wird einen Monat nach Bekanntgabe dieses Bescheides fällig. Er ist spätestens zum Fälligkeitstermin auf eines der unten aufgeführten Konten der Stadt zu entrichten. Erfolgt die Zahlung nicht rechtzeitig, ist mit Ablauf des Fälligkeitstages für den rückständigen Betrag ein Säumniszuschlag zu bezahlen. Der Säumniszuschlag beträgt für jeden angefangenen Monat 1 v.H. des auf volle 100,00 EUR nach unten abgerundeten Betrages. Außerdem sind die entstehenden Kosten für ein mögliches Mahnverfahren zu tragen.

Sie können nach § 154 Abs. 5 BauGB beantragen,

- die Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern Ihnen nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen;
- den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung des Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einzuräumen.

BODENWERTERHÖHUNGEN UND AUSGLEICHSBETRÄGE IN SANIERUNGSGEBIETEN

Beispiel eines Vorauszahlungsbescheides

Sofern Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch machen wollen, wird Ihnen anheim gestellt, einen entsprechend begründeten Antrag unverzüglich (innerhalb der Zahlungsfrist) einzureichen.

Die Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag wird unter dem Vorbehalt der endgültigen Festsetzung nach Abschluss der Sanierung gemäß §§ 162, 163 BauGB erhoben.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt....., einzulegen.

Der Widerspruch hat hinsichtlich der Zahlungspflicht gemäß § 80 Abs. 2 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert am 03.05.2000 (BGBl. S. 632), keine aufschiebende Wirkung. Das bedeutet, dass auch bei einem Widerspruch die Zahlung innerhalb der festgesetzten Frist vorgenommen werden muss.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

(Dienstsiegel)

.....
.....

Hinweis:

Da es sich bei der festgesetzten Vorauszahlung (90 %) um eine vorläufige Leistung handelt, die erst nach Abschluss der Sanierung mit dem endgültig festzusetzenden Ausgleichsbetrag (100 %) abgerechnet wird, können die jeweils zum 01.01. des Folgejahres aktualisierten Bodenrichtwerte auch nach oben abweichen.

Sie können daher den Abschluss einer Vereinbarung zur Ablösung des Ausgleichsbetrages in Höhe des mit diesem Bescheid vorläufig festgesetzten Ausgleichsbetrages beantragen. Mit dem Abschluss einer solchen Vereinbarung gilt der Ausgleichsbetrag als endgültig festgesetzt. Nacherhebungen sind danach nicht mehr möglich.

Anhang 6

Beispiel einer Abgeschlossenheitserklärung

Abgeschlossenheitserklärung gemäß § 163 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Städtebauliche Sanierungsmaßnahme: Sanierungsgebiet "..."

Antrag auf Abgeschlossenheitserklärung vom

Hiermit erklärt die Stadt/das Amt

die Sanierung des Grundstückes (Str. Hausnr.)

Gemarkung

Flur

Flurstück(e)

gemäß § 163 Abs. 1 BauGB für abgeschlossen. Mit dieser Erklärung entfällt nach diesem Zeitpunkt insgesamt die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 BauGB für das oben genannte Grundstück. Die Stadt/das Amt wird das Grundbuchamt umgehend ersuchen, den Sanierungsvermerk zu löschen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe desselben schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch bei der Stadt/dem Amt..., ...Straße ..., ...(Ort) eingelegt werden. Für die Einhaltung der Frist ist das Posteingangsdatum des Widerspruches maßgebend.

Unterschrift

(Dienstsiegel)

Anhang 7

Beispiel für die Eintragung der Sanierungsvermerke im Grundbuch

Amtsgericht

.....
.....

Sanierungsgebiet
Sanierungsvermerk

Sehr geehrte(r),

in der Eigenschaft als treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt
übersenden wir Ihnen eine von der Stadt aufgestellte Übersicht aller
Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Wir ersuchen Sie entsprechend § 143 Abs. 2 BauGB die Eintragung der Sanierungsvermerke
vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

.....

Anlage

(erforderliche Daten für das Grundbuchamt)

Grundstücks- Nr. (alt) / Flurstück	G B L	Fläche in m²	Lage Flur 20	Eigentümer
---	--------------	------------------------------------	-------------------------	-------------------

Anhang 8

Beispielschreiben für die Löschung des Sanierungsvermerkes im Grundbuch

Grundbuchamt

.....

.....

.....

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Löschung Sanierungsvermerk für das Grundstück

Sehr geehrte Damen und Herren,

das nachstehend näher bezeichnete Grundstück im Sanierungsgebiet "....." ist eingetragen im Grundbuch von, Blatt

Grundstück:

Blatt:

Flur:

Flurstück/e:

Eigentümer ist/sind:

Frau/Herr

wohnhaft in, Straße

und

Frau/Herr

wohnhaft in, Straße

Gemäß § 163 Abs. 1, 2 BauGB hat die Stadt die Sanierung für vorstehend näher bezeichnetes Grundstück als abgeschlossen erklärt.

Die Stadt ersucht das Grundbuchamt gemäß § 163 Abs. 3 BauGB den Sanierungsvermerk zu löschen.

Mit freundlichem Gruß

(Dienstsiegel)

Anhang 9

Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt

Stadt/Gemeinde
Der Oberbürgermeister/Bürgermeister

Herrn/Frau/Firma ...

Bescheinigung über sanierungsrechtliche Ausgleichs- oder Ablösungsbeträge nach dem Baugesetzbuch (§ 154 BauGB) - Zur Vorlage beim Finanzamt -

Im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (Bezeichnung der Maßnahme)

.....

wurde für das Grundstück Straße,

Flurstück,

durch Bescheid vom

1. ein Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB festgesetzt.
Die Höhe des Ausgleichsbetrages beträgt EUR.
Die Festsetzung ist
 bestandskräftig nicht bestandskräftig
2. anstelle der Heranziehung zu einem Ausgleichsbetrag wurde eine Ablösevereinbarung vom über einen Betrag in Höhe von EUR geschlossen.
3. Der Ausgleichsbetrag/Ablösungsbetrag wurde
 bereits geleistet nicht geleistet
 gestundet umgewandelt in ein Tilgungsdarlehen
 erlassen
4. Dem Ausgleichsbetrag/Ablösungsbetrag liegt eine Bodenwertsteigerung um % zu Grunde (Anfangswert EUR/m², Endwert EUR/m²).

5. Die dem festgesetzten Ausgleichsbetrag/dem vereinbarten Ablösungsbetrag entsprechende, gutachterlich ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung durch die eingangs bezeichnete Sanierungsmaßnahme beruht auf folgender wesentlichen Qualitätsverbesserung des Grundstücks in seiner Substanz oder in seinem Wesen:
- | | | |
|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Erstmalige Erschließung | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Zweiterschließung | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Verbesserung der Bebaubarkeit | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |

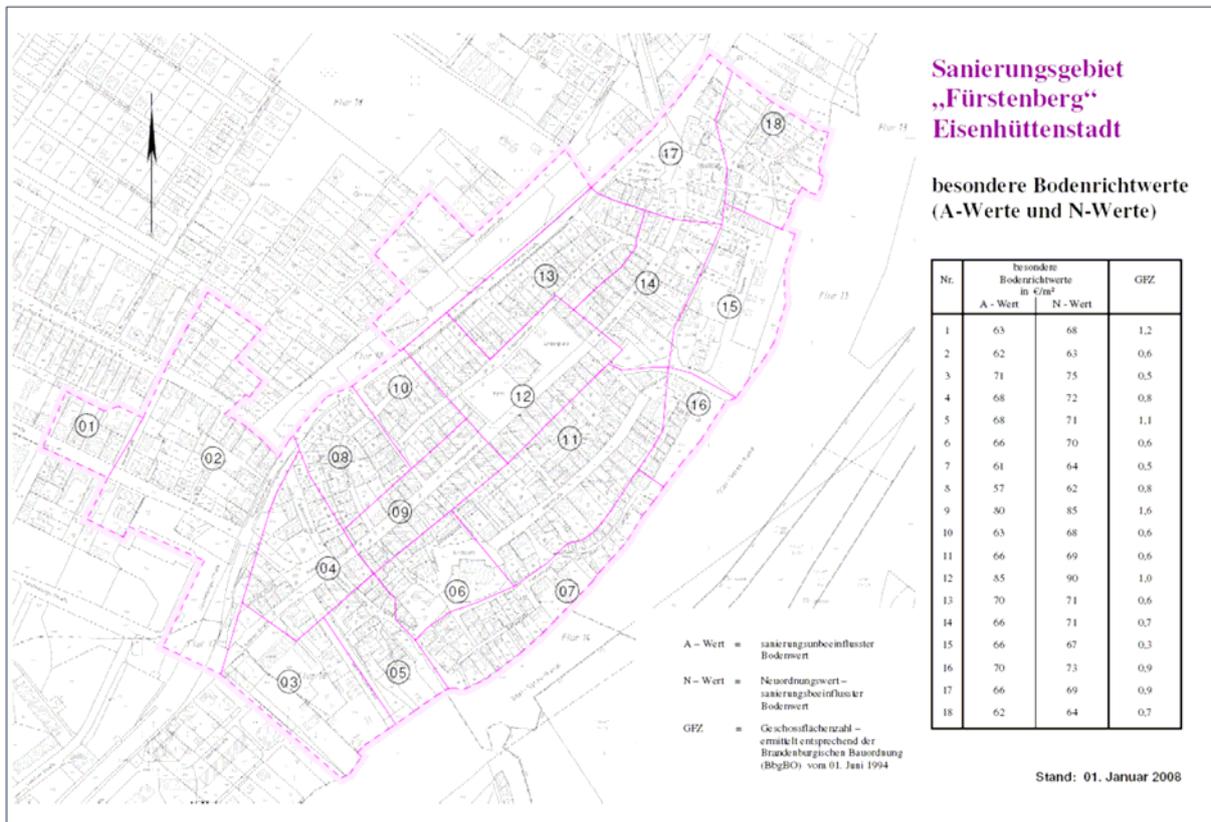
Hinweis: Diese Bescheinigung ist kein Grundlagenbescheid. Der Anteil der anzusetzenden Anschaffungs- /Herstellungskosten wird vom Finanzamt ermittelt.

Im Auftrag

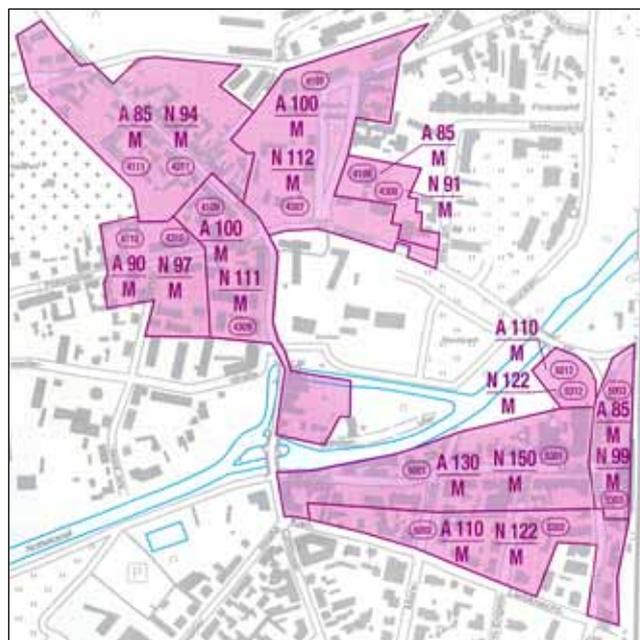
.....
(Unterschrift)

Anhang 10

Auszüge aus Bodenrichtwertkarten



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald: Ausschnitt aus der Sonderkarte zum Sanierungsgebiet Königs Wusterhausen

Anhang 12

Beispiel eines Vertragsmusters zum Ausschluss von Grundstücksspekulationen

Vereinbarung

über die Freistellung von der Erhebung des Ausgleichsbetrages nach
§ 155 Abs. 4 Satz 2 BauGB (Baugesetzbuch) in der zurzeit gültigen Fassung

Zwischen <Eigentümer>
<Straße> <Hausnummer> in <Ort>

- nachstehend "Eigentümer" genannt -

und der Stadt
..... in
vertreten durch den Bürgermeister
der Stadt

- nachstehend "Stadt" genannt -

wird gemäß § 155 Abs. 4 Satz 2 BauGB folgende Vereinbarung über die Freistellung von der Erhebung des Ausgleichsbetrages getroffen:

P r ä a m b e l

Die Stadt leitete im Jahr mit dem Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ein. Mit Beschluss vom erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ".....". Es wurden seither vielfältige Maßnahmen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände realisiert. Die Sanierungsmaßnahme ist noch nicht abgeschlossen.

Das Grundstück des Eigentümers in der <Straße> <Hausnummer> in

Gemarkung:
Flur:
Flurstücke:
Grundbuch:
Blatt:

liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "....." der Stadt Das Grundstück wird durch den Eigentümer als Schulstandort (Gymnasium) genutzt. Die Stadt hat im Hinblick auf den Sanierungszweck ein erhebliches öffentliches Interesse an der Erhaltung des Schulstandortes. Das Gymnasium liegt in zentraler Lage und trägt zur Gewährleistung der Funktionalität und Urbanität des Ortskernes maßgeblich bei.

§ 1

Erhebung des Ausgleichsbetrags und Freistellung

1. Für die durch die Sanierung bedingte Erhöhung der Bodenwerte im Sanierungsgebiet werden nach den §§ 152 ff Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung Ausgleichsbeträge von den Eigentümern der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke erhoben.
2. Die Stadt stellt den Eigentümer von der Erhebung des Ausgleichsbetrags nach Maßgabe von § 155 Abs. 4 Satz 2 BauGB frei.
3. Die Freistellung erfolgt unter der Bedingung, dass der Eigentümer die derzeitige Nutzung des Grundstücks als Schulstandort (Gymnasium) mindestens bis zum Jahr beibehält.

§ 2

Ermittlung des Ausgleichsbetrags

1. Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags ist die voraussichtliche Erhöhung des Bodenwerts des vorgenannten Grundstücks, die sich ergibt aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).
2. Mit Gutachten des Sachverständigenbüros vom wurden die zonalen Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet "....." für das in § 1 bezeichnete Grundstück wie folgt ermittelt:

Grundstücksgröße:	.....	m ²
Festgestellter Anfangswert (Bodenwert)	.....	EUR/m ²
Festgestellter Endwert (Bodenwert)	.....	EUR/m ²
Ausgleichsbetrag als Differenz zwischen Endwert und Anfangswert	.....	EUR/m ²
Ausgleichsbetrag gesamt	.....	EUR

3. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der ermittelte Betrag zutreffend und angemessen ist. Dies gilt auch dann, wenn spätere Wertermittlungen ergeben sollten, dass die Erhöhung der Bodenwerte höher oder niedriger ist als hier angenommen.

**§ 3
Wegfall der Freistellung**

1. Für den Fall, dass vor Ablauf der in § 1 Abs. 3 genannten Frist
 - das Grundstück oder Teile des Grundstückes - auch an einen anderen Schulträger - veräußert werden;
 - das Grundstück oder Teile des Grundstückes der vereinbarten Nutzung dauerhaft entzogen werden;
 - das Grundstück oder Teile des Grundstückes gegen Entgelt vermietet oder verpachtet werden.

hat der Eigentümer den in § 2 Abs. 2 als Ausgleichsbetrag ermittelten Betrag, unabhängig davon, ob die Sanierung nach §§ 162, 163 BauGB bereits abgeschlossen ist, an die Stadt herauszuzahlen, bei Verkauf von Teilflächen anteilig im Verhältnis zur Gesamtfläche.

2. Versäumt der Eigentümer, die Stadt unverzüglich über die anderweitige Nutzung des Grundstücks zu informieren, ist der zurückzuzahlende Betrag vom Tage des Eintritts der Nutzungsänderung an mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich zu verzinsen.
3. Die Zahlung hat innerhalb von 4 Wochen nach Aufforderung der Stadt auf das Konto der Stadt

Konto Nr.: bei der: BLZ:

unter Angabe des Verwendungszweckes: <Straße> <Hausnummer> - Ausgleichsbetrag zu erfolgen.

Bei nicht fristgerechter und/oder nicht vollständiger Zahlung des von der Stadt angeforderten Betrages wird für jeden angefangenen Monat auf den rückständigen Betrag ein Säumniszuschlag in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich erhoben.

**§ 4
Dingliche Sicherung**

1. Der Eigentümer verpflichtet sich, den Betrag in Höhe von durch Eintragung einer brieflosen Grundschuld mit Unterwerfung unter die sofortige Vollziehung der Zwangsvollstreckung auch in sein persönliches Vermögen mit 12 % Jahreszinsen im Grundbuch zugunsten der Stadt an rangbereiter Stelle dinglich zu sichern.

Er verpflichtet sich weiterhin, den Notar zu ermächtigen, der Stadt jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde zu erteilen, ohne dass es des Nachweises der Fälligkeit der Forderung bedarf.

2. Die Stadt wird die Löschung der zur Sicherung eingetragenen Grundschuld nach Ablauf des in § 1 Abs. 3 vereinbarten Zeitraumes bewilligen, soweit die Bestimmungen

des Vertrages erfüllt wurden und keine offenen Forderungen der Stadt gegenüber dem Eigentümer bestehen.

3. Alle im Zusammenhang mit der grundbuchrechtlichen Sicherung anfallenden Notar- und Gerichtskosten trägt der Eigentümer.

ALTERNATIVE ZUR DINGLICHEN SICHERUNG:

§ 4

Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung

Der Eigentümer unterwirft sich aufgrund der Verpflichtung zur Zahlung des Ausgleichsbetrags gemäß § 3 Abs. 2 und/oder eines darüber hinaus zu entrichtenden Säumniszuschlags (§ 3 Abs. 2 und 3) der sofortigen Vollstreckung im Verwaltungswege aus diesem Vertrag. Im Falle des Zahlungsverzuges werden Mahngebühren und Vollstreckungskosten fällig.

§ 5

Fortfall von Rechtswirkungen

1. Auf Antrag des Eigentümers erklärt die Stadt gemäß § 163 Abs. 1 BauGB die Sanierung für abgeschlossen (Abschlussklärung), wenn in Bezug auf das Grundstück die Voraussetzungen des § 163 BauGB gegeben sind.
2. Nach rechtswirksamer Abschlussklärung wird die Stadt das zuständige Grundbuchamt ersuchen, den in Abt. II des Grundbuches von, Blatt, eingetragenen Sanierungsvermerk zu löschen.

§ 6

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen/-ergänzungen

1. Sollten einzelne Vertragsbestimmungen unwirksam sein, so wird daraus nicht die Unwirksamkeit des gesamten Vertrages hergeleitet. Die Vertragspartner verpflichten sich, im Wege einer Vertragsergänzung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Bestimmungen zu ersetzen, die dem Willen der Vertragspartner entsprechen.
2. Nebenabreden sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

§ 7

Ausfertigung des Vertrages

Diese Vereinbarung ist in drei Exemplaren ausgefertigt. Die Eigentümer, die Stadt und der Sanierungsträger erhalten je eine Ausfertigung.

....., den

....., den

.....
Stadt

(Dienstsiegel)

.....
Eigentümer

Anlage

GLOSSAR

Ablösungsvereinbarung	Die Begleichung des Ausgleichsbetrags im Ganzen vor Abschluss der Sanierung (Ablösungsbetrag) durch den Eigentümer auf freiwilliger Basis (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
Anfangswert	Bodenwert, der sich für ein Grundstück ergeben zum Wertermittlungstichtag würde, wenn eine Sanierungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs. 2 BauGB).
Anrechnungstatbestände	Bodenwertveränderungen oder Kosten, die der Eigentümer selbst und zulässigerweise im Verlaufe des Sanierungsverfahrens bewirkt hat, können auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden.
Ausgleichsbetrag	Nach § 154 Abs. 2 BauGB bestimmt sich der Ausgleichsbetrag aus der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (Differenz Endwert – Anfangswert) und möglichen Anrechnungstatbeständen nach § 155 BauGB.
Basisgutachten	Eine Gutachtenform zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertveränderungen stellt das Basisgutachten dar. In Verbindung mit Grundstückspässen wird auf relativ einfache Weise die grundstücksbezogene sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ermittelt.
Bauliche Anlagen	Mit dem Erdboden fest verbundene, künstlich hergestellte Anlagen. Hierzu zählen insbesondere Gebäude, Garagen, Mauern u.a.
Bodenrichtwert	Der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, wird als Bodenrichtwert bezeichnet. Er bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden vom zuständigen Gutachterausschuss beschlossen.
Besonderer Bodenrichtwert	Durchschnittliche Lagewerte des Bodens für einzelne Gebiete (z.B. Sanierungsgebiete) werden als Besondere Bodenrichtwerte bezeichnet. Der Stichtag eines besonderen Bodenrichtwertes kann vom Stichtag für (allgemeine) Bodenrichtwerte abweichen. Wie der (allgemeine) Bodenrichtwert ist er bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB)
Bodenwert	Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der Werte aufstehender baulicher Anlagen ist der Bodenwert. Gleichwohl können vorhandene bauliche Anlagen Einfluss auf die Höhe des Bodenwertes haben.

Einzelgutachten	Eine Gutachtenform, die in Sanierungsgebieten insbesondere für solche Grundstücke angewendet wird, die in Art und Maß ihrer baulichen Nutzung oder anderen Grundstücksmerkmalen wesentlich von den Nachbargrundstücken ihrer Wertzone abweichen, stellt das Einzelgutachten.
Endwert	Bodenwert, der sich für ein Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (§ 154 Abs. 2 BauGB).
Erschließung	Im Sinne der §§ 123 ff. BauGB umfasst der Anschluss der Grundstücke an das Straßennetz, die Wasser- und Energieversorgung und die Abwasserentsorgung die gebietsbezogene Erschließung im bauordnungsrechtlichen Sinn.
Erschließungsaufwand	Nach § 128 Abs. 1 BauGB enthält der Erschließungsaufwand die Kosten für den Erwerb der Flächen der Erschließungsanlagen sowie die Kosten für die erstmalige Herstellung der Anlagen. Der Aufwand für eine Erweiterung oder Verbesserung der Erschließungsanlagen bemisst sich nach dem Ausbaubeitragsrecht des Landes Brandenburg.
Erschließungsbeitrag	Der Kostenanteil eines Grundstückseigentümers an den beitragsfähigen Erschließungskosten im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB stellt den Erschließungsbeitrag dar. Der Ausbaubeitrag ist die entsprechende Kostenbeteiligung des Grundstückseigentümers nach dem Ausbaubeitragsrecht des Landes Brandenburg (Kommunalabgabengesetz – KAG)
Externe Effekte	Werteinflüsse auf den Bodenwert während der Dauer der Sanierungsmaßnahme, die jedoch nicht in Zusammenhang mit dem Sanierungsverfahren stehen, werden als externe Effekte bezeichnet. Diese Einflüsse sind bei der Ausgleichsbetragsermittlung zu eliminieren.
Freilegungskosten	Kosten für den Rückbau baulicher Anlagen auf einem Grundstück und die einfache Herstellung einer ebenen Fläche an der Stelle des Rückbaus.
Grundstückswert	Die Summe aus Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen stellt den Grundstückswert dar.
Grundstückspass	Ein grundstücksspezifisches Kurzgutachten, in dem der Bodenwert eines Grundstücks aufgrund von Anpassungsfaktoren aus einem Basisgutachten abgeleitet wird.
Gutachterausschuss	Der Gutachterausschuss ist ein ehrenamtliches unabhängiges Gremium in der Grundstückswertermittlung, dem nach dem Baugesetzbuch Wertermittlungsaufgaben übertragen sind.

Lagetypischer Bodenrichtwert	Für Gebiete mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen werden lagetypische Bodenrichtwerte ohne räumliche Begrenzung des Geltungsbereichs zusammen mit den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen des Boden(richt)wertgrundstücks angegeben.
Liegenschaftszinssatz	Der Zinssatz, mit dem Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 11 Abs. 1 WertV).
Neuordnungstichtag	siehe Qualitätsstichtag des Endwertes
Qualitätsstichtag des Anfangswertes	Dieser Stichtag fixiert den noch maßnahmeunbeeinflussten Bodenwert zu dem Zeitpunkt, von dem ab ein Sanierungsverfahren mit hinreichender Sicherheit in Aussicht stand.
Qualitätsstichtag des Endwertes	Der Zeitpunkt nach dem tatsächlichen Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Sanierungsgebietes ist der Qualitätsstichtag des Endwertes. Dieser Stichtag kann nach der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes liegen.
Rechtliche Neuordnung	Die nachhaltige Sicherung der Sanierungsziele in städtebaulichen Planungen (z.B. Bebauungsplan), Satzungen (z.B. Erhaltungssatzungen) oder durch Bodenordnungsmaßnahmen umfasst die rechtliche Neuordnung.
sanierungsbedingte Werterhöhung	Die Bodenwertdifferenz zwischen einem sanierungsbeeinflussten und dem sanierungsunbeeinflussten Bodenwert ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung. Von Bedeutung ist insbesondere der Unterschied nach Abschluss der Maßnahme: die Differenz zwischen Endwert und Anfangswert.
Sanierungsplan	Im Land Brandenburg erfolgt die Darstellung der geplanten und realisierten Einzelmaßnahmen während der Gesamtmaßnahme u.a. im Sanierungsplan. Zudem wird der Plan aufgrund veränderter Sanierungsziele fortgeschrieben. In Anhang 11 ist ein Sanierungsplan dargestellt.
Tatsächliche Neuordnung	Die Realisierung der Sanierungsziele aufgrund durchgeführter Bau- und Ordnungsmaßnahmen (§§ 147 ff. BauGB) umfasst die tatsächliche Neuordnung
Umlegung	Ein Bodenordnungsinstrument stellt die Umlegung dar. Ziel ist hierbei die wertneutrale Veränderung der Grundstücksgrenzen, um z.B. baurechtskonforme Grundstücke zu bilden.
Vergleichswertverfahren	Das Wertermittlungsverfahren, bei dem der Verkehrswert bzw. der Bodenwert eines Grundstücks durch Auswertung von Kaufpreisen vergleichbarer anderer Grundstücke ermittelt wird, ist das Vergleichswertverfahren.

Wertermittlungsstichtag	Zeitpunkt, zu dem ein Boden- oder Grundstückswert unter Berücksichtigung der zu diesem Stichtag vorherrschenden Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt wird.
Wertermittlungsverfahren	Wertermittlungsverfahren sind in der Regel normierte Vorgänge zur Ermittlung eines Grundstückswertes, Bodenwertes oder einer Bodenwertdifferenz.
Zonaler Boden(richt)wert	Für räumlich abgegrenzte Gebiete mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen können - zusammen mit den durchschnittlichen Eigenschaften der wertbestimmenden Merkmale des Boden(richt)wertgrundstücks - zonale Boden(richt)werte angegeben.
Zustandsmerkmale eines Grundstücks	Zustandsmerkmale sind die wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften eines Grundstücks, seine sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks. Hierzu zählen unter anderem der Erschließungs(betrags)zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Rechte und Belastungen, Wartezeiten bis zu einer möglichen Nutzung und sonstige Lagemerkmale.

STICHWORTVERZEICHNIS

A

Ablösevereinbarung 12, 20, 22-24, 33, 38, 43, 59, 64
 Abschluss der Sanierung 19-21, 65
 Abzinsung 21, 38, 39, 50
 Anrechnungstatbestände 11, 18, 35, 51, 53, 55
 Ausgleichsbetrag 10-13, 18-26, 28, 30, 43, 50, 52-54, 56, 59, 63-65
 Ausgleichsbetragsbescheid 19, 23, 25, 26
 Auskunftspflicht 18

B

Bagatellklausel 25, 26
 Basisgutachten 31, 40, 41, 46-50
 bebaute Grundstücke 56
 Bodenrichtwert 17, 31, 40-45, 61
 Bodenwert 17, 21, 28-31, 34, 37, 40, 41, 43, 46-49, 56, 63, 65

E

Einzelgutachten 31, 40, 41, 49, 50
 Einzelmaßnahme 7, 11, 57, 58
 Endwert 17, 21, 32, 34, 36-39, 43, 56
 Erhebungspflicht 19, 24
 Erlass des Ausgleichsbetrags 20
 Erschließung 12, 53, 59, 61, 62
 Erschließungsaufwand 60-64
 externe Effekte 39, 50

F

Finanzierung 15, 28

G

Gemeinbedarf 29, 65, 67
 Gutachterausschuss 17, 18, 31, 44, 45

Q

Qualitätsstichtag 32, 35, 36, 39, 42

S

Sachverständiger 17, 18, 30, 52
 Sanierungsmaßnahme 7, 14-16, 18-24, 28, 29, 33, 35, 38, 41, 43, 50, 53, 58, 61, 64
 Sanierungssatzung 10, 14, 33, 36, 58
 Sanierungsträger 15-18, 28, 30, 43-45, 50, 52, 55, 60, 61
 Sanierungsumlegung 12, 27, 65
 Sanierungsverfahren 7, 9-11, 14, 17, 22, 35, 45, 59
 Sanierungsziele 18, 39, 43, 44, 55, 59, 65

T

Tilgungsdarlehen 20, 23

V

Verkehrswert.....	67
Verwaltungsaufwand	25, 26
Vorauszahlungsbescheid	24

W

Wartezeit bis zum Abschluss	23, 39
Wertermittlungstichtag	21, 32, 36, 38, 39, 47, 48, 50

Z

zonaler Bodenwert.....	17, 44
Zustandsmerkmal	44, 47

LITERATURVERZEICHNIS / WEITERFÜHRENDE LITERATUR

- Battis / Krautzberger / Löhr: Baugesetzbuch, 10. Auflage, Verlag C.H. Beck 2007
- Dieterich, Hartmut: Baulandumlegung, Recht und Praxis, München 1996
- Dieterich, Hartmut / Farenholtz, Christian: Städtebauförderungsgesetz für die Praxis, Richard Boorberg Verlag – Karl Krämer Verlag, Stuttgart 1972
- Ernst / Zinkahn / Bielenberg: Baugesetzbuch-Kommentar, Loseblattsammlung, Verlag C.H. Beck; Stand 09/2007
- Fieseler, Hans-Georg: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, Verlag C.H. Beck, 2000
- Frohberg, Günther: Zur Problematik der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen gemäß §§ 153 bis 155 BauGB, VR 10/89, S. 341-346
- Gather, Hans-Herbert: Verordnung über Ausgleichsbeträge nach dem StBauFG in Kraft getreten, Deutsche Wohnungswirtschaft 4/76 S. 105-106
- Gerardy / Möckel/ Troff: Praxis der Grundstückswertermittlung, Loseblattsammlung, Olzog-Verlag
- Gudat/ Weitkamp/ Voß: Sanierungsausgleichsbeträge kostenorientiert – Ein Praxistest, Flächenmanagement und Bodenordnung (FUB), Heft 1/2008
- Haag/Menzel/Katz: Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Verlag W. Kohlhammer, Mai 2007
- Kleiber / Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2007
- Kleiber/ Langer/ Rössler/ Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhandverlag 1996
- Köhler, Horst: Stadt- und Dorferneuerung in der kommunalen Praxis, 3. Auflage, Erich Schmidt Verlag, 2005
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
Schindhelm, Malte / Wilde, Heiko: Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, München August 1999
- Schmalgemeier Helmut u.a.: Die Abschöpfung des Sanierungsmehrwerts, Osnabrücker rechtswissenschaftliche Abhandlungen, Band 30, München 1991
- Schmalgemeier Helmut u.a.: Verkehrswertermittlung in Sanierungsgebieten, Entwicklungsbereichen und für Konversionsflächen, Schriftenreihe des DVW Band 25, Wittwer 1996
- Schönstein, Horst Dieter: Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Städte- und Gemeinderat 5/80, S. 185-189
- Strotkamp, Hans-Peter / Sprengnetter, Hans Otto: Die Auswirkungen der Regelung in § 28 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung auf die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten, Nachr. Verm. Verw. RP 3/96, S. 171-181

Mitglieder des Fachbeirats

Frau Ehlers	Ministerium des Innern / Oberer Gutachterausschuss des Landes Brandenburg	beate.ehlers@mi.brandenburg.de 0331 - 8662347
Frau Platz	DSK - Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesell- schaft mbH; Regionalbüro Pots- dam	monika.platz@dsk-gmbh.de 0331 - 58171910
Herr Dr. Baatz	Stadtkontor GmbH / Geschäftsstelle Innenstadtfo- rum Brandenburg	stadtkontor@stadtkontor.de 0331 - 743570
Herr Bitzer	ews Stadtsanierungsgesell- schaft mbH	bitzer@ews-stadtsanierung.de 030 - 2938110
Herr Bußmann	Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung	horst.bussmann@mir.brandenburg.de 0331 - 8668131
Herr Hollnick	Stadt Cottbus; Fachbereich Stadtentwicklung	christian.hollnick@ neumarkt.cottbus.de 0355 - 6124154
Herr Kruse	Stadt Rheinsberg; Fachbereich Bau und Finanzen	bauamt@rheinsberg.de 033931 - 41110
Herr Kuse	Oberer Gutachterausschuss des Landes Brandenburg	juergen.kuse@dahme-spreewald.de 03546 - 202700
Herr Pfaff	Landesamt für Bauen und Ver- kehr; Abteilung 3	andreas.pfaff@lbv.brandenburg.de 0355 - 7828111
Herr Proft	Gutachterausschuss für Grund- stückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland	juergen_proft@landkreismol.de 03341 - 354870
Herr Przybilla	Gutachterausschuss für Grund- stückswerte im Landkreis Barnim	gutachterausschuss@kvabarnim.de 03334 - 2141946
Herr Schreiber	Gutachterausschuss für Grund- stückswerte im Landkreis Oder-Spree	michael.schreiber@l-os.de 03366 - 351700
Herr Dr. Schwenk	Oberer Gutachterausschuss des Landes Brandenburg	w.schwenk@rsp-bewertung.de 030 - 4600790

Herausgeber: Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg
Referat Koordination, Kommunikation, Internationales
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam
www.mir.brandenburg.de

Ministerium des Innern des Landes Brandenburg
Referat III/4
Henning-von-Tresckow-Straße 9-13
14467 Potsdam
www.mi.brandenburg.de

Fachliche Betreuung
und Koordination:

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Referat 21

Ministerium des Innern, Referat III/4

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
Robert-Havemann-Straße 4
15236 Frankfurt (Oder)
www.gutachterausschuss-bb.de

Bearbeitung:

Dr.-Ing. Walter Schwenk,
stellv. Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses

Dipl.-Ing. Christian Wieck

Stand:

Mai 2008

Druck:

Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Betriebsstelle Potsdam
Heinrich-Mann-Allee 103
14473 Potsdam

Veröffentlichungen, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Herausgeber.

Hinweis:

Diese Broschüre wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministerium des Innern herausgegeben. Sie darf nicht während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.