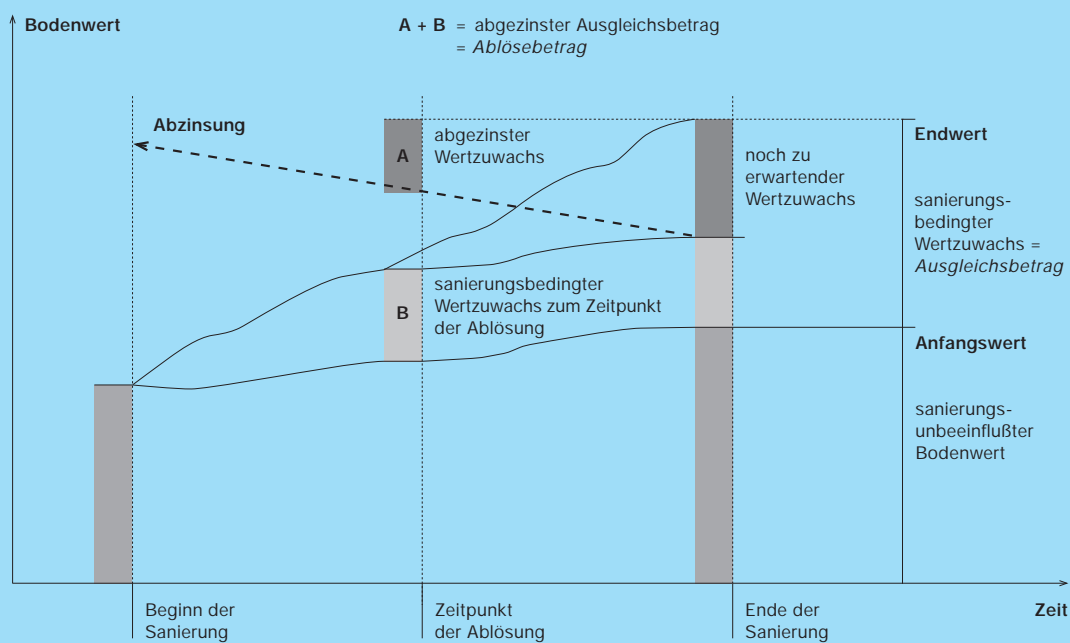


Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten



Oberste Baubehörde
im
Bayerischen Staatsministerium des Innern

Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten



Oberste Baubehörde
im
Bayerischen Staatsministerium des Innern

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkung	4
Das Wichtigste in Kürze	5
1. Warum Ausgleichsbeträge?	7
1.1 Sinn und Zweck des Wertausgleichs	7
1.2 Was wird ausgeglichen?	8
1.3 Gerechter Ausgleich	9
1.3.1 Kostenbeitrag zur Finanzierung	9
1.3.2 Welche Sanierungsvorteile erhöhen den Bodenwert	10
1.3.3 Wertzuwachs auch ohne Sanierung?	11
2. Der Ausgleichsbetrag	13
2.1 Grundsätze	13
2.2 Anfangswert	16
2.2.1 Die Qualität zum Anfangswert	16
2.2.2 Qualitätsstichtag	17
2.2.3 Wertermittlungsstichtag	18
2.3 Endwert	19
2.3.1 Die Qualität zum Endwert	19
2.3.1.1 Wertrelevante Einflußfaktoren	19
2.3.1.2 Externe Effekte	22
2.3.1.3 Bebaute Grundstücke	22
2.3.2 Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	23
2.4 Anrechnung, Abschläge und Ausnahmen: Was wird vom Ausgleichsbetrag abgezogen?	25
2.4.1 Anrechnungen	25
2.4.2 Abschläge	26
2.4.3 Ausnahmen von der Erhebung des Ausgleichsbetrags	28
2.5 Verhältnis zu den Erschließungsbeiträgen nach BauGB u. KAG und Kostenerstattungsbeiträgen nach BauGB	30
3. Verfahren zur Erhebung des Ausgleichsbetrags	31
3.1 Idealfall	31
3.2 Organisation	34
3.3 Öffentlichkeitsarbeit	36
3.3.1 Akzeptanz	36
3.3.2 Bürgerinformation	38
3.4 Pflicht zur Beteiligung der Eigentümer	40
3.4.1 Bei der Wertermittlung?	40
3.4.2 Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags	40
3.5 Ermittlung des Ausgleichsbetrags	41
3.5.1 Vorbereitungsarbeiten für die Wertermittlung	42
3.5.2 Festsetzung der Ausgleichsbetragshöhe	43
3.6 Der Ausgleichsbetrag als Bescheid	46
3.6.1 Inhalt, Fälligkeit und Zahlung	46
3.6.2 Vorauszahlungen (§ 154 Abs. 6)	47

3.6.3 Vorzeitige Festsetzung (§ 154 Abs. 3 Satz 3)	47
3.6.4 Tilgungsdarlehen, Stundung	48
3.6.4.1 Tilgungsdarlehen	48
3.6.4.2 Stundung	50
3.6.5 Verjährung	50
3.7 Die Ablösungsvereinbarung	51
4. Bagatellklausel	54
4.1 Anwendungsvoraussetzungen	54
4.2 Gutachterliche Wertermittlung	55
4.3 Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge	56
4.4 Anwendungsempfehlung	59
5. Besonderheiten	60
5.1 Beeinträchtigungen	60
5.2 Gemeinbedarfsflächen	61
5.3 Sozialer Wohnungsbau	61
5.3.1 Grundsätze	62
5.3.2 Lösungsansätze	63
6. Ausgleichsbeträge und Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen	65
6.1 Einnahmeverpflichtung bei der Abrechnung	65
6.2 Verwendung der Ausgleichsbeträge	66
7. Wege zur Ermittlung der Werte	68
7.1 Sonderbestimmungen der WertV	68
7.2 Hilfsmittel für die Wertermittlung	69
7.3 Wertermittlungsmethoden	70
7.3.1 Allgemeines zur Wertermittlungsmethodik	70
7.3.2 Vergleichsverfahren	71
7.3.3 Ertragswertverfahren	75
7.3.4 Nutzungswertanalytische Ansätze	77
7.3.5 Zusammenfassung	86
Anhang	89
Abkürzungsverzeichnis	90
Glossar	91
Literaturverzeichnis	98
Urteile	103
Anlagen	105
Stichwortverzeichnis	124

Vorbemerkung

Dieser Leitfaden ist für die Gemeinden und ihre Beauftragten gedacht, die das Verfahren zur Erhebung der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten bewältigen müssen. Er will praktische Hinweise geben zu vielen Fragen, die diese Aufgabe stellt:

Welche gesetzliche Bestimmungen sind zu berücksichtigen? Was kann und muß die Gemeinde tun? Wen kann Sie zur Hilfe heranziehen? Welche Methoden zur Ermittlung der Grundstückswerte kommen in Betracht? Und vor allem - wie kann sie ihre Bürger überzeugen?

Viele dieser Fragen können natürlich nicht bis in alle Tiefe ausgelotet werden, wenn der Leitfaden lesbar bleiben soll. Er kann auch nicht den Blick in das Gesetz und manchmal auch in Kommentare oder den guten Rat von Fachleuten ersetzen. Er soll vielmehr eine Arbeitshilfe für den Normalfall sein. Und er soll auch von denen verstanden werden, die keine Spezialisten auf dem Gebiet der Ausgleichsbeträge und der Wertermittlung sind, aber dennoch damit zu tun haben. Der sogenannte Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde ist nicht Thema dieser Arbeitshilfe. Nähere Hinweise hierzu sind in Nr. 26.4 der Bayerischen Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) zu finden.

Ein Hinweis auf die Verwendung der Arbeitshilfe: Paragraphen ohne Angabe des Gesetzes beziehen sich immer auf das Baugesetzbuch.

Das Wichtigste in Kürze

1. Bei Sanierungsmaßnahmen, die im umfassenden Verfahren durchgeführt werden, muß die Gemeinde von den Eigentümern des Sanierungsgebiets einen Ausgleichsbetrag erheben. Die Erhebung liegt nicht im Ermessen der Gemeinde. Der Gesetzgeber hat sie im Baugesetzbuch zwingend vorgeschrieben.
2. Der Ausgleichsbetrag entspricht dem Wertzuwachs eines Grundstücks in einem Sanierungsgebiet, der durch die städtebauliche Erneuerung bewirkt wurde. Er ist ein anteiliger finanzieller Beitrag zu den hohen Kosten der Sanierung, die sonst von der Allgemeinheit zu tragen sind (vor allem über die Städtebauförderung).
3. Im Ausgleichsbetrag kommt die Sozialbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 des Grundgesetzes zum Ausdruck. Im Art. 161 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung heißt es zudem „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- und Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen“.
4. Die Ausgleichsbeträge decken meistens bei weitem nicht die tatsächlichen öffentlichen Kosten der Sanierung. Es ist daher anzunehmen, daß sie häufig auch geringer sind als sonst zu zahlende Erschließungs- oder KAG-Beiträge, die im umfassenden Verfahren nicht erhoben werden.
5. Die Erhebung der Ausgleichsbeträge ist Voraussetzung für die Gesamtabrechnung der Städtebauförderung. Diese nach dem Haushaltsrecht vorgeschriebene fristgerechte Abrechnung kann wiederum Voraussetzung dafür sein, ob die Gemeinde für andere Sanierungsmaßnahmen weiterhin Städtebauförderungsmittel erhält.
6. Die Bemessung des Ausgleichsbetrags erfolgt auf der Grundlage einer exakten Wertermittlung durch den Gutachterausschuß oder einen privaten Sachverständigen.
7. Das Baugesetzbuch und die Wertermittlungsverordnung bieten viele Möglichkeiten, um die Belastung der Eigentümer (und oft auch Mieter) durch die Ausgleichsbeträge vertraglich zu gestalten.
8. Die Akzeptanz des Ausgleichsbetrags durch die Bürger setzt eine frühzeitige und umfassende Aufklärung aller Beteiligten über die Notwendigkeit und das Prinzip dieses Wertausgleichs voraus.
9. Die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags durch einen Vertrag mit der Gemeinde zum frühest möglichen Zeitpunkt macht es vielen Eigentümern leichter, den Wertausgleich zu akzeptieren.
10. Gemeinden und Gutachterausschüsse können zur Entlastung ihres Verwaltungsaufwandes durch die Erhebung der Ausgleichsbeträge Dienstleistungen von privaten Unternehmen „einkaufen“. Deren Kosten können mit Städtebauförderungsmitteln finanziert werden.

1. Warum Ausgleichsbeträge?

Das BauGB schreibt vor, daß im umfassenden Sanierungsverfahren, d.h. bei Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156¹ zur Finanzierung der Sanierungskosten, die sonst von der Allgemeinheit zu tragen sind, Ausgleichsbeträge erhoben werden, die den sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen entsprechen.

Nur im umfassenden Verfahren

Ausgleichsbeträge werden von den Eigentümern erhoben, die von der Sanierung begünstigt worden sind. Zur Erhebung dieser Ausgleichsbeträge sind die Gemeinden, zur Zahlung die Eigentümer verpflichtet. Warum?

1.1 Sinn und Zweck des Wertausgleichs

Um den städtebaulichen Mißständen in den alten Stadtquartieren zu begegnen, wurde mit dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) 1971 ein besonderes Sanierungsrecht geschaffen. Die wesentlichen Bestimmungen des StBauFG - so auch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen - sind seit 1987 als „Besonderes Städtebaurecht“ Bestandteil des BauGB. Inzwischen sind mit Hilfe dieses Sanierungsverfahrens und den Finanzhilfen der Städtebauförderung in unzähligen Städten, Märkten und Gemeinden alte Quartiere erneuert, den heutigen Wohn- und Arbeitsverhältnissen angepaßt und wieder mit Leben erfüllt worden. Sehr viele Sanierungsverfahren sind inzwischen abgeschlossen.

Viele Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen

Ist durch die Gesamtmaßnahme einer Sanierung ein heruntergekommenes Stadt- oder Dorfgebiet verbessert und erneuert worden, dann gewinnt dieses Gebiet wieder an Attraktivität. Wohn- und Geschäftswert und damit auch die Bodenwerte sind in der Folge oft gestiegen. In die Sanierungsgebiete ist viel öffentliches Geld geflossen. Planung und Vorbereitung der Sanierung, aber auch Ordnungsmaßnahmen und Infrastruktureinrichtungen, also alles, was getan werden muß, damit im privaten wie im öffentlichen Bereich gebaut werden kann oder Modernisierungen erfolgversprechend in Angriff genommen werden können, haben die Gemeinden zu bezahlen. Grundstückseigentümer können außerdem von der Gemeinde Fördermittel zur Sanierung ihrer Häuser erhalten. Diese ganz erheblichen Sanierungskosten sind nur tragbar, weil die Allgemeinheit, d.h. Bund, Länder und Gemeinden diese zunächst vorfinanzieren und später zum größten Teil auch übernehmen. Wenn durch den Einsatz dieser öffentlichen Finanzhilfen auch die Bodenwerte steigen, ist daher die Vorschrift des § 154, nach der die Eigentümer im Sanierungsgebiet zur Zahlung eines Kostenbeitrags zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme verpflichtet werden, auch recht und billig. Diese Pflicht wird von den Eigentümern mit der Zahlung des Ausgleichsbetrags erfüllt.

Finanzielle Entlastung der Allgemeinheit

Seit der Einführung des Städtebauförderungsrechts ins BauGB 1987 sind sehr viele Sanierungen im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4) durchgeführt worden. Hier werden keine Ausgleichsbeträge erhoben, weil keine erheblichen Bodenwerterhöhungen durch die Sanierung eintreten. Allerdings sind stattdessen Erschließungs- und Ausbaubeiträge nach KAG zu zahlen (vgl. Nr. 2.5, Seite 30), um die Kosten der Sanierung mit zu finanzieren.

Kein Ausgleichsbetrag im vereinfachten Verfahren

Spätestens zum Ende der Sanierungsmaßnahme stehen die Gemeinden vor der Aufgabe, die Ausgleichsbeträge zu erheben und von den betroffenen

Gemeinden **müssen** erheben

¹ Paragraphen ohne Angabe des Gesetzes beziehen sich immer auf das Baugesetzbuch (BauGB)

Bürgern einzuziehen. In etlichen Gemeinden ist das schon geschehen, aber sehr viele haben damit ihre Schwierigkeiten. Man kann verstehen, daß dies eine unbeliebte Aufgabe ist. Welcher Bürger zahlt schon gerne, insbesondere bei einer Zahlungsverpflichtung, von der man sagen kann, so was sei noch nie dagewesen. Und welche Gemeinde möchte sich mit ihren Bürgern anlegen? Aber die Gemeinden sind zur Erhebung der Ausgleichsbeträge vom Gesetzgeber verpflichtet.

Unlust und Vergessen

Ein erheblicher Teil der Sanierungsverfahren ist vor vielen Jahren, wenn nicht vor Jahrzehnten begonnen worden. Viele Grundstücke sind in die Hände der jüngeren Generation übergegangen und diese jungen Leute haben es nicht mehr erlebt, wie heruntergekommen nicht nur das Grundstück und das Gebäude, sondern das ganze Quartier seinerzeit war und wieviel öffentliches Geld aufgewendet wurde für die Sanierung. Es fällt ihnen daher oft schwer einzusehen, warum sie nun noch für die längst erledigte Sanierung bezahlen sollen. Auch in den Gemeinden haben die Generationen von Amtsträgern und des Verwaltungsdienstes gewechselt, und auch sie haben Probleme damit, Sinn und Zweck der Ausgleichsbetragsregelungen zu akzeptieren, zumal weil mit der Erhebung der Beträge wieder Verwaltungskraft gebunden wird und Kosten entstehen.

Sozialbindung des Eigentums

Daß die getroffene Regelung des Ausgleichsbetrags dem im Grundgesetz (GG) Art. 14 garantierten Eigentumsrecht nicht widerspricht, ist in der Rechtsprechung wiederholt bestätigt worden.

Die Bestimmungen der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 ff) berühren das im Grundgesetz garantierte Eigentumsrecht (Art. 14 GG) des Bürgers nicht in seiner Substanz, sondern regeln nur im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) dessen inhaltliche Ausprägung. Der Grundsatz, daß durch Maßnahmen der Allgemeinheit hervorgerufene Bodenwertsteigerungen nicht dem Eigentümer sondern der Allgemeinheit zufallen sollen (der schon in Art. 155 Weimarer Reichsverfassung enthalten war), ist übrigens auch in Art. 161 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung zu finden.

1.2 Was wird ausgeglichen?

Was ist die Sanierung wert?

Ausgleichsbeträge sind Geldbeträge oder wertgleiche Leistungen, die den in Geld faßbaren Bodenwertunterschied zwischen Beginn und Ende der Sanierung ausgleicht. Dieser Wertausgleich wirft die Frage auf, was die Sanierung denn wert sei, und zwar in Geld meßbar. Zum Beispiel sind zwar das bessere „Wohngefühl“ oder die günstigeren Geschäfts- und Lebensumstände in einem Sanierungsgebiet ein Wert an sich, spielen aber für den Wertausgleich dann keine Rolle, wenn sie finanziell nicht meßbar sind.

Der Wert jedes einzelnen Grundstücks

Die Bodenwerterhöhung durch Sanierungsmaßnahmen ist für jedes einzelne Grundstück zu ermitteln. Sie ist wesentlich verknüpft mit der Frage, ob und in welchem Umfang das Sanierungsziel, nämlich die Verbesserung des Gebietes auch für das zu bewertende Grundstück erreicht worden ist oder nicht. Denn Ziel einer Sanierung ist ja häufig gerade die Höherwertigkeit der Gebietsstruktur, wie auch die Verbesserung der Lebensqualität im Gebiet. Und diese Werterhöhung wurde mit besonderem Einsatz der öffentlichen Hand, also der Allgemeinheit, erreicht. Der Teil dieser Werterhöhung, der sich meßbar auf den Bodenwert jedes einzelnen Grundstücks auswirkt, soll der Allgemeinheit als Kostenersatz für ihre Aufwendungen zurückgezahlt werden; dies ist Sinn der Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Werte, die der Eigentümer aus eigenen Kräften, aus eigenen finanziellen Mitteln durch

Investitionen auf dem Grundstück geschaffen hat, verbleiben folgerichtig ihm. Dieser Teil der Werterhöhung seines Grundstücks wird zu seinen Gunsten auf die Ausgleichsbeträge angerechnet.

1.3 Gerechter Ausgleich

1.3.1 Kostenbeitrag zur Finanzierung

Die Ausgleichsbeträge sind als ein Beitrag zur Finanzierung der Kosten (§ 154 Abs. 1) anzusehen, die für die Vorbereitung der Sanierung, für Ordnungsmaßnahmen und für bestimmte Baumaßnahmen in öffentlichen Bereichen (§§ 140, 147, 148) von der öffentlichen Hand zu tragen sind. Denn sowohl Planung als auch Ordnungsmaßnahmen (wie z.B. Bodenordnung, Erschließung, Freilegung von Flächen ebenso wie der Bau von Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen oder die Schaffung von Ausgleichsflächen auf „fremden Grund“ zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft) sind Leistungen, die ursächlich sind für die Werterhöhung des Grundstücks. Dabei ist die Sanierung als Gesamtmaßnahme eine Einheit aus einer Vielzahl von Planungs- und Vollzugsmaßnahmen, die nicht in Einzelvorgänge zerlegt werden kann.

Ein Beitrag zu den Kosten der Allgemeinheit

Bei den Vorüberlegungen zum StBauFG von 1971 und bei der Einleitung der ersten Sanierungsverfahren wurde noch angenommen, daß mit den Ausgleichsbeträgen ein ganz erheblicher Teil der Kosten der Allgemeinheit finanziert werden könne. Inzwischen weiß man, daß die Kosten der Allgemeinheit meist weit höher liegen als die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen. Denn die Eigentümer haben nicht (wie etwa beim Erschließungsbeitrag) die tatsächlichen Kosten zu erstatten, sondern nur für ihr Grundstück nachweisbare Werterhöhungen als einen Beitrag für die Maßnahmenfinanzierung zu leisten (Wertlösung statt Kostenlösung). Es ist daher nicht unwahrscheinlich, daß in vielen Fällen Ausgleichsbeträge geringer ausfallen werden als die Erschließungs- oder KAG-Beiträge oder auch Kostenerstattungsbeträge, die sonst für die durchgeführten Maßnahmen zu zahlen wären. Dies gilt besonders für Gebiete, in denen eine erhaltende Erneuerung stattgefunden hat.

Nur Werterhöhung, nicht die tatsächlichen Kosten

Da nur die nachweisbaren Bodenwerterhöhungen ausgeglichen werden, ist es auch konsequent, daß der Wertausgleich durch die Gesamtkosten der Sanierung, die von der Allgemeinheit zu tragen sind, nach oben begrenzt ist. Verbleibt in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149) beim Abschluß der Gesamtmaßnahme nach Abzug **aller** öffentlicher Leistungen ein Überschuß der erzielten Einnahmen über die getätigten Ausgaben, so ist dieser an die Eigentümer zurückzuverteilen (§ 156 a; bis zum 31.12.97: § 245 Abs. 11 mit § 48 StBauFG).

Begrenzung und Überschußverteilung

Die Ausgleichsbeträge gehen in der Regel zeitversetzt gegenüber der Fälligkeit der Sanierungskosten bei der Gemeinde ein. Denn erst nach Abschluß der Sanierung werden Ausgleichsbeträge fällig. Die Gemeinde muß deshalb bei der Vorbereitung und Planung sowie bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen die Ausgaben vorleisten. Die finanzielle Bürde, die die Sanierung für die Gemeinden bedeutet, wird durch die Ausgleichsbeträge also erst nachträglich erleichtert.

Nur Erleichterung der Kostenbürde

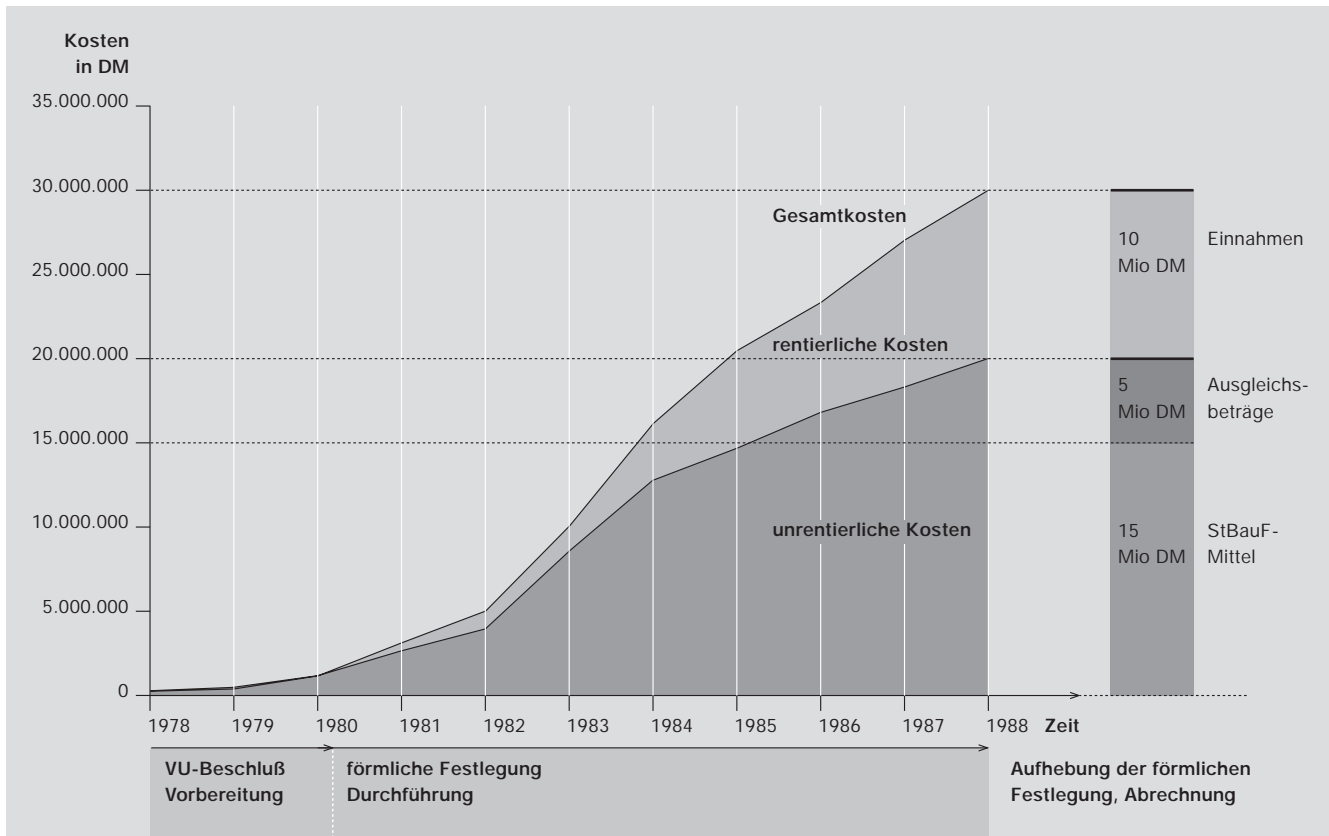
Es besteht allerdings die Möglichkeit einer vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen durch vertragliche Vereinbarung (§ 154 Abs. 3 Satz 2) vor Abschluß der Gesamtsanierung. Dies hat meist Vorteile sowohl für den Beitragspflichtigen (z.B. größere Finanzierungssicherheit bei einer geplanten

Vorteile durch vorzeitige Ablösung

Bauinvestition) als auch für die Gemeinde, die frühzeitig, also zeitnäher, Einnahmen zugunsten der weiteren Sanierungsmaßnahmen hat. Darüber hinaus kann während der laufenden Sanierung der Sinn und Zweck von Ausgleichsbeträgen besser vermittelt werden (vgl. Nr. 3.7, Seite 51).

Städtebauförderung trägt die Hauptlast

In der Regel liegt die Summe der unrentierlichen Kosten der Gesamtmaßnahme, die von der Allgemeinheit zu tragen sind, weit über den Einnahmen der Ausgleichsbeträge. Die meist sehr große Differenz zwischen den letztlich geringen Einnahmen und hohen Ausgaben muß daher seit 1971 mit hohen Finanzhilfen durch die Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden getragen werden.



Beispiel für einen Kosten- und Finanzierungsverlauf einer Sanierungsmaßnahme

Flächensanierung

1.3.2 Welche Sanierungsvorteile erhöhen den Bodenwert?

Deutlich erscheinen Sanierungsvorteile in Gebieten mit sogenannter **Flächensanierung**. Werden in einem heruntergekommenen Gebiet, das vielleicht auch seine ursprüngliche Funktionen verloren hat, alte nutzlose Baubestände beseitigt und durch Neubauten ersetzt sowie Grundstücke, Straßen und Plätze neu geordnet und gestaltet, dann kommt - mit der neuen Struktur erkennbar - bessere Lebensqualität in das Quartier.

Waren in solchen Gebieten vor der Sanierung und vor jeder Aussicht auf Sanierung Grundstücke zu mäßigen oder sogar zu niedrigen Preisen zu erstehen, so sind die Preise nach der Sanierung in der Regel deutlich angestiegen. So insbesondere dann, wenn nach der Sanierung mehr Baurecht besteht, also zuvor.

Flächensanierungen in historischen Stadtquartieren sind mit den veränderten Zielsetzungen in der Städtebaupolitik bereits seit Mitte der 70er Jahre selten geworden. Sanierungsziel ist seither weitgehend die erhaltende Erneuerung. Allerdings sind durch die großen Umstrukturierungen auf ehemals von Militär, Bahn, Post oder Industrie genutzten Liegenschaften in den Innenstädten Flächensanierungen mit entsprechenden Wertsteigerungen wieder sehr aktuell geworden.

Konversion

Bei der **erhaltenden Erneuerung** bleibt die Gebiets- und Bewohnerstruktur im Wesentlichen erhalten. Maßnahmen der Gemeinde haben vor allem Wohnumfeldverbesserungen zum Ziel. Die private Bausubstanzsanierung wird durch Städtebau- und Wohnungsbauförderung und/oder Steuererleichterungen gefördert. Auch wenn insgesamt das Erscheinungsbild des Quartiers doch wesentlich verbessert wird, sind Bodenwerterhöhungen weniger eindeutig. Denn bei erheblich verbesserten Wohnverhältnissen können oft lange Mietpreisbindungen meßbare Wertsteigerungen sogar verhindern. Dennoch können auch hier durch die Gesamtmaßnahme der Sanierung Werterhöhungen anfallen, die auszugleichen sind.

Erhaltende Erneuerung

Was die Sanierung wert ist, empfinden die Bürger recht unterschiedlich. In Mischgebieten z.B. sehen einige Bewohner und Eigentümer durchaus, daß das Quartier nicht nur schöner, sondern auch munterer und lebendiger geworden ist. Andere Bewohner aber bemängeln die dadurch entstandene Unruhe (z.B. mehr Gastwirtschaften). Der Sanierungswert, der exakt und objektiv ermittelt werden soll, ist sicher von subjektiven Wertungen nicht ganz frei. Nur wenn sich subjektive Wertungen allgemein errechenbar in Preisen niederschlagen, kommen sie im Ausgleichsbetrag zum Tragen. Deutlich sind diese Wertänderungen wohl in Wohngebieten zu erkennen: Wenn nachweisbar das Gebiet attraktiver geworden ist und z.B. die Mieten steigen, weil der Wohnwert durch die Mieter höher „bewertet“ und bezahlt wird, hat auch der Bodenwert Zuwächse erfahren. Und auch bei brachfallenden Gewerbegebieten oder ehemaligen Kasernen oder Bahnflächen ist der durch eine nachfolgende hochwertige neue Nutzung mit Wohn- oder Bürogebäuden erzeugte Wertzuwachs des Bodens für jedermann einsehbar.

Aus der Sicht der Bürger

1.3.3 Wertzuwachs auch ohne Sanierung?

Gegen den ursächlichen Zusammenhang zwischen den Leistungen der Gemeinde (mit wesentlicher finanzieller Hilfe von Bund und Land) im Sanierungsgebiet und den Vermögensvorteilen, die den Eigentümern daraus als Steigerung des Bodenwerts entstanden sind, wird oft von den Eigentümern angeführt:

- Auch ohne Sanierungsmaßnahme wäre im Laufe der Zeit eine Verbesserung des Gebiets und damit auch eine Bodenwerterhöhung erfolgt.
- Wenn sich viele Eigentümer in einem solchen Gebiet zur Sanierung und Modernisierung ihrer Häuser entschlossen hätten, wäre auch durch ihre Leistungen das Gebiet aufgewertet worden. Bessergestellte Bevölkerungsschichten hätten die Wohnungen bezogen und Bodenwerterhöhungen ohne Zutun der öffentlichen Hand wären die Folge gewesen.

Wertzuwachs im Laufe der Zeit?

Wertzuwachs durch private Initiative?

Beide Argumente sind in den Sanierungsgebieten in aller Regel nicht stichhaltig. Das Sanierungsrecht wurde 1971 ja gerade deshalb eingeführt, weil der Verfall der Altstädte ohne Zutun der öffentlichen Hand immer mehr zunahm. Es ist heute kaum mehr nachvollziehbar - und das gilt für alle, Verwaltungsleute in den Ämtern ebenso wie Eigentümer, - wie die meisten

Private Investitionen erst nach Anstoß durch Städtebauförderung

Altbaugelände aussahen, als vor vielen Jahren oder gar Jahrzehnten die Sanierungsverfahren begonnen wurden. Allenfalls der Blick in manche ostdeutschen Altstädte zu Beginn der 90er Jahre kann davon noch eine Vorstellung geben; denn genau so sah es in vielen westdeutschen Städten noch in den 70er Jahren aus. Der Anstoß selbst etwas für die Erhaltung der Häuser zu tun oder an Neubauten zu denken, kam erst durch die Sanierungsmaßnahmen der öffentlichen Hand und die Städtebauförderung. Die jetzt zum Ausgleich anstehenden Sanierungsmaßnahmen sind überwiegend als „Rettungsmaßnahmen“ gegen den Verfall und gravierende Mißstände dort eingeleitet worden, wo gerade die private Investitionsbereitschaft nicht vorhanden war. In diesen Gebieten hätte von selbst, ohne gemeindliche Maßnahmen und erhebliche Fördergelder, ein Aufschwung mit entsprechenden Bodenwerterhöhungen niemals stattgefunden.

Eigene Aufwendungen:
vom Ausgleichsbetrag
abzugsfähig

Eigene Aufwendungen von Eigentümern können allerdings schon zur Erhöhung des Bodenwertes beitragen. Der dadurch bewirkte Anteil an der Bodenwerterhöhung wird daher auch vom Ausgleichsbetrag abgezogen, aber nur für den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst. Für Nachbargrundstücke können dadurch keine vom Ausgleichsbetrag abzugsfähigen Werterhöhungen begründet werden (vgl. Seite 25).

2. Der Ausgleichsbetrag

2.1. Grundsätze

Hat die Gemeinde in einem Quartier eine Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht im umfassenden Verfahren durchgeführt und Mißstände behoben, haben die Grundstückseigentümer in dem von der Gemeinde förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (und auch in einem möglichen Ersatz- und Ergänzungsgebiet) nach § 154 Abs. 1 einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Dieser Ausgleichsbetrag entspricht der Bodenwerterhöhung, die das Grundstück durch die Sanierung erfahren hat und für die die Maßnahmen der Gemeinde und der Einsatz öffentlicher Mittel wesentliche Ursachen waren.

Sanierungsbedingte
Bodenwerterhöhung und...

Der Ausgleichsbetrag ist vom Eigentümer an die Gemeinde zu zahlen und soll die Erhöhung des Bodenwertes widerspiegeln, die für das jeweilige Grundstück durch die Sanierung erzielt worden ist.

... Zahlungspflicht

Nach § 154 Abs. 2 besteht die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich nach Abschluß des Sanierungsverfahrens durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt (= Endwert, vgl. Nr. 2.3, Seite 19) und dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (= Anfangswert, vgl. Nr. 2.2, Seite 16). Notwendig für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sind damit immer zwei Wertermittlungen: für den **Anfangs-** und für den **Endwert**.

Endwert minus
Anfangswert = Aus-
gleichsbetrag

Für jedes Grundstück ist als Endwert der Bodenwert festzustellen, den das Grundstück zum Abschluß der Sanierung mit den Nutzungsmöglichkeiten, die es durch die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung und der Qualitätsverbesserung im Sanierungsgebiet insgesamt erhalten hat. Der Anfangswert ist der Wert, den das Grundstück ebenfalls zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung hätte, falls eine Sanierung überhaupt nicht in Angriff genommen worden wäre und der Eigentümer auch nie mit einem Sanierungsverfahren hätte rechnen können.

Anfangs- und Endwert zum
gleichen Zeitpunkt
(Wertermittlungstichtag)

Der Tag des Abschlusses der Sanierung, sei es für das gesamte Sanierungsgebiet, sei es für das einzelne Grundstück, ist also jeweils der **Wertermittlungstichtag**, auf den sich Endwert und Anfangswert beziehen (vgl. dazu Nr. 2.2.3, Seite 18 und Nr. 2.3.2, Seite 23).

Wertermittlungstichtag

Alle zu ermittelnden Werte sind immer Verkehrswerte nach § 194 die jedoch den besonderen rechtlichen Gegebenheiten des Sanierungsrechts entsprechen müssen. Diese Verkehrswerte sind für jedes Grundstück, allerdings ohne seine Bebauung, also für den reinen Bodenwert zu bestimmen.

Verkehrswert für den reinen
Bodenwert

Der Wert von Grundstücken in einem Sanierungsgebiet ohne Sanierungseinfluß (Anfangswert) kann je nach Grundstückszustand durchaus unterschiedlich hoch sein. Aus diesem Grund muß eine detaillierte Wertermittlung in der Regel für jedes Grundstück erfolgen. Das gilt entsprechend für den Endwert, denn die sanierungsbedingten Maßnahmen wirken sich auf die Bodenwerte einzelner Grundstücke unterschiedlich aus. Nicht alle Grundstücke erfahren die gleiche Werterhöhung durch eine Maßnahme; ein Grundstück profitiert mehr, ein anderes weniger.




Wertermittlung für jedes
Grundstück ...

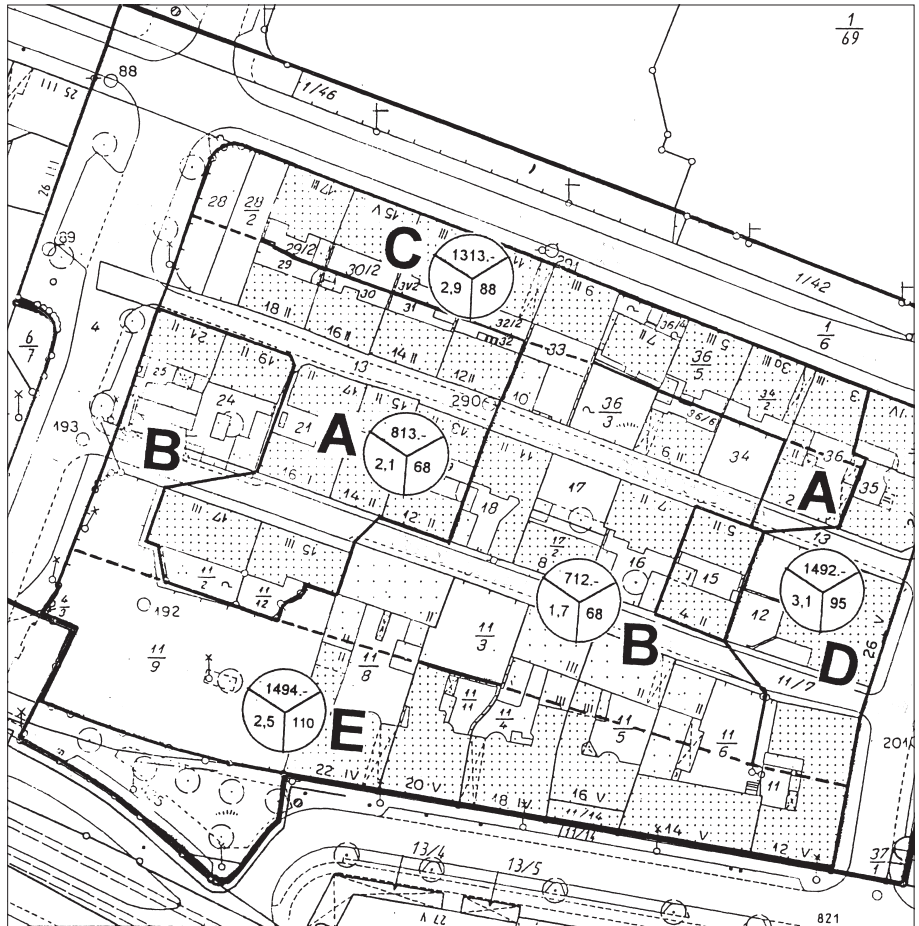
Bodenbewertung mit Hilfe von Gebietszonen

Zonierungsübersicht Anfangswerte

Gebäude- und Flurstücksbestand
vor der Sanierung

Zeichenerklärung:




- A ... E Gebietsbezeichnung
-  rechnerischer Anfangswert
-  Anfangslage (RWG094)
-  GFZ

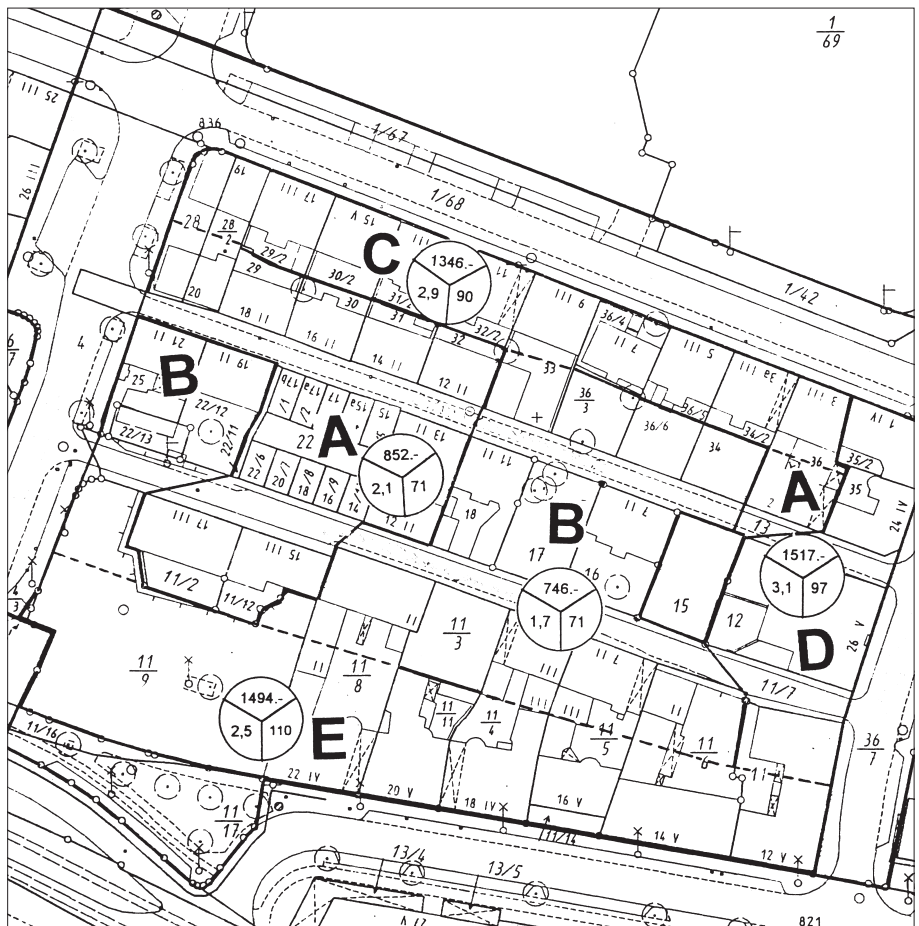


Zonierungsübersicht Endwerte

Gebäude- und Flurstücksbestand
1996/97

Zeichenerklärung:

- A ... E Gebietsbezeichnung
-  rechnerischer Endwert
-  Endlage (RWG094)
-  durchschnittliche GFZ



Es ist allerdings nicht zweckmäßig, für die Bewertung der Grundstücke Einzelgutachten in Auftrag zu geben; vielmehr sollte die Bewertung für das gesamte Sanierungsgebiet oder sinnvoll abgegrenzte Teilbereiche gemeinsam vorgenommen werden. Der Wert der einzelnen Grundstücke kann dann auf der Basis von sogenannten Zonenwerten, die für Gebietszonen mit gleichartigen Lage- und Nutzungswerten bestimmt wurden, abgeleitet werden (vgl. S. 55). Die Gutachterkosten je Grundstück werden dadurch geringer. Gleichzeitig ist die Genauigkeit der Wertermittlung für die Einzelgrundstücke höher, wenn der Wert aus der Betrachtung eines größeren Gebietes abgeleitet wird, als bei einer isolierten Bewertung eines einzelnen Grundstücks.

... aber besser im Rahmen einer Gesamtgebietsbewertung

Bei den Gemeinden oder Landkreisen sind unabhängige Gutachterausschüsse eingerichtet. Nach § 193 Abs. 1 Satz 1 sind sie zur Erstellung der notwendigen Bodenwertgutachten verpflichtet¹. Die Gemeinde kann aber auch private vereidigte Sachverständige mit der Bodenwertermittlung beauftragen (vgl. Nr. 3.2, Seite 34, insbesondere Seiten 35 und 36).

Wertermittlung durch Gutachterausschuß

Die sogenannten „**konjunkturbedingten Wertänderungen**“, die aufgrund von Änderungen in den allgemeinen Preis- und Währungsverhältnissen eintreten, dürfen, da sie keine sanierungsbedingte Wertsteigerungen sind, nicht berücksichtigt werden (vgl. dazu Nr. 2.2.3, Seite 18).

Keine konjunkturbedingte Wertänderungen

Externe Effekte entstehen durch wertverändernde Maßnahmen oder Ereignisse, die nicht durch die Sanierungsziele begründet sind. Da sie nicht sanierungsbedingt sind, fallen sie nicht unter den Ausgleichsanspruch der öffentlichen Hand und dürfen daher bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung nicht angerechnet werden. Es muß jedoch genau ermittelt werden, welche Maßnahmen zu „echten“ externen Effekten führen (vgl. dazu Nr. 2.3.1.2, Seite 22).

Externe Effekte

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluß der Sanierung zu entrichten (§ 154 Abs. 3 Satz 1), d.h. entweder, wenn die Sanierung durch Aufhebung der Satzung über die förmliche Festsetzung ganz abgeschlossen wurde (§ 162) oder wenn die Sanierung für einzelne Grundstücke für abgeschlossen erklärt worden ist (§ 163).

Zeitpunkt der Zahlungspflicht

Der Ausgleichsbetrag kann aber vorzeitig abgelöst oder vorzeitig festgesetzt werden (vgl. Nr. 3.6.3 Seite 47 und Nr. 3.7 Seite 51). Es sind auch Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag möglich (vgl. Nr. 3.6.2 Seite 47).

Vorzeitige Zahlung

Alle Grundstücke im Sanierungsgebiet unterliegen grundsätzlich der Zahlungspflicht. Für Grundstücke mit besonderen Nutzungen, wie beispielsweise Gemeinbedarf oder Sozialer Wohnungsbau, kann eine Zahlungspflicht unter Umständen auch entfallen (vgl. Nr. 5.2, Seite 61 und Nr. 5.3, Seite 61).

Zahlungspflicht für alle Grundstücke

Zahlungspflichtig ist derjenige, der zu dem Zeitpunkt, in dem die Aufhebung der Sanierungssatzung bekanntgegeben wird, Eigentümer ist (§ 154 Abs. 1). Bei Miteigentum teilt sich die Zahlungspflicht auf; jeder Miteigentümer ist entsprechend seinem Eigentumsanteil zahlungspflichtig. Mehrere Zahlungspflichtige haften als Gesamtschuldner. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück (§ 154 Abs. 4).

Wer ist zahlungspflichtig?

Der Zahlungspflicht des Eigentümers entspricht die Erhebungspflicht der Gemeinde. § 154 besagt in Abs. 1 eindeutig: der Eigentümer hat zu zahlen,

Gemeinde **muß** erheben

¹ siehe dazu: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum BauGB, § 193 Nr. 4 (Rdnr. 8)

und in Abs. 4: die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag anzufordern. Es bleibt **kein Raum für freies Ermessen der Gemeinde**, ob sie die Beiträge anfordern will oder nicht. Es geht auch schon aus Gründen der Gleichbehandlung nicht an, daß eine Gemeinde Ausgleichsbeträge nach dem Gesetz erhebt, eine andere Gemeinde aber ihre Bürger schonen und deshalb von der Erhebung der Ausgleichsbeträge absehen will. Die Erhebungspflicht gilt auch in Ersatz- und Ergänzungsgebieten nach § 142 Abs. 2. Nicht erhobene Beiträge müssen grundsätzlich von der Gemeinde getragen werden (vgl. Nr. 6.1, Seite 65).

Planungsschäden

Probleme können sich ergeben, wenn Planungsschäden die Wertigkeit eines Grundstücks in der Sanierung negativ beeinflussen. In § 154 Abs. 1 ist nur von der Erhöhung der Bodenwerte, die auszugleichen sind, die Rede. Bodenwertminderungen sind nicht angesprochen, so daß davon auszugehen ist, daß Ausgleichsbeträge und mögliche Planungsschadensbeträge zu trennen sind. Eine Verrechnung eines Planungsschadens im Rahmen der Ausgleichsbetragerhebung sieht das BauGB wegen der unterschiedlichen Rechtsgrundlage nicht vor. War beispielsweise in einem Bebauungsplan, der schon vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets bestand, eine viergeschossige Bauweise zugelassen, während der Sanierungsbebauungsplan zweigeschossige Bauweise vorsieht, so ist dieser „herabgezonte“ Grundstückswert der Endwert. Gegebenenfalls besteht ein gesonderter Anspruch auf Ausgleich eines Planungsschadens nach § 42.

2.2 Anfangswert

2.2.1 Die Qualität zum Anfangswert

Qualität ohne Aussicht auf Sanierung

Um den Anfangswert bestimmen zu können, muß zunächst die Qualität eines Grundstücks zu dem Zeitpunkt, als eine Sanierung weder in Aussicht genommen noch vorbereitet war, festgestellt werden.

Die Qualität zum Anfangswert eines Grundstücks bestimmt sich nach seinen **rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten**. (§ 3 Abs. 2 WertV)

Rechtliche Gegebenheiten

Die rechtlichen Gegebenheiten sind die Vorgaben des Bauplanungsrechts, insbesondere die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan. Bestand schon ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der nicht als Sanierungsbebauungsplan dienen sollte, dann muß dieser dem Anfangswert zugrunde gelegt werden: er ist von der Aussicht auf Sanierung unbeeinflusst. Umgekehrt können Festsetzungen in einem Bebauungsplan, die schon im Hinblick auf die zu erwartende Sanierung getroffen wurden, nicht für den Anfangswert hinzugezogen werden. Sie sind bereits von der Aussicht auf Sanierung beeinflusst.

Bestand vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets kein Bebauungsplan, dann bestimmen sich die rechtlichen Gegebenheiten für den Anfangswert nach der Umgebungsbebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 und 2.

Darüber hinaus müssen auch alle individuellen Rechte und Belastungen (z.B. Geh- und Leistungsrechte), die auf einem Grundstück ruhen, berücksichtigt werden.

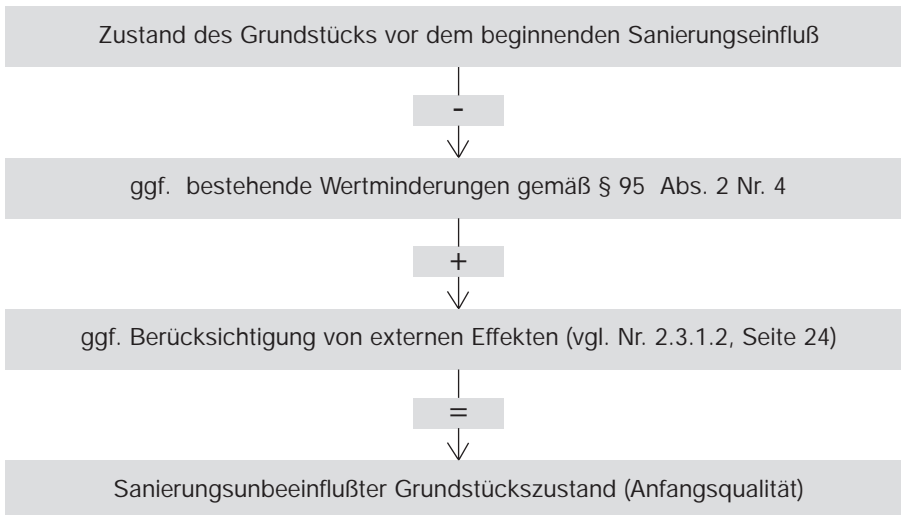
Tatsächliche Gegebenheiten

Die dem Anfangswert zugrundegelegten tatsächlichen Gegebenheiten sind Eigenschaften und Beschaffenheit des Grundstücks wie sie bestanden, bevor der Sanierungseinfluß wirkte. Beispiele für die Beschaffenheit sind

Zuschnitt, Lage, Erschließung und auch die Qualität des Baugrunds. Wertsteigernde Veränderungen, die der Eigentümer während einer Veränderungssperre ohne die erforderliche behördliche Zustimmung vorgenommen hat, bleiben unberücksichtigt (siehe § 95 Abs. 2 Nr. 4, sog. Reduktionsklausel).

Das Schaubild zeigt die Faktoren, die bei der Bestimmung der Qualität des Anfangswertes berücksichtigt werden müssen.

Bestimmung der Qualität zum Anfangswert



Immer ist die Frage zu beantworten, zu welchem Zeitpunkt noch kein Sanierungseinfluß und keine Sanierungsabsichten der Gemeinde bestanden, auf welchen Zeitpunkt also die Qualität für den Anfangswert festzulegen ist.

Wann beginnt Sanierungseinfluß?

2.2.2 Qualitätsstichtag

(für den Anfangswert)

Für den Qualitätsstichtag zum Anfangswert gibt das BauGB keinen bestimmten Zeitpunkt an. Der Gesetzgeber wollte sämtliche sanierungsbedingten Werterhöhungen für den Anfangswert ausschalten. Deshalb konnte kein bestimmter Zeitpunkt für alle Sanierungsverfahren angegeben werden, denn in jedem Fall sind die Vorwirkungen der Sanierung zeitlich unterschiedlich. Es ist also für jeden Einzelfall der Zeitpunkt zu finden, in dem es für das Grundstück noch keine Sanierungsvorwirkung in irgendeiner Weise gab, als weder die Aussicht auf eine Sanierungsmaßnahme bestand noch Vorbereitungen in irgendeiner Art getroffen waren.

Kein einheitlich festgelegter Zeitpunkt

Maßgebend dafür ist, daß aufgrund bestimmter Tatsachen der Eigentümer annehmen konnte, ein Sanierungsverfahren würde in dem Gebiet, in dem sein Grundstück liegt, stattfinden. Solche Tatsachen können vorliegen, wenn sich z.B. aus amtlichen oder öffentlich hinreichend deutlich gemachten Erklärungen, aus Handlungen der Gemeinde oder auch aus Presseveröffentlichungen konkrete Hinweise auf eine geplante Sanierungsmaßnahme ergeben. Alle Werterhöhungen, die nach diesem Zeitpunkt liegen und die sich in den Grundstückspreisen niedergeschlagen haben, bleiben für den Anfangswert unberücksichtigt.

Hinweise auf Sanierungsabsicht

Auf diesen oft schwierig zu bestimmenden **Qualitätsstichtag** für den Anfangswert wird aber **nur die Qualität** des Grundstücks festgelegt. Der

Nur Qualitätsstichtag

Stichtag für die Ermittlung der Anfangswerte ist (wie für die Endwerte) der Abschluß der Sanierung.

2.2.3 Wertermittlungsstichtag

für den Anfangswert)

Ermittlung des Anfangswerts

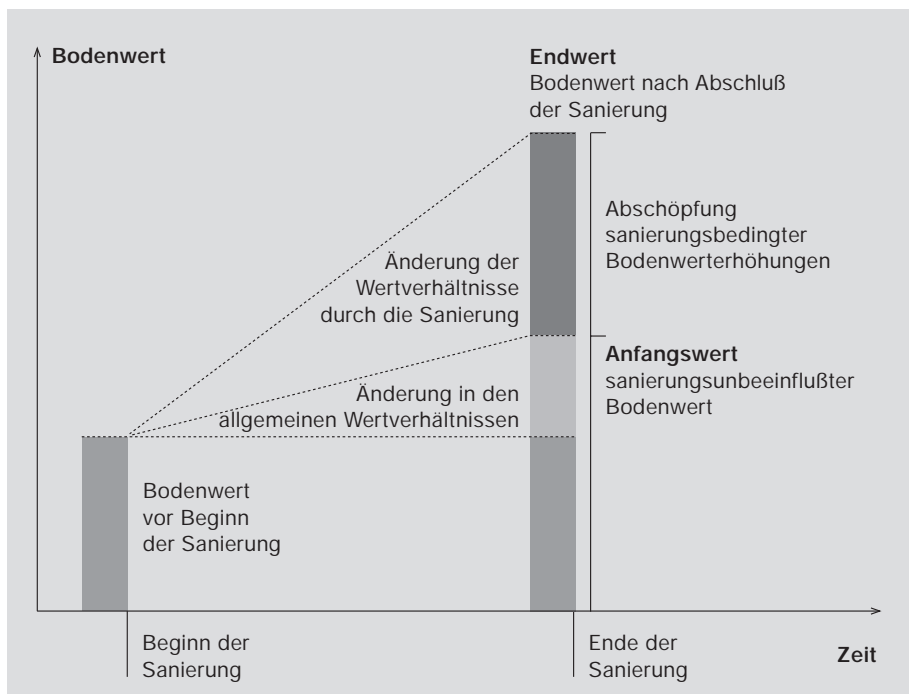
Nur die Qualität der Grundstücke wird zu dem Zeitpunkt festgelegt, von dem ab sanierungsbedingte Werterhöhungen nachweisbar sind. Das heißt, der Entwicklungszustand sowie alle tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten der Grundstücke werden festgelegt und festgehalten.

Fortschreibung des Anfangswert

Der Wert der Grundstücke wird ebenfalls zu diesem Zeitpunkt ermittelt, jedoch nicht „eingefroren“, sondern fortgeschrieben. Während des langen Zeitraums des Sanierungsverfahrens ändern sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt beispielsweise durch Einflüsse der allgemeinen Wirtschaftslage und der rechtlichen, besonders steuerrechtlichen Rahmenbedingungen, die sich im Verkehrswert und damit auch im Bodenwert niederschlagen. Diese Wertveränderungen müssen berücksichtigt werden, da an dieser Entwicklung auch die Grundstücke im Sanierungsgebiet teilgenommen hätten, wenn keine Sanierung durchgeführt worden wäre. So werden die Anfangswerte „fortgeschrieben“ bis auf den Zeitpunkt des **Wertermittlungsstichtags bei Abschluß des Verfahrens** (vgl. Nr. 2.3.2, Seite 23). Die Qualitätseinstufung hingegen wird beibehalten, wie sie am Stichtag der Anfangswertbestimmung ermittelt wurde.

Die folgende Abbildung stellt die Situation von Wert und Qualität der Grundstücke zu Beginn und zum Ende der Sanierung dar:

Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhung



Der Bodenwert vor Beginn der Sanierung wird, wie sich an der mittleren gestrichelten Linie erkennen läßt, nicht eingefroren, sondern fortgeschrieben. Allerdings wirken sich hier in der Regel nur die geringen Steigerungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt, wie sie auch in vergleichbaren Gebieten ohne Sanierungsverfahren vorhanden sind, aus.

2.3 Endwert

2.3.1 Die Qualität zum Endwert

Die Qualität zum Endwert ergibt sich aus dem Zustand des Grundstücks nach der **rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung** (§ 153 Abs. 4). Für den Zustand maßgebend sind insbesondere die Vorbereitung (§ 140) und die Durchführung (§ 146) der städtebaulichen Sanierung, die auf die Gebietsstruktur, die Lage des Grundstücks, den Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den Erschließungszustand Einfluß nehmen.

Qualität nach der Neuordnung

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

Rechtliche Neuordnung

Wenn im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert wurden, sind die Vorschriften über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nicht anzuwenden (§ 154 Abs. 1 Satz 2). Die Qualifizierung des Grundstückszustands muß demnach **erschließungsbeitragsfrei** erfolgen. Das gleiche gilt für Kostenerstattungsbeiträge, die nach § 135 a Abs. 3 für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes zu entrichten sind (§ 154 Abs. 1 Satz 3), (vgl. Nr. 2.5, Seite 30).

Ohne Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge

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

Tatsächliche Neuordnung

Zur Qualifizierung des Grundstücks kann es hilfreich sein, wenn die wertbeeinflussenden Sanierungsmaßnahmen getrennt nach ihrem Einfluß ermittelt werden und sich die neue Qualität aus der Summe aller Einzelmaßnahmen ergibt. Jeder Faktor einer Gesamtmaßnahme, der auf das Grundstück einwirkt - wie z.B. Verkehrsberuhigung, Einrichtung einer Fußgängerzone oder einer Grünanlage - sollten also einzeln berücksichtigt und gewertet werden.

Qualitätsfaktoren einzeln ermitteln

2.3.1.1 Wertrelevante Einflußfaktoren

Welche Einflußfaktoren im Sanierungsverfahren wertrelevant sind, benennt § 136 Abs. 3. Sie beziehen sich vor allem auf Verbesserungen

- der Nutzbarkeit des Grundstücks zum Wohnen und Arbeiten (aufgrund der Festsetzungen des Sanierungsbebauungsplanes),
- der Erschließung und
- der Gebietsstruktur (Lage- und Umfeldverbesserungen).

Folgende Einflußfaktoren - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - sind in Betracht zu ziehen:

- Planung und Plandurchführung
- Beseitigung störender Anlagen
- Verbesserung der Verkehrsführung

Allgemeine Verbesserungen im Sanierungsgebiet

	<ul style="list-style-type: none"> - Bau neuer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen - Gestaltungsverbesserungen
Bauliche Nutzbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung der Art der Nutzung, z.B. die Möglichkeit, in Zukunft ein Straßencafe oder ähnliches zu betreiben - Änderung des Maßes der Nutzung - Beschaffenheit des Baugrunds - bestehenbleibende Bebauung (§ 28 Abs. 3 Satz 2 WertV) - Altlasten
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Erschließungssituation allgemein, z.B. Verbesserung einer engen Durchfahrt oder ungünstigen Ausfahrt - neue Erschließungsanlagen, z.B. Bau einer neuen Anlieferungsmöglichkeit - Fortfall einer vorhandenen Erschließung - Realisierung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten - Verkehrsfluß und Dichte im Quartier und in der erschließenden Straße (Beruhigung oder Hochstufung zur Umgehungsstraße)
Qualitative Lageveränderung	<ul style="list-style-type: none"> - günstige oder ungünstige Form des Grundstücks - Lage am Rande des Sanierungsgebiets - Lage in der Nähe bedeutender (neuer) Geschäfte - Einrichtung einer Fußgängerzone - mehr oder weniger Passanten - überdurchschnittliche Länge von Ent- und Versorgungsleitungen
Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> - Begrünung - Beseitigung störender Anlagen - Beseitigung störender Emissionen - Verkehrsberuhigung - Gestaltung des öffentlichen Raums.
Beispiel	<p>Die folgenden zwei Tabellen zeigen am Beispiel eines Sanierungsgebiets in einer großen bayerischen Stadt wie sich die rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten vor und nach der Sanierung verändert haben.</p>

Rechtliche Gegebenheiten vor und nach der Sanierung

Rechtliche Gegebenheiten	Vor der Sanierung	Nach der Sanierung
Vorbereitende Bauleitplanung	Wirtschaftsplan (1956): Gemischte Baufläche Flächennutzungspläne 1969: Wohnbaufläche, nördlicher Bereich als Sanierungsgebiet gekennzeichnet	Flächennutzungsplan 1987: Darstellung als Wohnbaufläche
Verbindliche Bauleitplanung	Baulinienpläne Nr. 202 vom 14.07.1877 Nr. 575a vom 14.10.1892 Nr. 3331 vom 16.12.1954 gesamstädt. Untersuchung zur Auswahl von Stadterneuerungsgebieten vom 25.10.1984 Sanierungsbebauungsplan Nr. 4223 mit 1. Beschluß vom 25.09.1985 städtebauliche Rahmenpläne vom Januar 1986, Juni 1989	§ 34 Bau GB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
Beitrags- und Abgabenrecht	frei nach BauGB	frei nach BauGB und KAG
Rechte und Belastungen	ja	ja
Denkmalschutz	ja	ja, aber nicht sanierungsbedingt

Tatsächliche Eigenschaften vor und nach der Sanierung

Tatsächliche Eigenschaften	Vor der Sanierung	Nach der Sanierung
Wohn -/ Geschäftslage	schlechter baulicher Zustand, Mißstände hoher Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau, fehlendes Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot. keine öffentl. Grün- und Freiflächen <i>auffälliges Abweichen von benachbarten Wohnbezirken</i> (Enklaven-Funktion) starke Mobilitätsraten	<i>Attraktivitätsgewinn durch:</i> Abbruch/Neubaumaßnahmen, (Baulückenschließung) Verbesserung auf moderne Wohnstandards, Gestaltung d. Wohnumfeldes, Schaffung von Frei-/Grünflächen, Umgestaltung d. Straßenraumes, umweltfreundliche Energieträger, Veränderung der Sozialstruktur
Verkehrliche Situation	z.T. sehr starker Durchgangsverkehr in den Randlagen; ruhender Verkehr: ungeordnet <i>starkes Defizit an Stellplatzflächen</i> fließender Verkehr: ungeführt erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität Fahrbahn: tlw. Kopfsteinpflaster	weitgehend verkehrsberuhigt im Kernbereich (multifunktionale Nutzung) Ausbau von Parkbuchten und Stellplätzen, Garagenanlage. Verkehrsführung durch Einbahnstraßensystem, Anliegerstraßen bituminöser Fahrbahnbelag
Bebauung der Grundstücke	überwiegend gemischte Bebauung Tlw. Kleingewerbe; sehr dichte Bebauung mit hohem Versiegelungsgrad vernachlässigte Altbausubstanz, Überalterung in der Bausubstanz Kleinstgrundstücke;	Wohnbaufläche, allgemeines Wohngebiet tlw. <i>Auflösung der Baudichte</i> und Begrünung Abbruch- bzw. Instand- Setzungsmaßnahmen Nutzungsmischung kleine Grundstücksflächen durch Zusammenlegung
Grundstücksform	kleinteilige Parzellierung unregelmäßiger Grenzverlauf, <i>enges Erschließungssystem</i>	tlw. Änderungen der geometrischen Grundstückszuschnitte
Bodenordnende Maßnahmen	umfangreiche bodenordnende Maßnahmen mit grundstücksübergreifender Frei-/Grünflächen-Gestaltung (Neuordnungsumlegung)	nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Baugrundstücke
Boden- und Baugrundstücksverhältnisse	normaler Zustand	unverändert
Altlasten	keine Kontaminierungen feststellbar	keine Kontaminierungen feststellbar

Nicht jede Sanierungsmaßnahme ist für jedes Grundstück werterhöhend

Es ist zu untersuchen, ob die durchgeführten Maßnahmen, ohne Rücksicht auf ihre Kosten, für das betreffende Grundstück zu Bodenwertvorteilen geführt haben oder nicht. So kann sich manchmal eine neue Verkehrsführung als Erschwerung eines Grundstückszugangs herausstellen. Dann kann aus dieser Sanierungsmaßnahme für dieses Grundstück kein Wertvorteil angenommen werden. Es ist aber auch denkbar, daß weniger aufwendige Maßnahmen zu Vorteilen führen, die größer als der entstandene Aufwand sind, z.B. wenn durch die Schaffung eines kleinen Verbindungsweges für Fußgänger neue Kundenströme veranlaßt werden, bestimmte Grundstücke aufzusuchen. Es ist also durchaus möglich, daß sich nicht der gesamte Aufwand in Werterhöhungen niederschlägt.

2.3.1.2 Externe Effekte

Keine sanierungsbedingte Wertsteigerung

Einfluß auf die Bodenwerte können auch Faktoren haben, die mit der Sanierung an sich nichts zu tun haben, die Sanierungswerte aber überlagern. Diese sogenannten externen Effekte können aber nicht zu den sanierungsbedingten Wertsteigerungen gerechnet werden, da ihre Ursachen außerhalb der Sanierungsziele liegen. Sie dürfen daher bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nicht angerechnet werden.

Ob externe Effekte nur bei der Ermittlung des Endwerts berücksichtigt werden müssen oder bereits Auswirkungen auf den Anfangswert - beispielsweise durch Vorwirkungen längerfristiger Maßnahmen - haben, muß der Gutachter entscheiden.

Welche Maßnahmen führen zu externen Maßnahmen

Es muß jedoch genau ermittelt werden, welche Maßnahmen zu „echten“ externen Effekten führen. Bei dieser Abwägung ist es wichtig, welche Begründung zur Durchführung einer Maßnahme geführt hat. Profitiert ein Sanierungsgebiet beispielsweise durch eine neue öffentliche Verkehrslinie (U-, S-Bahn oder Bus), die benachbarte Stadtviertel, die keine Sanierungsgebiete sind, ebenso erschließt, dann ist die daraus resultierende Werterhöhung als externer Effekt zu werten, da die neue Verkehrslinie durch übergeordnete Stadtentwicklungsziele verursacht wurde. Anders ist es, wenn die bessere Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel ein Sanierungsziel ist und daher etwa eine Straßenbahnlinie verlängert oder umgeleitet wird und dafür neue Haltestellen gebaut werden. Denkbar ist auch, daß eine ganz neue Linie geschaffen wird. Ausschlaggebend ist in diesem Fall, daß die Ursache für die Maßnahme primär in den Sanierungszielen liegt. Die daraus resultierende Wertsteigerung ist kein externer Effekt und muß zur sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung hinzugerechnet werden.

2.3.1.3 Bebaute Grundstücke

§ 154 Abs. 2 versteht unter den Begriffen Anfangs- und Endwert generell Bodenwerte eines unbebauten Grundstücks. Sind Anfangs- und Endwerte für ein bebautes Grundstück zu ermitteln, sind die Bestimmungen des § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV einzuhalten.

Beinflussung des Bodenwerts durch vorhandene Bebauung

Nach dieser Vorschrift ist der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Diese Bewertungsregel kann Probleme aufwerfen, wenn die baurechtliche Nutzungsmöglichkeit durch die vorhandene Bebauung nicht ausgeschöpft ist. Ist deren Beseitigung im Rahmen der Sanierung nicht erforderlich oder nicht erwünscht (z.B. Denkmalschutz), so steht die vorhandene

Bebauung der Verwirklichung einer rechtlich zulässigen, höheren Nutzung für einen möglicherweise längeren Zeitraum entgegen. Dies bewirkt mittelbar auch eine Minderung des realisierbaren Bodenertrags. § 28 Abs. 3 Satz 2 WertV regelt daher, daß Beeinträchtigungen, die sich aus einer bestehend bleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergeben, beim Endwert - durch Diskontierung - zu berücksichtigen sind, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen. Es muß allerdings auch berücksichtigt werden, daß eine vorhandene Bebauung - häufig ein hochwertiges Baudenkmal - einen Gewinn für das Image der Nutzer darstellen kann und damit Wertverluste aus der unzureichenden Grundstücksnutzung ausgeglichen werden können. Maßgebend für den Wert eines solchen Grundstückes sind die Verhältnisse am Markt (vgl. Nr. 5.1, Seite 60).

In manchen Städten mißt der Bodenmarkt einem bebauten Grundstück weniger Wert zu als einem unbebauten Grundstück, weil die Bebauung es nicht zuläßt, den vollen Bodenwert nach den neuesten technischen Möglichkeiten baulich zu nutzen. In solchen Fällen ist es üblich, mit sogenannten gedämpften Bodenwerten zu arbeiten. Nach dem Wortlaut des § 28 Abs. 3 WertV - und den Gepflogenheiten des Marktes - ist dann aber der durch die bestehen bleibende Bebauung gedämpfte Bodenwert nicht nur für den Endwert, sondern auch für den Anfangswert maßgebend.

Die Vorschrift, den Bodenwert bebauter Grundstücke durch Vergleich mit dem Wert eines unbebauten Grundstücks zu ermitteln (§ 28 Abs. 3 Satz 1 WertV), kann auch in einer anderen Hinsicht problematisch sein. Gerade bei Sanierungsgebieten in einer dichtbebauten Innenstadt ist es oft schwierig, vergleichbare unbebaute Grundstücke zu finden, da unbebaute Grundstücke meist am Stadtrand und/oder in Neubaugebieten liegen und sich daher wenig zum Vergleich mit Innenstadtgrundstücken eignen. Sinnvoller ist es in solchen Fällen, auf bekannte Verkehrswerte von bebauten Grundstücken in vergleichbarer Innenstadtlage zurückzugreifen. Für einen erfahrenen Gutachter ist es in der Regel kein Problem, aus dem Wert mit Bebauung den reinen Bodenwert zu ermitteln, der dann als Vergleichswert für das zu bewertende Grundstück herangezogen werden kann.

Wurde ein vorhandenes Gebäude im Laufe der Gesamtanierung instandgesetzt und modernisiert, muß bei der Ermittlung des Bodenwerts unterschieden werden, welcher Anteil des Wertzuwachses durch die allgemeinen Sanierungsmaßnahmen und welcher durch die Gebäudesanierung bewirkt wurde. Dies ist nötig, da der durch die Gebäudesanierung bedingte Teil der Wertsteigerung nicht als Ausgleichsbetrag abgeführt werden muß, weil er durch eigene Investition des Ausgleichsbetragspflichtigen bewirkt wurde (vgl. Nr. 2.4.1, Seite 25).

2.3.2 Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag

(für den Endwert)

Das BauGB setzt den Abschluß der Sanierung als Stichtag für die Endwertqualität **und** die Ermittlung des Endwertes fest. Gleichzeitig ist dies der Stichtag zu dem der Anfangswert festgesetzt wird (vgl. Nr. 2.2.3, Seite 18).

Abschluß der Sanierung ist nach § 162 BauGB der Zeitpunkt, an dem die Satzung zur Aufhebung der Sanierung ortsüblich bekanntgemacht und damit rechtsverbindlich wird. Die Sanierung ist aufzuheben:

Gedämpfter Bodenwert

Wertermittlung durch Vergleich mit bebauten Grundstücken

Wertzuwachs durch Modernisierung der bestehenden Bebauung

Stichtag ist der Abschluß der Sanierung

Wann ist die Sanierung abgeschlossen?

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

In diesen drei Fällen **muß die Gemeinde** die Sanierung aufheben; ihr steht kein Spielraum zu, wann und ob sie die Sanierung aufheben will. Beliebiges Aufheben einer Sanierung würde gegen die zügige Durchführung, wie sie in § 136 Abs. 1 gefordert ist, und gegen den Vertrauensschutz der Sanierungsteilnehmer verstoßen und käme einer Willkürentscheidung der Gemeinde gleich.

Abschluß der Sanierung für einzelne Grundstücke

Für einzelne Grundstücke kann die Gemeinde vorher schon die Sanierung nach § 163 als abgeschlossen erklären, wenn:

- das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut oder in sonstiger Weise genutzt wird (§ 163 Abs. 1 Nr. 1) oder
- das Gebäude modernisiert oder instandgesetzt ist (§ 163 Abs. 1 Nr. 2).

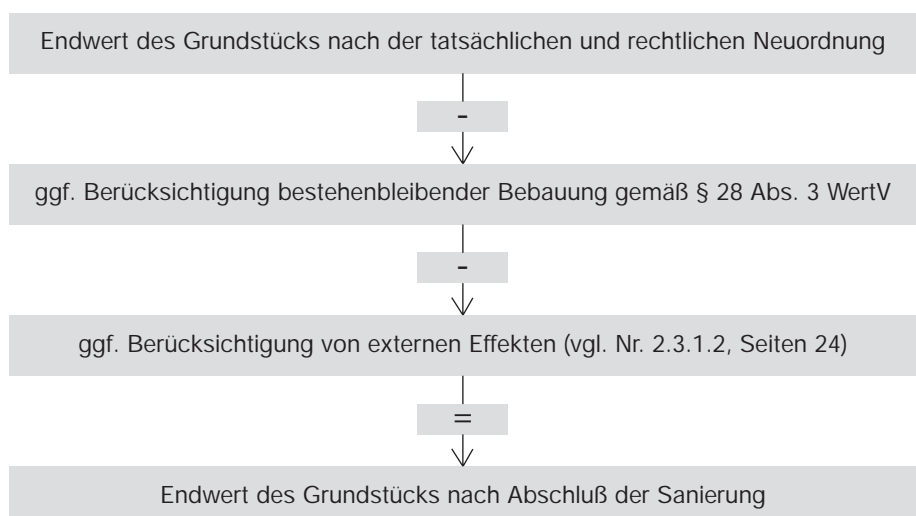
Auf Antrag des Eigentümers muß die Gemeinde die Sanierung für abgeschlossen erklären, wenn die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Ermittlung des Endwertes vor Abschluß der Sanierung

Sind Maßnahmen zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht abgeschlossen, wie das beispielsweise bei einer vorzeitigen Ablösung der Fall sein kann, so muß im Vorgriff auf ihren Abschluß die Aussicht auf die in der Planung noch weiter vorgesehenen Änderungen und sonstigen Wertverbesserungen berücksichtigt werden. In diesen Fällen wird bei der Festsetzung der Ausgleichsbetragshöhe eine Wartezeit durch Diskontierung der noch nicht eingetretenen Bodenwertsteigerung berücksichtigt (§ 27 Abs. 2 WertV), (vgl. Nr. 3.6.3, Seite 47 und Nr. 3.7., Seite 51).

Bestimmung des Endwertes

Das Schaubild zeigt die Faktoren, die bei der Ermittlung des Endwertes berücksichtigt werden müssen.



2.4 Anrechnungen, Abschläge und Ausnahmen: Was wird vom Ausgleichsbetrag abgezogen?

Nicht alle Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet fallen unter den Ausgleichsanspruch der Gemeinde. Es gibt nach dem Gesetz Werterhöhungen, die dem Eigentümer zugerechnet werden, und es gibt Ausnahmen von der Erhebung der Ausgleichsbeträge. Auch damit wird dem Grundsatz eines gerechten Ausgleichs Rechnung getragen. Unter bestimmten Voraussetzungen können Gemeinden auch Abschläge vom Ausgleichsbetrag gewähren.

2.4.1 Anrechnungen

§ 155 Abs. 1 benennt die Fälle, in denen Wertzuwächse oder Kosten auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen sind. Darunter fallen bereits geleistete Zahlungen und eigene Investitionen. Im Einzelnen sind dies:

Wererhöhung durch eigene Leistungen oder Investitionen

Sanierungsvorteile, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere einem Enteignungsverfahren, z.B. als Vorteilsausgleich nach § 93 Abs. 3 berücksichtigt worden sind.

In einem anderen Verfahren abgegolten (§ 155 Abs.1 Nr.1)

Beispiel: Für den Bau einer neuen Straße sind Teile eines Grundstücks enteignet worden. Durch diese Straße ist aber auf dem Restgrundstück eine Baumöglichkeit entstanden. Der Wert dieser Baumöglichkeit wurde bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung bereits berücksichtigt, sie fiel deshalb geringer aus. Der Bodenwertzuwachs durch diese Baumöglichkeit muß also vom Ausgleichsbetrag abgezogen werden; er ist bereits bezahlt.

Eine **Bodenwerterhöhung** des Grundstücks, die der Eigentümer (in der Regel nach § 144) zulässigerweise durch **eigene Aufwendungen** bewirkt hat, wird vom Ausgleichsbetrag abgezogen. Solche Maßnahmen können jedoch auf Nachbargrundstücken keine Bodenwerterhöhungen auslösen, die vom Ausgleichsbetrag, der für diese Grundstücke jeweils fällig wird, abzugsfähig wären (vgl. Seite 12).

Genehmigte eigene Leistungen (§ 155 Abs.1 Nr.2, 1. Halbsatz)

Beispiel 1: Zwei benachbarte Eigentümer haben auf eigene Kosten und mit Genehmigung nach § 144 einen gemeinsamen Hof begrünt und einen Spielplatz eingerichtet; dadurch wurde die Lagequalität dieser beiden Grundstücke verbessert. Dieser Wert der höheren Lagequalität wird dem Endwert nicht zugerechnet.

Beispiel 2: Hat der Eigentümer 50.000 DM mit Genehmigung der Gemeinde nach § 144 investiert und damit für sein Grundstück 5.000 DM an Bodenwerterhöhung erzielt, so werden diese 5.000 DM auf den Ausgleichsbetrag angerechnet.

Abgezogen werden die dem Eigentümer entstandenen **Kosten von Ordnungsmaßnahmen oder Gemeinbedarfs oder Folgeeinrichtungen**, die im Regelfall von der Gemeinde getragen werden, die er aber selbst nach Vereinbarung mit der Gemeinde durchgeführt hat (vgl. dazu auch §§ 146 Abs. 3, 155 Abs. 6).

Gemeindliche Maßnahmen durch Eigentümer (§ 155 Abs.1 Nr. 2, 2. Halbsatz)

Beispiel: Der Eigentümer hat entsprechend vertraglicher Vereinbarung auf eigene Kosten Abbrucharbeiten selbst durchgeführt. Diese Kosten sind zu seinen Gunsten auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen.

Wertabschöpfung und Erwerb (§ 155 Abs.1 Nr. 3) Bodenwerterhöhungen werden angerechnet, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als **Teil des Kaufpreises** bereits in einem den Vorschriften der §§ 154 und 155 Abs. 1 Nr. 1 und 2 entsprechenden Betrag zulässigerweise entrichtet hat.

Beispiel 1: Im Sanierungsgebiet ist ein Grundstück veräußert worden, im Kaufpreis sind Bodenwerterhöhungen enthalten, die der Verkäufer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat. Bei der späteren Berechnung des Ausgleichsbetrags werden diese Bodenwerterhöhungen zugunsten des Käufers berücksichtigt, so als hätte er sie, wie der ursprüngliche Eigentümer, mit eigenen Leistungen bewirkt.

Beispiel 2: Die Gemeinde hat ein Grundstück nach § 153 Abs. 4 zum Neuordnungswert veräußert. Die durch die Sanierung entstandenen Wertvorteile sind dann bereits in den Kaufpreis eingeflossen.

Beispiel 3: Im Sanierungsgebiet ist ein Grundstück veräußert worden. Die Gemeinde hat den Kaufvertrag nach § 144 genehmigt, obwohl der Preis geringfügig über dem auf den Zeitpunkt des Kaufvertrags fortgeschriebenen Anfangswert lag und damit bereits sanierungsbedingte Wertanteile enthielt. Diese sanierungsbedingten Wertanteile werden vom Ausgleichsbetrag abgezogen.

Vorauszahlungen (§ 154 Abs. 6) **Vorauszahlungen**, die die Gemeinde nach § 154 Abs. 6 erhoben hat, werden selbstverständlich auch auf den Ausgleichsbetrag angerechnet (vgl. Nr. 3.6.2, Seite 47).

Bereits abgegolten In all diesen Fällen hat der Eigentümer für Sanierungsvorteile, die zur Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks geführt haben, bereits bezahlt; also gibt es insoweit nichts mehr auszugleichen.

Vorausleistungen auf den Sanierungsabschluß aktualisieren Bei Vorausleistungen oder Vorauszahlungen müssen im voraus geleistete Beträge auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung aktualisiert werden. Das geschieht zweckmäßigerweise mit Hilfe des örtlichen Bodenpreisindex, der auch aus Bodenrichtwerten abgeleitet werden kann. Wird mit diesem die Vorauszahlung fortgeschrieben, so entspricht sie dem heutigen Bodenwertanteil.

2.4.2 Abschläge

Im Ermessen der Gemeinde Während das Gewähren von Anrechnungen auf gesetzlicher Grundlage (§ 155) basiert und erfolgen **muß**, wenn die Voraussetzungen vorliegen, steht die Reduzierung des Ausgleichsbetrages durch Abschläge im **Ermessen der Gemeinde**. Dabei muß natürlich der Gleichbehandlungsgrundsatz gegenüber allen Sanierungsbetroffenen berücksichtigt werden.

mögliche Abschläge Die nachstehenden Abschläge finden bei Sanierungsmaßnahmen häufig Anwendung. Sie sind jedoch unterschiedlich zu bewerten:

Abschläge

- Wertermittlungsabschlag
- Verfahrensnachlaß
- Risikoabschlag
- Pionierabschlag
- Nachlaß auf nicht geförderte Modernisierungsmaßnahmen
- Pauschaler Unterhaltungsabschlag

Die Berücksichtigung eines Wertermittlungsabschlags gründet sich auf ein Urteil des Verwaltungsgerichts Münster¹. In diesem Urteil wurde entschieden, daß sich die bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags ergebenden Unsicherheiten nicht zu Lasten des Ausgleichsbetragspflichtigen auswirken dürfen.

Wertermittlungsabschlag

Ein derartiger Sicherheitsabschlag auf die Wertermittlung ist schon deshalb berechtigt, weil der ermittelte Verkehrswert, auch bei mathematisch noch so präziser Berechnung, immer in einem statistischen Wahrscheinlichkeitsbereich liegt, der in der Literatur mit 10 bis 15 % angegeben wird. Da die Verkehrswertermittlung immer nur auf einer ausgesuchten Anzahl von Kaufpreisen (sog. Stichprobe) und nie auf einer vollständigen Erhebung basiert, kann davon ausgegangen werden, daß die gutachterlich ermittelten Werte um einen gewissen Anteil zu hoch oder zu niedrig ausfallen. Dieser Abschlag kann zu Recht gewährt werden, wenn im konkreten Fall lediglich die unstrittigen Unsicherheiten bei der Wertermittlung durch eine angemessene Höhe des Abschlags berücksichtigt werden. Insofern stellt ein Wertermittlungsabschlag auch keinen Verzicht auf einen Teil des Ausgleichsbetrags dar. Zur möglichen Höhe dieses Abschlag siehe Seite 27 „Wertermittlungsabschlag in gestaffelter Höhe“.

Einen Verfahrensnachlaß geben Gemeinden oftmals dann, wenn sich ein Grundstückseigentümer verpflichtet, durch eine Ablösung frühzeitig den Ausgleichsbetrag zu entrichten. Frühzeitig eingenommene Ausgleichsbeträge sind für die Gemeinde von Vorteil, da mit den Einnahmen Fördermittel eingespart und damit andere Sanierungsmaßnahmen finanziert werden können. Dem steht aber entgegen, daß die Gemeinde verpflichtet ist, alle Einnahmemöglichkeiten in voller Höhe auszuschöpfen (Nr. 27.2 StBauFR).

Verfahrensnachlaß?

Die Gewährung eines besonderen Risikoabschlags, der das Prozeßrisiko und den Verwaltungsaufwand berücksichtigt, bedeutet - wie der Verfahrensnachlaß - den Verzicht auf einen Teil des Ausgleichsbetrags, den das Gesetz nicht zuläßt. Im übrigen ist, wenn vom Wertermittlungsabschlag Gebrauch gemacht wird, eigentlich kein Raum mehr für einen Risikoabschlag.

Risikoabschlag?

Ein Pionierabschlag wurde schon für die ersten zu verkaufenden Grundstücke gewährt mit der Begründung, daß diejenigen, die als erste in dem Sanierungsgebiet kaufen und bauen, besondere Nachteile hinzunehmen hätten. Ein Pionierabschlag ist aber dann nicht mehr gerechtfertigt, wenn die ermittelte Werterhöhung nach § 27 Abs. 2 WertV diskontiert wird.

Pionierabschlag?

Ist zum Zeitpunkt einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags oder eines Kaufs zum Neuordnungswert die Gesamt-sanierungsmaßnahme noch nicht abgeschlossen und sind daher noch nicht alle Sanierungsvorteile erreicht, muß allerdings die Wartezeit bis zum Abschluß der Sanierung berücksichtigt werden. Dies schreibt auch § 27 Abs. 2 WertV vor. Darüber hinaus beinhaltet die Wartezeit auch ein gewisses Wagnis, ob die Maßnahme überhaupt abgeschlossen wird und alle geplanten Sanierungserfolge eintreten. Wartezeit und Wagnis sollten durch eine Abzinsung (**Diskontierung**) der ermittelten Bodenwerterhöhung auf den Zeitpunkt der Ablösung berücksichtigt werden (vgl. dazu Nr. 3.7, Seite 51).

Diskontierung

Darüber hinaus beinhaltet eine Wertermittlung, bei der vor Abschluß der Sanierung ein erst zu einem späteren Zeitpunkt zu erwartender Bodenwert - also ein fiktiver Wert - ermittelt wird, größere Unsicherheiten, als eine

Wertermittlungsabschlag in gestaffelter Höhe

¹ VG Münster, Urteil vom 18.02.1988 – 3 K 2268/86 – Ez GUG 15.60

Wertermittlung zum Abschluß der Sanierung, wenn alle Sanierungsvorteile bereits vorliegen. Diese Tatsache rechtfertigt die Einführung eines Wertermittlungsabschlags in gestaffelter Höhe. Bei einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags könnte dann, in Abhängigkeit von der verbleibenden Wartezeit bis zum Abschluß der Sanierung, ein entsprechend höherer Wertermittlungsabschlag angesetzt werden als beim Ausgleichsbetragsbescheid zum Abschluß der Sanierung. Damit könnten Gemeinden einen zusätzlichen Anreiz für eine vorzeitige Ablösung bieten. Eine Differenzierung des Wertermittlungsabschlags ist allerdings dann nicht mehr möglich, wenn ein Ablösevertrag lediglich die sonst zeitgleich fällige Veranlagung ersetzt. Wertermittlungsabschläge werden bis zu einer Höhe von 20 % diskontiert. Bei Anwendung durch eine Gemeinde müßte die angemessene Höhe der Abschläge für das betreffende Sanierungsgebiet mit der Bewilligungsbehörde abgesprochen werden. Die Diskontierung nach § 27 Abs. 2 WertV bleibt davon unberührt.

Modernisierungsabschlag?

In einigen Gemeinden wird die Auffassung vertreten, daß für Modernisierungsmaßnahmen, die ein Eigentümer ohne Förderung finanziert hat, ein pauschaler Modernisierungsnachlaß gewährt werden müßte. Hier ist jedoch zu bedenken, daß Modernisierungen nach § 144 genehmigungspflichtig sind. Wurde von einer Gemeinde in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein Vorhaben genehmigt, so ist die dadurch bewirkte Bodenwert-erhöhung ohnehin nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 auf den Ausgleichsbetrag anzu-rechnen (vgl. Nr. 2.4.1, Seite 25). Pauschale Abschläge sind somit hinfällig.

Unterhaltungsabschlag?

Ein weiterer Abschlag wird gelegentlich dann gewährt, wenn es sich um ein Grundstück handelt, dessen Bebauung **denkmalgeschützt** ist. Hier ist mit einem erhöhten Unterhaltungsaufwand zu rechnen, der mit einem pauschalen Unterhaltungsabschlag auf den Ausgleichsbetrag berücksichtigt wird. Richtigerweise sollte ein erhöhter Unterhaltungsaufwand bereits bei der Ermittlung des Anfangs- und des Endwertes berücksichtigt werden, da er sich wertmindernd auf den Bodenwert auswirken kann. Allerdings kann beispielsweise die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes den Bodenwert auch positiv beeinflussen (vgl. Nr. 2.3.1.3, Seite 22) auch dies muß bei der Wertermittlung berücksichtigt werden.

Verzicht auf Einnahmen

Bis auf Wertermittlungsabschlag und Diskontierung verzichten die Gemein-den durch die anderen vorgenannten Nachlässe zugunsten von Eigentümern eigentlich freiwillig auf ihnen zustehende Einnahmen (vgl. Nr. 6.1, Seite 65).

2.4.3 Ausnahmen von der Erhebung des Ausgleichsbetrages

Bei Umlegung

Ein Ausgleichsbetrag entfällt nach § 155 Abs. 2, wenn für das Grundstück eine Umlegung durchgeführt worden ist. Denn im Umlegungsverfahren sind die sanierungsbedingten Wertsteigerungen schon abgeschöpft worden. § 153 Abs. 5 bestimmt für Umlegungen im förmlich festgelegten Sanierungs-gebiet, daß Einwurfs- und Zuteilungswerte wie Anfangs- und Endwerte zu bestimmen sind. Ein „gerechter Ausgleich“ für Werterhöhungen wird bereits endgültig im Umlegungsverfahren berücksichtigt.

Bagatelle

Nach § 155 Abs. 3, der sogenannten **Bagatellklausel**, kann die Gemeinde für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für Teile des Sanierungs-gebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn sich die Ausgleichsbeträge als zu gering herausstellen im Vergleich zu den Kosten des Verwaltungsaufwandes. Näheres dazu wird unter Nr. 4 „Bagatellklausel“, Seite 54 ausgeführt.

Nach § 155 Abs. 4 kann die Gemeinde von der Erhebung des Ausgleichsbetrages im Einzelfall ganz oder teilweise absehen, wenn es im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch bereits vor Abschluß der Sanierung erfolgen (vgl. dazu auch § 135 Abs. 5).

Freistellung (Erlaß des Betrags)

Die Tatbestandsmerkmale der Freistellung „im öffentlichen Interesse“ und „zur Vermeidung unbilliger Härten“ sind vom Wortlaut mit § 154 Abs. 5 gleichzusetzen (vgl. Nr. 3.6.4, Seite 48). Die Gemeinde entscheidet nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen, ob sie wegen „unbilliger Härte“ oder aber wegen des „öffentlichen Interesses“ auf den Ausgleichsbetrag ganz oder teilweise verzichten will.

„Unbillige Härte“ oder „öffentliches Interesse?“

Der Erlaß des Ausgleichsbetrags kommt immer nur im Einzelfall in Betracht. Die Regelung wird aber nur sehr eingeschränkt zur Anwendung kommen. Eine Entscheidung, von der Erhebung abzusehen, betrifft nicht den „gerechten Ausgleich“, sondern geschieht aus Billigkeitsgründen. Vor der Freistellung ist immer die Möglichkeit einer gestreckten Tilgung oder einer Stundung zu prüfen (vgl. Nr. 3.6.4, Seite 48).

Nur im Einzelfall

Nachstehende Tabelle zeigt die verschiedenen Möglichkeiten von „Absenkungen“ und „Vergünstigungen“ auf, die bei der Festsetzung der Ausgleichsbetragshöhe in bestimmten Fällen gewährt werden können.

„Absenkung“ und „Vergünstigung“

	Möglichkeiten der „Absenkung“ des Verkehrswerts bei der Wertermittlung			Möglichkeiten der „Vergünstigung“ gegenüber dem Verkehrswert nach BauGB				
	Diskon- tierung § 27 (2) WertVO	Nutzungs- schränkung § 5 (2) WertVO	Wert- ermittlungs- abschlag 10–20 %	Tilgungs- darlehen § 154 (5)	Abzug Anrech- nungen § 155 (1)	„Bagatelle“ § 155 (3)	Freistellung § 155 (4)	Stundung Erlaß § 155 (5)
A-Bescheid nach • Aufhebung der Satzung (§ 162) • Entlassung des Grundstücks (§ 163) § 154 (3) Satz 1		•	•	•	•	•	•	•
Vorzeitige Festsetzung des A-Betrags § 154 (3) Satz 3	•	•	•	•	•	•	•	•
Vorauszahlungen auf den A-Betrag § 154 (6)		•	•		•	•	•	•
Ablösung des A-Betrags durch Vereinbarung § 154 (3) Satz 2	•	•	•		•	•	•	

2.5 Verhältnis zu den Erschließungsbeiträgen nach BauGB und KAG und den Kostenerstattungsbeiträgen nach BauGB

Ausgleichsbetrag ersetzt Erschließungsbeitrag

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, ist nach § 154 Abs. 1 Satz 2 im umfassenden Verfahren die Erhebung von Beiträgen dafür ausgeschlossen.

Auch nach dem Landesrecht (KAG) fallen damit in diesen Sanierungsgebieten keine Erschließungsbeiträge für Anlagen i.S. des § 127 Abs. 2 an etwa für:

- öffentliche Straßen, Wege und Plätze,
- Parkflächen und Grünanlagen,
- Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen.

Keine Doppelbelastung der Eigentümer

Der Gesetzgeber wollte durch den Ausschluß von der Beitragspflicht (§ 154 Abs. 1 Satz 2) eine doppelte Inanspruchnahme der Eigentümer im Sanierungsgebiet durch Ausgleichsbeträge und durch Erschließungsbeiträge verhindern. Eine Sanierungsmaßnahme soll vorrangig durch die Ausgleichsbeträge nach §§ 153 und 154 mitfinanziert werden. Für Erschließungsbeiträge bleibt daneben kein Raum mehr (vgl. Nr. 1.3.1, Seite 9).

Erschließungsanlagen außerhalb von Sanierungsgebieten

Für Erschließungsanlagen außerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gelten die allgemeinen Abrechnungsregeln. Beitragspflichtig hierfür können Grundeigentümer innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets sein, sofern der Beitragstatbestand in seinen einzelnen Voraussetzungen für sie gegeben ist. Dient allerdings eine solche Erschließungsanlage ganz überwiegend der Erschließung der Grundstücke im Sanierungsgebiet, so liegt eine Ordnungsmaßnahme im Sinne des § 147 Abs. 1 Satz 2 vor. Der Vorteil, der den Grundeigentümern aus ihrer Durchführung erwächst, ist im Rahmen des § 154 Abs. 2 als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu berücksichtigen. Eine zusätzliche Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen würde dann zu einer unzulässigen „Doppelabrechnung“ derselben Maßnahme durch die Gemeinde führen. In diesem Fall können nur Grundeigentümer außerhalb des Sanierungsgebiets zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden.

Erschließungsanlagen vor der förmlichen Festlegung

Vor der förmlichen Festlegung entstandene Beitragspflichten bleiben nach § 156 Abs. 1 unberührt. Diese können sich sowohl auf die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage insgesamt als auch auf den Aufwand beziehen, der durch Teilbeträge gedeckt werden soll (§ 133 Abs. 2). Wegen der völlig unterschiedlichen gesetzlichen Grundlagen bereitet eine förmliche Festlegung während einer laufenden Erschließungsmaßnahme erhebliche Zuordnungsprobleme und sollte deshalb vermieden werden.

Erschließungsanlage als Einheit

Erschließungsanlagen sollten möglichst als Einheit betrachtet werden. Eine Aufteilung beispielsweise zwischen Fahrbahn, Straßenentwässerung und Beleuchtung ist in der Regel nicht sinnvoll.

Dennoch KAG-Beiträge für Abwasser, Wasser usw.

Da der Ausschluß von der Erschließungsbeitragspflicht (§ 154 Abs. 1 Satz 2) nur für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 gilt, sind Ausbaubeiträge für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 4 nicht ausgeschlossen. Beiträge oder Gebühren nach dem KAG für Anlagen zur Entsorgung von Abwasser und Abfall sowie zur Versorgung mit Elektrizität,

Gas, Wärme und Wasser fallen also auch bei Sanierungsmaßnahmen im umfassenden Verfahren an.

Nach § 154 Abs. 1 Satz 3 ist im umfassenden Verfahren auch die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen, die sonst nach § 135 a für Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Naturschutz erhoben werden, ausgeschlossen. Wie beim Ausschluß der Erschließungsbeiträge soll auch hier eine doppelte Inanspruchnahme der Eigentümer im Sanierungsgebiet durch Kostenerstattungs- und Ausgleichsbeträge vermieden werden.

Keine Kostenerstattungsbeträge für Naturschutzmaßnahmen

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

Allgemeine Beitragspflicht im vereinfachten Verfahren

3. Verfahren zur Erhebung des Ausgleichsbetrags

3.1 Idealfall

Das Verfahren zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen sollte das umfassende Sanierungsverfahren von den vorbereitenden Untersuchungen bis zum Abschluß der Gesamtmaßnahme begleiten. Das gilt ganz besonders für die Information der betroffenen Bürger, die schon zu Beginn und auch wiederholt während des laufenden Verfahrens auf die Pflicht zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen hingewiesen werden sollten. Um die Akzeptanz für die Zahlungspflicht zu verbessern, darf dabei aber nicht vergessen werden, die verschiedenen Erleichterungsmöglichkeiten und den gleichzeitigen Wegfall von KAG-Beiträgen zu erläutern (vgl. Nr. 2.5, Seite 30 und Nr. 3.3.1, Seite 36, insbesondere Seite 37/38).

In den verschiedenen Phasen werden im Normalfall hierfür folgende Arbeitsschritte durchlaufen:

A. Vorbereitende Untersuchungen

1. Information des Gemeinderats und der Bürger im Untersuchungsgebiet über Notwendigkeit und Zweck des Wertausgleichs sowie über Möglichkeiten der Entlastung (Darlehen, Bagatelle, etc.) und der vorzeitigen Ablösung; Einbindung der örtlichen Medien.

Information

2. Auftrag an den Gutachterausschuß oder sonstige Sachverständige zur Bewertung der Anfangswerte und zu einer ersten Abschätzung der Endwerte auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans und eines Maßnahmenkonzepts. Nach Erörterung der Ergebnisse mit Gutachterausschuß erste Unterrichtung des Gemeinderats über die Ergebnisse (ggf. als Wertzonen in Karten darstellen) und Billigung der Wertermittlung.

Wertermittlung

3. Anhörung der Eigentümer durch Gemeindeverwaltung mit Gutachterausschuß, Sanierungsträger, Planungsbüro über Selbsteinschätzung und Tatsachen (§ 138 Auskunftspflicht).

Bürgerbeteiligung

- | | |
|---|---|
| Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) | 4. Erste Abschätzung der möglichen Einnahmen durch Ausgleichsbeträge für: <ul style="list-style-type: none"> - Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149) und - weitere Unterrichtung des Gemeinderats mit Billigung. |
| Sanierungssatzung | 5. Aufnahme eines deutlichen Hinweises auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen in die Sanierungssatzung. |

B. Während der Durchführung der Gesamtmaßnahme

- | | |
|---|--|
| Fortschreibung | 1. Regelmäßige Fortschreibung der Wertermittlung und der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie Unterrichtung des Gemeinderats. |
| Genehmigungen und Modernisierungsvereinbarungen | 2. Hinweis auf Ausgleichsbeträge bei allen genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Sanierungsgebiet und allen Genehmigungen nach § 144 sowie beim Abschluß von Modernisierungsvereinbarungen. Bei Investitionen kann so der künftige Ausgleichsbetrag in die Finanzierung einbezogen werden. Gegebenenfalls kann zu diesem Zeitpunkt auch eine mögliche Ablösungsvereinbarung vorgeschlagen werden (vgl. S. 53/54). |
| Vorzeitiger Ausgleichsbetrag | 3. Errechnung des Ausgleichsbetrags für einzelne Grundstücke nach Wertermittlung durch den Gutachterausschuß oder sonstige Sachverständige bei: <ul style="list-style-type: none"> - Vorauszahlung - Ablösevereinbarung - Bescheid bei vorzeitigem Abschluß. |
| Erörterungen mit Bürgern | 4. Verhandlungen mit den von Nr. 2 betroffenen Eigentümern. |
| Ablösevereinbarung | 5. Abschluß einer Ablösevereinbarung mit einzelnen Eigentümern. |
| Vorauszahlung | 6. Bescheid bei vorzeitigem Abschluß oder über Vorauszahlung. |
| Zwischenverwendungsnachweis | 7. Zwischenverwendungsnachweis, der Einnahmen aus den bereits erhobenen Ausgleichsbeträgen einbezieht. |

C. Nach Abschluß der Sanierung

- | | |
|-------------------|--|
| Information | 1. Unterrichtung des Gemeinderats über die anstehenden Bescheide und die voraussichtliche Höhe der Beträge. Ggf. auch umfassende Information für Bürger (hier besonders der Eigentümer) und der lokalen Medien. |
| Vorbereitung | 2. Vorbereitungsarbeiten (z.B. Datensammlung und -aufbereitung) zur Wertermittlung und Bestimmung der Ausgleichsbetragshöhe. |
| Wertermittlung | 3. Wertermittlung durch Gutachterausschuß oder sonstige Sachverständige. |
| Ausgleichsbeträge | 4. Ermittlung der Ausgleichsbeträge: <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung von Anrechnungen und Abschlägen - Überprüfung, ob Anwendung der Bagatellklausel - Überprüfung, ob Absehen vom Ausgleichsbetrag |
| Anhörung | 5. Anhörung der betroffenen Eigentümer. |

6. Bescheid (ggf. mit nachfolgenden Widerspruchs- und Gerichtsverfahren).	Bescheid
7. Darlehensvertrag mit einzelnen Eigentümern oder Stundung.	Darlehen, Stundung
8. Freistellung einzelner Eigentümer. Absehen vom Ausgleichsbetrag oder Anwendung der Bagatellklausel für einzelne Grundstücke.	Härte, Bagatelle
9. Letzte Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Einnahmeausfällen aus Nr. 7 und 8 mit Unterrichtung des Gemeinderats.	Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi)
10. Gesamtverwendungsnachweis, in dem die Ausgleichsbeträge als Einnahmen zur Entlastung der Städtebauförderung verbucht sind.	Gesamtverwendungsnachweis
11. Ggf. Überschußverteilung auf der Grundlage von Nr. 9 (§ 156 a).	Überschuß

Aufgabenverteilung und die Mitwirkung der Beteiligten

	Beteiligte								
	Gemeindeverwaltung	Gemeinderat	Planungsbüros	Sanierungs-Träger	Gutachter	Bürger allgemein	Eigentümer	örtliche Medien	Regierung
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Arbeitsschritte									
<i>A. Vorbereitende Untersuchungen</i>									
1. Information	●	●	(●)	(●)		●		●	
2. Wertermittlung	●		(●)	(●)	●				
3. Anhörung	●		(●)	(●)	●		●		
4. KoFi	●	●	●	●					●
5. Sanierungssatzung	●	●		●					
<i>B. Durchführung</i>									
1. Fortschreibung	●	●	●	●			●		
2. Genehmigungen, Modernisierungsvereinbarungen	●			(●)					
3. Errechnung A B	●			●	●				
4. Verhandlungen Eig.	●			●	●		●		
5. Ablösevereinbarung	●			●			●		
6. Bescheid Vorausz.	●			●			●		
7. ZVN	●			●					●
<i>C. Nach Sanierung</i>									
1. Information	●	●		(●)		(●)	(●)	●	
2. Vorbereitung	●		●	●	(●)		(●)		
3. Wertermittlung	●			(●)	●		(●)		
4. Errechnung AB	●			●					
5. Anhörung	●			●	●		●		
6. Bescheid	●			●			●		
7. Darlehen, Stundung	●			●			●		
8. Freistellung	●			●			●		
9. KoFi	●	●	(●)	●					●
10. GVN	●			●					●
11. Überschuß	●	●		●			●		

Zur Tabelle: Beteiligung im Verfahren der Ausgleichsbetragsserhebung:

- In Spalte 4 wird davon ausgegangen, daß für die Abrechnung der Gesamtmaßnahme ein Sanierungsträger tätig ist. Dies kann aber auch ein anderer Beauftragter sein.
- Gutachter in Spalte 5 kann der Gutachterausschuß und/oder ein vereidigter Sachverständiger sein.
- (●) bedeutet, daß hier eine Beteiligung **möglich** ist.

Idealfall ist nicht Regelfall

In den meisten Fällen der bereits abgeschlossenen Gesamtmaßnahmen, die derzeit zur Abrechnung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen anstehen, werden Arbeitsschritte aus den Phasen A und B oft nur unvollständig erbracht worden sein. In diesen Fällen ist die Öffentlichkeitsarbeit der Nr. C 1 besonders umfassend anzulegen (vgl. Nr. 3.3 Seite 36).

Es ist auch ein erhöhter Verwaltungsaufwand zu erwarten, wenn die Daten, die die Grundlage für die Wertermittlung bilden, nicht über den gesamten Sanierungsablauf dokumentiert wurden und aufwendig nacherhoben werden müssen. In vielen Fällen ist es vermutlich auch versäumt worden, Anfangswerte zu ermitteln, auch das muß jetzt nachgeholt werden. Die Vorbereitungsarbeiten (Nr. C2) werden daher häufig sehr umfangreich und schwierig sein, so daß viele Gemeinden hierfür Unterstützung durch externe Fachleute benötigen werden (vgl. Nr. 3.2, Seite 34).

3.2. Organisation

Wie und mit wessen Hilfe können die zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge notwendigen Daten beschafft werden? Und wer ist in der Lage, die Wertermittlung methodisch und rechtlich einwandfrei durchzuführen?

Hilfe für die Gemeindeverwaltung

Das gesamte Spektrum der für die Berechnung der Ausgleichsbeträge anfallenden Arbeiten kann in der Regel nur in großen Städten mit entsprechend ausgebildetem Personal von der Gemeindeverwaltung selbst geleistet werden. Schon bei der Beschaffung der notwendigen Daten, noch mehr bei der Auswertung der Daten und der Ermittlung der Bodenwerte, ist sehr spezieller Sachverstand erforderlich.

Auch wenn die Wertermittlung durch Beauftragte durchgeführt wird, sind gründliche Vorbereitungsarbeiten der Gemeinde unerlässlich, die umso umfangreicher sind, je weniger Daten im Laufe des Sanierungsvorhabens dokumentiert wurden. Es kann daher geraten sein, Dritte mit der Organisation des gesamten Verfahrensablaufs zur Erhebung der Ausgleichsbeträge zu beauftragen.

externe Fachleute

Gemeinden, die sich zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung eines Sanierungsträgers bedienen, werden sich in der Regel auch bei dem komplexen Thema der Ausgleichsbetragsserhebung durch den Träger unterstützen lassen. Für Gemeinden, die die Sanierung ohne Träger durchgeführt haben, stehen mittlerweile mehrere Sanierungsträger und auch einige öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige zu Verfügung, die den Gemeinden ihre Hilfe speziell für die organisatorische Vorbereitung und Begleitung des Wertausgleichsverfahrens anbieten. Die angebotenen Leistungen beziehen sich sowohl auf die Unterstützung der Gemeinden, als auch der Gutachterausschüsse.

Die Gemeinde kann in folgenden Bereichen unterstützt werden:

- Einführung des Gemeinde-/Stadtrats in die Thematik des Wertausgleichs und der Verpflichtung zur Erhebung des Ausgleichsbetrages.
- Öffentlichkeitsarbeit.
- Vorbereitungsarbeiten (Datensammlung und -auswertung, Dokumentation).
- Vermittlung zwischen Gutachter und Gemeinde bei der Festlegung der ermittelten Werte.
- Ermittlung des Ausgleichsbetrages und der anrechenbaren Beträge.
- Mitwirkung bei der Anhörung der betroffenen Eigentümer.
- Vorbereitung von Ablösungsvereinbarungen oder Bescheiden.

Unterstützungsmöglichkeiten für die Gemeinde

Die Erstellung der Bodenwertgutachten im Sanierungsgebiet gehört zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse, zu denen sie nach § 193 Abs. 1 Satz 1 verpflichtet sind (vgl. Seite 15). Wenn aber Gutachterausschüsse keine Erfahrung mit Wertermittlungen im Sanierungsgebiet haben oder persönlich nicht in der Lage sind, die Wertermittlung fristgerecht zu erbringen, können sie durch umfangreiche Beratung und Zuarbeit entlastet werden:

Unterstützungsmöglichkeiten für den Gutachterausschuß

- Einführung in die Aufgabenstellung der Sanierung und den Zusammenhang der Wertermittlung mit dem Sanierungsverfahren.
- Erläuterung der Sanierungsgesamtmaßnahme.
- Beratung bei der Wahl des geeigneten Bewertungsverfahrens.
- Ermittlung der für die Bewertung durch den Gutachterausschuß notwendigen wertrelevanten Kriterien, insbesondere die Festlegung der Qualitätsstichtage.
- Dokumentation der Wertermittlung.

Es kann aber auch ratsam sein, einen privaten Sachverständigen mit entsprechender Erfahrung mit der Wertermittlung zu beauftragen, insbesondere wenn gerade kleinere Gutachterausschüsse keine Erfahrungen und Vorkenntnisse in diesem Bereich haben. Möglich ist auch die Wertermittlung durch den privaten Sachverständigen soweit vorzubereiten, daß nur noch die Wertfestsetzung selbst durch den Gutachterausschuß bestätigt werden muß.

In jedem Fall ist eine Kooperation mit dem in der Gemeinde oder dem Landkreis eingerichteten unabhängigen Gutachterausschuß unerlässlich; denn für eine exakte Wertermittlung ist auch ein privater Gutachter auf die Datensammlungen des Gutachterausschusses angewiesen. Hier ist die Struktur der Gemeinde und sind die tatsächlichen Gegebenheiten bekannt. Sofern der Gutachterausschuß die Wertermittlung nicht selbst durchführen kann, muß die Gemeinde bewirken, daß der Informationsfluß zwischen Gutachterausschuß und privatem Sachverständigen gewährleistet ist. Für eine gute Kooperation ist es wichtig, daß die Gemeinde möglichst frühzeitig mit dem Gutachterausschuß in Kontakt tritt und abspricht, welche Leistungen vom Ausschuß übernommen werden können und für welche gegebenenfalls ein externer Sachverständiger (eventuell auch Sanierungsträger) hinzugezogen werden soll.

Zusammenarbeit

Für das gesamte Verfahren ist es wichtig, daß Gemeinde, Sanierungsträger, Gutachterausschuß und evtl. herangezogene freie Gutachter zusammenarbeiten, damit alle vorhandenen Kenntnisse, Unterlagen und Erfahrungen genutzt werden können. Dabei ist stets die **Gemeinde „federführend“**, Gutachter werden nur in ihrem Auftrag tätig, sie haben keine selbständige Stellung im Verfahren.

Förderung der anfallenden Kosten

Kosten, die bei der Abrechnung und der Erhebung der Ausgleichsbeträge für externe Beauftragte anfallen, können - im Rahmen der üblichen Kostenansätze - mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert werden.

3.3 Öffentlichkeitsarbeit

Konfliktvermeidung

Jede Gemeinde wird bestrebt sein, bei der Erhebung von Ausgleichsbeträgen Konflikte mit den betroffenen Bürgern so weit wie möglich zu vermeiden. Um Akzeptanz bei den Betroffenen zu erreichen, sind Information und offenes Gespräch unbedingt notwendig. Dazu ist eine breit angelegte, möglichst früh einsetzende Öffentlichkeitsarbeit - vom Informationsblatt über öffentliche Bürgerversammlungen bis hin zu Einzelgesprächen - ein wichtiges Instrument. Bei der Festsetzung des Ausgleichsbetrags am Ende des Verfahrens ist die Anhörung des jeweiligen Eigentümers auch vom Gesetz vorgeschrieben (§ 154 Abs. 4 Satz 2). (Vgl. Nr. 3.3.2, Seite 38 und Nr. 3.4, Seite 40.)

3.3.1 Akzeptanz

Wie jede Zahlungsverpflichtung stößt die Erhebung der Ausgleichsbeträge zunächst bei den betroffenen Bürgern ebenso wenig auf Akzeptanz wie bei vielen Kommunalpolitikern.

Sensible Vorbereitung

Der Weg zur Erhebung der Ausgleichsbeträge erfordert daher von den Gemeinden eine sorgfältige Vorbereitung und einen sensiblen Umgang mit den betroffenen Eigentümern. Fällt man „hoheitlich“ mit der Tür ins Haus, sind Widerstand und dann der Gang vor Gericht vorprogrammiert.

Abbau von Schranken ...

Die Gemeindeverwaltung und ihre Beauftragten müssen sowohl bei den Bürgern als auch der Kommunalpolitik und den örtlichen Medien möglichst vom Beginn des Sanierungsverfahrens an Schranken gegen die Akzeptanz des Wertausgleichs abbauen.

... gegen den Ausgleichsbetrag und seine Höhe

Um Konflikte mit den Eigentümern weitgehend zu vermeiden, ist zu bedenken, daß es den Betroffenen in zweierlei Hinsicht schwerfallen kann, die Ausgleichsbeträge zu akzeptieren: Einmal wird ihnen die Berechtigung von Ausgleichsbeträgen grundsätzlich nicht einleuchten. Zum anderen werden sie vielfach die Höhe der Werte zunächst nicht akzeptieren. Denn die Eigentümer wurden zu privatem Handeln motiviert, sie haben im Sanierungsverfahren vielerlei Beschränkungen auf sich genommen und meist selbst viel Geld investiert. Natürlich sind sie darum nicht begeistert, wenn sie nun auch noch an die Gemeinde einen Geldbetrag zahlen sollen.

Daher muß die Gemeinde ihnen Gerechtigkeit und Berechtigung der Erhebung von Ausgleichsbeträgen deutlich machen (vgl. Nr. 1, Seite 7). Das ist möglich, wenn die Sanierungsvorteile als Bodenwerterhöhungen und die Bedeutung der öffentlichen Förderung anschaulich klargestellt werden (vgl. Nr. 3.3.2, Seite 38).

Folgende Grundsätze können die Überzeugungsarbeit erleichtern:

Das zur Anwendung kommende Wertermittlungsverfahren sollte von seiner Methodik her für jeden Eigentümer in einem Sanierungsgebiet verständlich sein.

Nachvollziehbarkeit

Sind die sanierungsbedingten Werterhöhungen transparent und nachrechenbar sowie die Begründungen zu einzelnen Punkten des Verfahrens und die verwendeten Parameter und Gewichtungen schlüssig und plausibel, so schafft man eine wichtige Voraussetzung für das Vertrauen der Betroffenen. Wenn es der Gemeinde gelingt, die Berechnung und die Begründung der sanierungsbedingten Werterhöhung für alle Beteiligten nachvollziehbar zu machen, kann Streit um die Wertermittlung und damit um die Ausgleichsbeträge meist vermieden werden.

Die Wertermittlungsmethode sollte, um zu überzeugen, auf einem mathematisch präzisen Grundgerüst beruhen. Je mehr tatsächlich erhobene Fakten (z.B. Mieten, Kaufpreise) in das mathematische Modell einfließen, desto genauer läßt sich das Ergebnis berechnen. Auf der anderen Seite sind mathematische Modelle für viele Bürger gewöhnlich nicht so verständlich und nachvollziehbar. Basiert dagegen eine Wertermittlungsmethode vorwiegend auf subjektiven Einschätzungen und Erfahrungen von Gutachtern, ist die Berechnung für den Laien eher nachzuvollziehen, aber die Wahrscheinlichkeit einer Abweichung vom richtigen Ergebnis ist größer.

Exaktheit

Die sanierungsbedingten Werterhöhungen dürfen in einem Gebiet nicht mit unterschiedlichen Methoden ermittelt werden. Auch müssen gleiche Maßstäbe für alle Betroffenen angelegt werden. Wertermittlungsmethoden, die auf Schätzungen beruhen oder in die Schätzungen eingehen, sind besonders sorgfältig anzuwenden; denn je mehr Schätzungen in die Methode eingehen, desto schwieriger ist es, die Gleichheit der Betroffenen herzustellen.

Gleichbehandlung

Die Bestimmung des § 153 Abs. 1 bewirkt, daß die finanzielle Gleichbehandlung aller Eigentümer in einem Sanierungsgebiet gesichert ist. Den „weichenden Eigentümern“ d.h. denen, die ihr Grundstück im Sanierungsgebiet freihändig oder im Wege der Enteignung hergegeben haben oder haben hergeben müssen, werden Kaufpreis oder Entschädigungsleistungen so bemessen, daß die sanierungsbedingten Werterhöhungen ausgeschlossen sind. Wer verkaufen wollte oder mußte oder enteignet wurde, hat also auch nur den sanierungsunbeeinflussten Gegenwert erhalten. Bleibende wie weichende Eigentümer können sanierungsbedingte Wertzuwächse nicht in die eigene Tasche stecken.

Die Gemeinde kann mit einer fortlaufenden aufklärenden Öffentlichkeitsarbeit sicher sehr viel zur Akzeptanz des Wertausgleichs beitragen. Zusätzlich bietet das BauGB Erleichterungen für die Betroffenen, die in die Gespräche mit den Eigentümern und Investoren eingebracht werden und so die Akzeptanz verbessern können, so zum Beispiel:

Öffentlichkeitsarbeit

- eine vorzeitige Ablösung des Betrags ggf. mit Abschlägen (vgl. Nr. 3.7, Seite 51).
- erleichterte Zahlungsbedingungen (vgl. Nr. 3.6.4, Seite 48).
- eine mögliche Anwendung der Bagatellklausel (vgl. Nr. 4, Seite 54)
- eine mögliche Freistellung (vgl. Nr. 2.4.3, Seite 29).

Angebot zur Erleichterung

Im übrigen können Ausgleichsbeträge steuerlich geltend gemacht werden. Bei der ertragsteuerlichen Behandlung des Ausgleichsbetrags sind nach der

Steuer

Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs die für Erschließungsbeiträge entwickelten Grundsätze anzuwenden.

Gegenüberstellung:
Ausgleichsbeträge
KAG-Beiträge

Es sollte auch verstärkt darauf hingewiesen werden, daß in Sanierungsgebieten, in denen Ausgleichsbeträge erhoben werden, Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG entfallen. Dabei kann es hilfreich sein, die sonst anfallenden KAG-Beiträge zu berechnen und den voraussichtlich anfallenden Ausgleichsbetrag gegenüberzustellen. In nicht wenigen Fällen werden die Ausgleichsbeträge geringer sein als die KAG-Beiträge (vgl. Nr. 1.3.1, Seite 9).

3.3.2 Bürgerinformation

Frühzeitige Erörterung des
Wertausgleichs

Nach § 137 sind Sanierungsbetroffene weit über die übliche Bürgerbeteiligung nach § 3 hinaus an der Sanierung zu beteiligen. Im Rahmen der frühzeitigen Erörterung sind Betroffene auch über die Erhebung von möglichen Ausgleichsbeträgen aufzuklären und hinsichtlich der anrechenbaren Beträge zu informieren und zu beraten. Dieser Pflicht sind die Gemeinden häufig nicht - oder nicht ausreichend - nachgekommen. Das muß spätestens dann, wenn die Ausgleichsbeträge erhoben werden müssen, nachgeholt werden.

Auch Gemeinderat und
Presse

Dazu ist es auch wichtig, daß der Gemeinderat sich mit dem Thema auseinandersetzt und ebenso, daß die örtlichen Medien darüber informiert werden, um bei der Überzeugung des Bürgers Unterstützung zu leisten und nicht falschen Argumenten zu erliegen.

Eigentümerversammlung

Um über die bevorstehende Erhebung der Ausgleichsbeträge zu informieren, kann es sinnvoll sein, alle sanierungsbeteiligten Eigentümer zu einer Versammlung einzuladen, bei der grundsätzlich über Sinn und Zweck der Ausgleichsbeträge, über die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften, über Sanierungslasten und vor allem auch über die Sanierungsvorteile für die Eigentümer gesprochen wird.

Visualisierung des
Sanierungsgewinns

Hier können Fotos dazu beitragen, daß den Eigentümern ein bildlicher Eindruck von der Lagewertverbesserung und damit auch von der Wertsteigerung ihrer Grundstücke vermittelt wird, wenn der Zustand der Grundstücke vor und nach der Sanierung gezeigt werden kann. In manchen Städten ist die Sanierung über die ganze Verfahrenszeit bildlich dokumentiert worden. Sind solche Bilder nicht vorhanden, können auch Bilder und Grafiken aus anderen, vergleichbaren Städten helfen, um Veränderungen wirklich „augenscheinlich“ zu machen. Dazu ein Beispiel:

Ablauf einer Sanierungsmaßnahme in Regensburg

Vorbereitung

(ist Aufgabe der Gemeinde)

- vorbereitende Untersuchungen
- förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
- Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung
- Städtebauliche Planung, Bauleitplanung oder Rahmenplanung, soweit für die Sanierung erforderlich
- Erörterung und Fortschreibung des Sozialplans

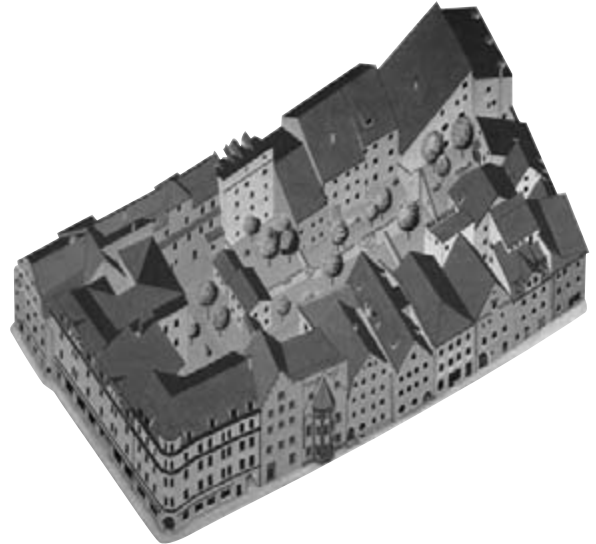
Durchführung

- Ordnungsmaßnahmen
- Baumaßnahmen
- fortlaufende Aufgaben aus der Vorbereitung

Abschluß

(ist Aufgabe der Gemeinde)

- Aufhebung der Sanierungssatzung
- Förderungs- und beitragsrechtliche Abrechnung
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen



Ordnungsmaßnahmen

(sind Aufgaben der Gemeinde)

- Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken
- Umzug von Bewohnern und Betrieben
- Freilegung von Grundstücken
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Maßnahmen die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können

Baumaßnahmen

(sind grundsätzlich Aufgaben der Eigentümer, bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Gemeinde)

- Modernisierung und Instandsetzung
- Neubebauung und Ersatzbauten
- Einrichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Verlagerung oder Änderung von Betrieben

(Quelle: BMBau, Stadt Regensburg)

Ferner kann auf die (besonderen) Bodenrichtwertkarten gemäß § 196 Abs. 1 (früher Grundwertkarten) hingewiesen werden.

Bodenrichtwertkarten

Eine solche Informationsveranstaltung kann dazu beitragen, daß die Eigentümer schon im Vorfeld Ausgleichsbeträge grundsätzlich akzeptieren.

Auch schriftliche Informationen wie Broschüren oder Faltpfätter, die z.B. mit anschaulichen Diagrammen nicht nur Sinn und Zweck, sondern auch (vereinfacht) die Grundsätze der Berechnung der Ausgleichsbeträge aufzeigen, können hilfreich sein. Sie sind auch als Vorbereitung einer Informationsveranstaltung denkbar.

Faltpfätter

Die Unterstützung der Gemeinde durch professionelle Kräfte - Moderatoren - kann für eine effektive Bürgerinformation sehr hilfreich sein und damit frühzeitig zur Vermeidung von Konflikten zwischen Gemeinde und Bürgern beitragen.

Professionelle Unterstützung

Die hier empfohlene Art der Öffentlichkeitsarbeit ist nicht zu verwechseln mit der nach § 154 Abs. 4 gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung der Eigentümer (vgl. Nr. 3.4, Seite 40). Sie dient vielmehr dazu, in der Öffentlichkeit

Beitrag zur Reduzierung des Verwaltungsaufwands

Spannungen abzubauen, die immer dann entstehen, wenn Bürger unvorbereitet und unaufgeklärt „zur Kasse gebeten“ werden. Somit trägt eine gute Öffentlichkeitsarbeit auch zur Reduzierung des Verwaltungsaufwands bei, wenn durch Aufklärung der Betroffenen Widerspruchs- und Klageverfahren gegen die Ausgleichsbetragsbescheide reduziert werden können. Im Kapitel Nr. 4, Seite 54 (Bagatellklausel) ist der Zusammenhang zwischen der Höhe der Verwaltungskosten und dem Anteil von Widersprüchen und Klagen bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge erläutert.

3.4 Pflicht zur Beteiligung der Eigentümer

3.4.1 Bei der Wertermittlung?

Über Werterhöhung reden	Bei der Ermittlung der Bodenwerterhöhung nach § 154 Abs. 2 ist eine Anhörung der ausgleichspflichtigen Eigentümer nicht vorgeschrieben. Es kann aber von Vorteil sein, wenn die Gutachter vor der Wertermittlung das Gespräch mit den Eigentümern suchen.
Genauere Kenntnisse	Eigentümer, die im Sanierungsgebiet selbst wohnen, können die Vor- und Nachteile der durchgeführten Sanierung oft sehr gut einschätzen. Eine Stellungnahme der Betroffenen zu den Auswirkungen der Ordnungs- und Baumaßnahmen der öffentlichen Hand kann deshalb hilfreich sein. Gelegentlich bringen bauliche Verbesserungen wie z.B. Verkehrsbauten für einige Eigentümer Nachteile mit sich, die vorher nicht abzusehen und auch nicht gewollt waren. Aus diesem Grund können Aussagen der Beteiligten für die gutachterlichen Einschätzungen einzelner Maßnahmen bei der Wertermittlung wichtig sein.
Vertrauen bilden	Gespräche über die Vor- und Nachteile führen bei den Eigentümern auch zu mehr Vertrauen, besonders dann, wenn ihre Aussagen in die gutachterliche Wertermittlung und damit später in die Berechnung des Ausgleichsbetrages Eingang finden.
Unterschiedliche Erfahrungen	Einige Gutachter haben aber auch negative Erfahrungen mit der Beteiligung der Eigentümer bei der Wertermittlung gemacht. Es sollte zusammen mit dem Wertermittler erwogen werden, ob diese Beteiligung im jeweiligen Sanierungsgebiet sinnvoll ist.

3.4.2 Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrages

Verpflichtung	§ 154 Abs. 4 Satz 2 verlangt, daß vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags die Betroffenen anzuhören sind. Bei diesem Anhörungstermin soll dem Eigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung über die Wertverhältnisse auf seinem Grundstück, vor allem über die anzurechnenden Beträge nach § 155 Abs. 1 (vgl. Nr. 2.4.1, Seite 25) gegeben werden. Spätestens jetzt muß der Eigentümer auf Anrechnungsmöglichkeiten hingewiesen werden.
Angemessene Frist zur Stellungnahme	Die Anhörungspflicht der Gemeinde wäre auch ohne die ausdrückliche Verpflichtung im BauGB gegeben. Nach dem Bayerischen Verwaltungsverfahrenrecht (Art. 28 BayVwVfG) muß den Beteiligten vor Erlass eines Verwaltungsakts Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Tatsachen, die für die Entscheidung erheblich sind, zu äußern. Die Gemeinde hat demnach auch die Pflicht, dem betroffenen Eigentümer eine angemessene Frist zur

Stellungnahme einzuräumen. Nimmt er die Gelegenheit zur mündlichen oder schriftlichen Stellungnahme nicht wahr, hat die Gemeinde keine weitere Pflicht zur Anhörung, sondern sie setzt auf der Grundlage ihrer Ermittlungen von Amts wegen (Art. 24 BayVwVfG) den Ausgleichsbetrag fest.

Ob die gesetzte Frist angemessen ist, richtet sich nach den Umständen jedes Einzelfalles. Bei schwierigen Fällen kann sie länger, wenn Vorerörterungen stattfanden, kürzer sein. Grundsätzlich sollte aber mindestens eine Frist von einem Monat gewahrt werden.

Grundsätzlich mindestens ein Monat

Versäumt die Gemeinde, den Ausgleichspflichtigen zu den Festsetzungen des Ausgleichsbetrags Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, ist die Festsetzung des Ausgleichsbetrags verwaltungsrechtlich fehlerhaft; der Mangel kann nur durch nachträgliche Anhörung geheilt werden. Nimmt der Eigentümer die Gelegenheit nicht wahr, muß die Gemeinde nicht weiter darauf drängen.

Pflicht versäumt?

Im allgemeinen werden die Maßnahmen der Sanierung in einem weiten Kreis von Sanierungsbetroffenen besprochen. Das ist teilweise sogar von großer Wichtigkeit, damit alle Betroffenen von Veränderungen und Durchführungsmaßnahmen informiert werden und keiner ausgeschlossen wird.

Einzelgespräch oder im größeren Kreis?

Bei der Erörterung nach § 154 Abs. 4 zu Ausgleichsbeträgen sind jedoch zwischen der Gemeinde und dem Ausgleichspflichtigen individuelle Erörterungsgespräche zu führen.

Individuelles Gespräch

Grundlage zur Berechnung des Ausgleichsbetrages bilden personenbezogene Daten, die nach herrschender Meinung unter das Bundesdatenschutzgesetz fallen. Nach § 2 Abs. 1 BDSG sind unter personenbezogenen Daten Einzelangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse einer bestimmten natürlichen Person zu verstehen. Diese Daten, die die Gemeinde zum Teil auch von anderen Behörden zur Durchführung der Sanierung erhält, sind vertraulich und schützend zu behandeln, und zwar nicht nur außerhalb der Behörde, sondern auch im Hinblick auf die Bekannt- und Weitergabe an Unbefugte innerhalb der Behörde. Nur im Rahmen von Einzelgesprächen ist zu verhindern, daß diese Daten an Unbefugte gelangen.

Datenschutz

Der Pflicht der Gemeinde, die Betroffenen anzuhören steht die Auskunftspflicht der Betroffenen im Sanierungsrecht gegenüber (§ 138), wenn und soweit die Auskünfte zur Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Das gilt bis zum vollständigen Abschluß des Sanierungsverfahrens durch Erhebung der Ausgleichsbeträge.

Auskunftspflicht der Betroffenen

3.5 Ermittlung des Ausgleichsbetrages

Damit die Höhe des Ausgleichsbetrages festgesetzt werden kann, müssen Anfangs- und Endwert (vgl. Nr. 2.2, Seite 16 und Nr. 2.3, Seite 19) für das betroffene Grundstück durch den bei der Gemeinde oder dem Landkreis eingerichteten Gutachterausschuß oder einen privaten Sachverständigen ermittelt werden. Dafür müssen vor allem durch die Gemeinde eine Reihe von Unterlagen zusammengestellt und gegebenenfalls aufbereitet werden. Ebenso müssen die Daten ermittelt werden, die nach Abschluß der Wertermittlung zur Festsetzung der endgültigen Ausgleichsbetragshöhe nötig sind.

3.5.1 Vorbereitungsarbeiten für die Wertermittlung

Für die Sammlung der Daten und des Dokumentationsmaterials sind folgende Grundsätze zu beachten:

Zustand für Anfangswert	Der Zustand des Sanierungsgebietes muß so umfassend dokumentiert sein, daß Zustandsmerkmale für die Ermittlung des Anfangswertes hieraus hinreichend ableitbar sind. Zur Dokumentation eignen sich z.B. Fotos, Presseartikel, Geschichts- und Statistikberichte, Luftaufnahmen usw.
Zustand für Endwert	Die Dokumentation ist ständig zu aktualisieren, damit die Zustandsmerkmale für den Endwert verfügbar sind und die Wartezeit bis zum Abschluß der vorgesehenen Maßnahmen nach § 27 Abs. 2 WertV sachgerecht berücksichtigt werden kann. Bei der Aktualisierung ist darauf zu achten, daß alte Daten nicht verloren gehen (z.B. durch Überschreibung), sondern parallel zu den neuen Daten erhalten bleiben.
Grundstücksdaten	Es werden die alten und neuen Katasterangaben hinsichtlich der beschreibenden und bezeichnenden Daten für jedes im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes benötigt. Unter den beschreibenden Daten werden die Lagebezeichnung, wie Straße und Hausnummer, unter den bezeichnenden Daten Gemarkung, Flur, Flurstück und Flurstücksgrößen verstanden. Des weiteren sind die Bestandsangaben des Grundbuchs hinsichtlich der zu einem Grundstück gehörenden Flurstücke von Bedeutung, um die Gesamtgrundstücksgröße ermitteln zu können.
Eigentumsverhältnisse	Die Liste der Eigentumsverhältnisse sowie die Rechtsverhältnisse jedes Grundstückes müssen vorweg noch einmal überprüft werden. Insbesondere sind vor der Erhebung des Ausgleichsbetrages evtl. erfolgte Eigentumsübergänge, der Ausgang von Erbauseinandersetzungen und die Eintragungen von grundstücksgleichen Rechten (z.B. Erbbaurecht) zu überprüfen.

Gemeinde

Von der Gemeinde oder ihrem Beauftragten sind vor allem folgende Unterlagen bereitzustellen. Dabei kann teilweise auf die bereits im Rahmen der Sanierungsvorbereitung nach § 140 erstellten Unterlagen zurückgegriffen werden.

Allgemeine Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Eigentümerverzeichnis- Grundstücksverzeichnis (Flurnummer, Größe, Lage, Nutzung)- Karten (Liegenschaftskarte, topographische Karte, Klimakarte usw.)- Baulastenverzeichnis- Grundbuchauszüge mit allen rechtlichen Beschränkungen und Belastungen- Auflistung aller denkmalgeschützten Häuser- Sozialplan- Genehmigungen nach § 144- Mieten, falls im Modernisierungsvertrag festgelegt; oder Sozialmieten
Angaben zum Qualitätstichtag (Anfangswert)	<ul style="list-style-type: none">- Beschlüsse des Gemeinderats- öffentliche Bekanntmachungen- Presseartikel oder sonstige Veröffentlichungen
Angaben über Sanierungsziele	<ul style="list-style-type: none">- Rahmenplan (evtl. mit Mängeln und Mißständen)- Sanierungsziele (Ziel-, Nutzungs-, Verkehrs- und Gestaltungskonzepte, Gemeinderatsbeschlüsse)

- Stadtgeschichte und Stadtentwicklung
- Bilder (Fotos, Luftbilder)
- Auflistung aller durchgeführten Sanierungsmaßnahmen
- ggf. Auflistung der noch ausstehenden Maßnahmen
- sämtliche Bebauungs- und Rahmenpläne (Zustand vor, während und nach der Sanierung)
- statistische Erhebungen (Kundenströme, Parkplätze, Grünflächenanteil, öffentliches Nahverkehrsnetz, Verkehrsunfälle usw.) vor Beschluß zur Einleitung der Sanierung
- statistische Erhebung nach der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen

Angaben zur Grundstücksqualität vor und nach der Sanierung

- Kosten und Finanzierungsübersicht
- eingesetzte Städtebauförderungsmittel
- sonstige Förderungen im Gebiet (FAG, GVFG, Wi-Förderung, Denkmalschutz, Sozialer Wohnungsbau)

Angaben über Förderungen und Finanzierungen

- z.B. überörtlicher Straßenbau, U- und S-Bahn, Flughafenanschlüsse, RMD-Kanal, Grenzöffnung zu neuen Ländern

Angaben über externe Effekte

Gemeinde und Gutachterausschuß

Weitere Unterlagen müssen in Zusammenarbeit von Gemeinde und Gutachterausschuß zusammengestellt werden:

- Vergleichsgebiete, -grundstücke, -pachten, -mieten
- Mietspiegel
- Auflistung aller möglichen Beeinträchtigungen des Bodenwertes (vgl. Nr. 5.1, Seite 60)

Gemeinde zusammen mit Gutachterausschuß

Gutachterausschuß

Über das darüber hinaus nötige Material verfügt der Gutachterausschuß. Er muß es zur Verfügung stellen, falls ein externer Sachverständiger die Wertermittlung vornimmt:

- Bodenrichtwertkarten, Besondere Bodenrichtwertkarten
- Grundstücksmarktberichte
- Kaufpreise und -verträge
- Gutachten aus den letzten Jahren, insbesondere aus dem Sanierungsgebiet, die zur Ermittlung sanierungsbedingter Wertsteigerungen erstellt wurden
- Hilfsmittel (Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen, Liegenschaftszinssatz) (vgl. Nr. 7.2, Seite 69/70).

Angaben des Gutachterausschusses

3.5.2 Festsetzung der Ausgleichsbetragshöhe

Ist die Wertermittlung abgeschlossen, muß die Gemeindeverwaltung die endgültige Ausgleichsbetragshöhe festsetzen. Zu den durch Gutachterausschuß oder andere Sachverständige ermittelten Werten ist grundsätzlich zu sagen:

Was immer an Werten ermittelt wird, sei es durch den Gutachterausschuß oder durch andere Sachverständige: das **Gutachten hat für die Gemeinde keine bindende Wirkung**. Das Gutachten ist eine Entscheidungshilfe; aber weder an die angewandten Methoden noch an die Berechnungen und ihre

Keine bindende Wirkung des Gutachters

Ergebnisse ist die Gemeinde bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge gebunden. Das Gutachten besagt nicht: so muß es gemacht werden, sondern nur: so könnte es gemacht werden. Die Entscheidung, wie es gemacht wird, liegt bei der Gemeinde. Wenn es allerdings zwischen Gemeinde und Wertermittler eine gute Zusammenarbeit während der Wertermittlung gab, ist im Grunde nicht zu erwarten, daß das Ergebnis des Gutachtens von der Gemeinde abgelehnt wird.

Aufgabe der Gemeinde

Die Festsetzung der Ausgleichsbetragshöhe und die dafür notwendigen Arbeiten müssen von der Gemeinde oder dem von ihr Beauftragten geleistet werden. Die nachstehenden Arbeitsschritte und Unterlagen sind dafür erforderlich.

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung

Zunächst muß die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung als Differenzbetrag von Anfangs- und Endwert festgestellt werden. Dabei müssen gegebenenfalls externe Effekte (vgl. Nr. 2.3.1.2, Seite 22) angerechnet werden, falls dies der Wertermittler bei der Bestimmung des Endwertes noch nicht getan hat. Auch andere Aspekte, wie zum Beispiel **Beeinträchtigungen** (vgl. Nr. 2.3.1.3, Seite 22 und Nr. 5.1, Seite 60) müssen berücksichtigt werden. Allerdings sollte dies richtigerweise bereits bei der Wertermittlung geschehen.

Anrechnungen

Alle Unterlagen über mögliche Anrechnungen (vgl. Nr. 2.4.1, Seite 25) müssen zusammengestellt und gewertet werden. Zu den Anrechnungen zählen beispielsweise: - Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag - Kosten von Ordnungsmaßnahmen, die vom Eigentümer durchgeführt wurden - Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Maßnahmen bewirkt hat. Alle anrechenbaren Geldbeträge müssen gegebenenfalls mit Hilfe des Wertermittlers auf den Wertermittlungsstichtag (vgl. Nr. 2.2.3, Seite 18 und Nr. 2.3.2, Seite 23) aktualisiert werden. Hat der Eigentümer durch eigene Investitionen bodenwerterhöhende Maßnahmen durchgeführt, muß der Wertermittler die anrechenbare Bodenwerterhöhung ermitteln.

Abschläge

Die Möglichkeit von Abschlägen (vgl. Nr. 2.4.2, Seite 26) sollte bereits möglichst frühzeitig überlegt und auch mit der zuständigen Bewilligungsstelle bei der Regierung abgestimmt werden. Dabei muß eine einheitliche Regelung für die Gesamtmaßnahme gefunden und gegebenenfalls vom Gemeinderat gebilligt werden.

Anhörung

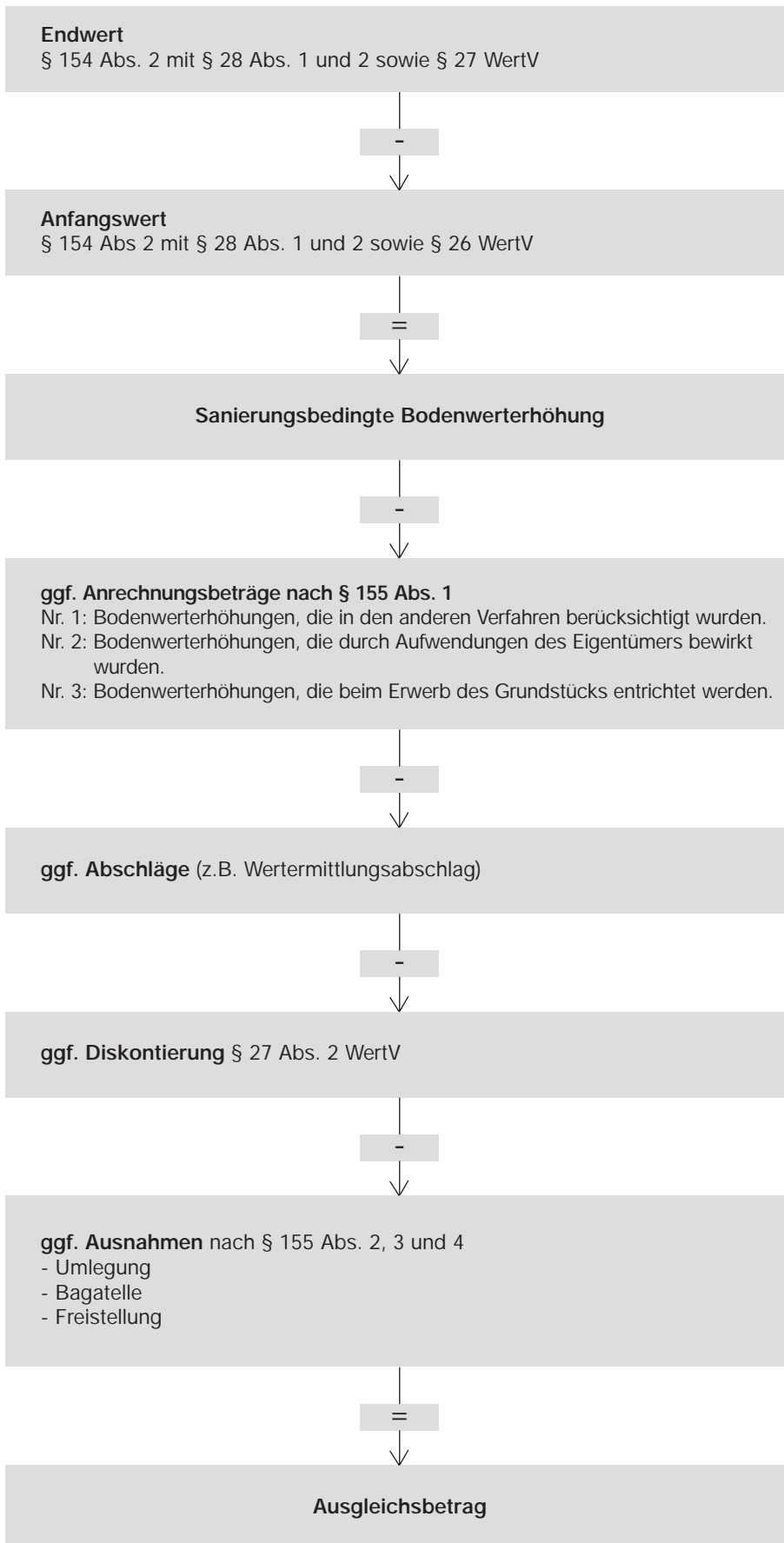
Im Laufe des Verfahrens muß die nach § 154 Abs. 4 Satz 2 vorgeschriebene Anhörung des Eigentümers durchgeführt werden. Dies kann schriftlich oder mündlich geschehen. Ein offenes Gespräch, bei dem auch der Eigentümer seine Einschätzung der sanierungsbedingten Einflüsse auf den Bodenwert seines Grundstücks darlegen kann, ist in der Regel einer unpersönlichen schriftlichen Anhörung vorzuziehen (vgl. Nr. 3.4.2, Seite 40).

Ausgleichsbetrag

Als Ergebnis der genannten Arbeitsschritte kann die endgültige Höhe des Ausgleichsbetrages (erhebbarer Ausgleichsbetrag) festgesetzt werden. Dabei sollten möglichst alle Faktoren, die vom Wertermittler erfaßt werden können, wie beispielsweise die Beurteilung von externen Effekten, bereits im Wertermittlungsgutachten enthalten sein. Dies ist besonders wichtig, falls es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung über die Höhe des Ausgleichsbetrages kommt. Werte, die durch ein Gutachten belegt sind, halten in der Regel einer gerichtlichen Überprüfung besser stand.

Das Schaubild zeigt die Schritte, die nach erfolgter Bodenwertermittlung für die Festsetzung der Ausgleichsbeträge noch nötig sind.

Ermittlung des Ausgleichsbetrags



Absehen und
Umwandlungsmöglichkeiten

In bestimmten Fällen kann von der Erhebung des Ausgleichsbetrages ganz oder teilweise abgesehen werden. Dies ist möglich, wenn es im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härte geboten ist (vgl. Nr. 2.4.3, Seite 28) oder, wenn ein Bagatellfall vorliegt (vgl. Nr. 4, Seite 54). Der Ausgleichsbetrag kann aber auch in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt oder gestundet werden (vgl. Nr. 3.6.4, Seite 48). Unterlagen, die ein Absehen vom Ausgleichsbetrag oder seine Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen begründen, müssen ebenfalls von der Gemeinde zusammengestellt, gewertet und in die Anhörung des Eigentümers einbezogen werden.

3.6 Der Ausgleichsbetragsbescheid

Nach Aufhebung der Satzung

Voraussetzung für den Erlaß des Ausgleichsbetragsbescheids ist nach § 154 Abs. 3 der Abschluß der Sanierung. Erst dann ist der Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Abschluß der Sanierung bestimmt sich:

- nach § 162 mit Inkrafttreten der ortsüblich bekanntgemachten Satzung, durch die die Sanierungssatzung nach § 142 BauGB aufgehoben wird oder
- durch die Abschlußerklärung für einzelne Grundstücke nach § 163 Abs. 1 oder 2.

3.6.1 Inhalt, Fälligkeit und Zahlung

Inhalt des Bescheides

Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid vom Eigentümer (vgl. Anlage 2, Beispiel eines Bescheides). Der Ausgleichsbetragsbescheid muß dabei inhaltlich hinreichend bestimmt sein und den Bestimmungen des Art. 37 Abs. 2 mit Art. 39 BayVwVfG genügen. Er muß insbesondere enthalten:

- die Höhe des Ausgleichsbetrags
- die Anfangs- und Endwerte und die sich daraus ergebende Werterhöhung,
- die anzurechnenden Beträge,
- den Hinweis, daß der Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt oder gestundet werden kann,
- die Fälligkeitsfrist von einem Monat nach Bekanntgabe,
- die Rechtsbehelfsbelehrung,
- die für den Empfang der Zahlung zuständige Behörde mit Bankverbindung sowie
- alle sonstigen rechtlichen und tatsächlichen Umstände, die für die Erhebung relevant sind.

Widerspruch und Klage

Der Ausgleichsbetragsbescheid ist ein Verwaltungsakt, der durch Widerspruch und bei abgewiesenem Widerspruch durch Klage angefochten werden kann. Die Anfechtung durch Widerspruch und Klage nach §§ 42 und 68 ff VwGO haben gegen die Anforderung des Ausgleichsbetrages, der nach § 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO unter die öffentlichen beitragsähnlichen Abgaben fällt, keine aufschiebende Wirkung.

Keine öffentliche Last

Nach § 154 Abs. 4 ruht der Ausgleichsbetrag nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Er ist eher als eine „personenbezogene Abgabe“ zu betrachten und richtet sich somit direkt an den Eigentümer, nicht aber gegen das Grundstück.

Der Ausgleichsbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Ausgleichsbetragsbescheids fällig (vgl. Nr. 3.6.5, Seite 50). Die Bekanntgabe ist aber auch für den Beginn der Rechtsbehelfsfrist von Bedeutung. Die Widerspruchsfrist von einem Monat beginnt nach § 70 Abs. 1 VwGO mit der Bekanntgabe des Bescheids.

In einem Monat fällig

Die Form der Bekanntgabe des Bescheids ist nicht gesondert geregelt und kann schriftlich, mündlich oder in anderer Weise nach Art. 41 BayVwVfG bzw. durch Zustellung nach Art. 2 BayVwZG erfolgen. Gibt es Zweifel über den Zugang und den Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bescheids, ist die Behörde/Gemeinde beweispflichtig.

Form der Bekanntgabe

Grundsätzlich ist der Ausgleichsbetrag in Form eines Geldbetrages zu entrichten, es sei denn, es wird ein „geldadäquater Ausgleich“ in Realleistungen vereinbart, z.B. Grundstück (vgl. dazu Nr. 3.7, Seite 53).¹

Zahlungsform

3.6.2 Vorauszahlungen (§ 154 Abs. 6)

Die Gemeinde kann nach § 154 Abs. 6 vom Eigentümer auch schon **vor** Abschluß der Sanierung für eine Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag verlangen. Das ist dann möglich, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung schon zulässig ist, auch wenn das Sanierungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist. Dabei ist gemeinsam mit dem Eigentümer zu überlegen, ob eine Ablösungsvereinbarung nicht der bessere Weg ist.

Vorauszahlung oder Ablösung?

Wenn eine endgültige Regelung aber noch nicht getroffen werden kann, ist eine Vorauszahlung auf den späteren Ausgleichsbetrag aber beispielsweise schon aus Gründen der Gleichbehandlung dann geboten, wenn etwa bei Erschließungsmaßnahmen ein Teil der betroffenen Grundstücke im Sanierungsgebiet liegt und der andere Teil, weil außerhalb liegend, ohnehin zu Straßenausbaubeiträgen herangezogen wird.

Der Vorauszahlungsbescheid steht unter der Bedingung der endgültigen Festsetzung des Ausgleichsbetrages. Die Vorauszahlung stellt eine Abschlagszahlung auf den Ausgleichsbetrag dar. Die Höhe der Vorauszahlung darf den voraussichtlich erhebenden Ausgleichsbetrag nicht überschreiten. Auch für die Vorauszahlung gilt die Möglichkeit der Tilgung und Stundung (vgl. Nr. 3.6.4, Seite 48). Zahlungspflichtig ist, wer zum Zeitpunkt des Vorauszahlungsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist.

Abschlagszahlung auf den Ausgleichsbetrag

3.6.3 Vorzeitige Festsetzung (§ 154 Abs. 3 Satz 3)

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, bereits vor Abschluß der Sanierung für einzelne Grundstücke den Ausgleichsbetrag vorzeitig festzusetzen (§ 154 Abs. 3 Satz 3). Dies gilt auch für Grundstücke, die beispielsweise noch nicht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt werden. Es muß dann allerdings sichergestellt sein, daß die Bebauung, die sonstige Nutzung oder die Modernisierung ohne Gefährdung des Sanierungszwecks auch erst später erfolgen kann. Der Bescheid über die vorzeitige Festsetzung tritt an die Stelle des Ausgleichsbetragsbescheides.

Bescheid vor Abschluß der Gesamtanierung

Mit der vorzeitigen Festsetzung werden die betroffenen Grundstücke gleichzeitig nach § 163 Abs. 1 und 2 aus der Sanierung entlassen. Damit entfällt

Entlassung aus der Sanierung

¹ vgl. Bielenberg, Kranz, Kleiber, Städtebauförderungsrecht, Kommentar u. Handbuch, Band I, § 154 RdNr. 25

die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 für diese Grundstücke und der Sanierungsvermerk im Grundbuch wird gelöscht (§ 163 Abs. 3).

Berechtigtes Interesse des Eigentümers	Voraussetzungen einer vorzeitigen Festsetzung sind, daß der Ausgleichsbetrag hinreichend genau ermittelt werden kann und der Ausgleichspflichtige ein berechtigtes Interesse hat. Das berechnete Interesse ist in der Regel dann gegeben, wenn der Ausgleichspflichtige einen Antrag auf vorzeitige Entlassung seines Grundstücks aus dem Sanierungsgebiet beispielsweise aus wirtschaftlichen Gründen gestellt hat.
Im Ermessen der Gemeinde	Die vorzeitige Festsetzung steht im Ermessen der Gemeinde. Sie wird jedoch dann dem Antrag zustimmen, wenn der Ausgleichsbetrag hinreichend bestimmt werden kann, das heißt, wenn die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes im wesentlichen erfolgt ist und die wertbeeinflussenden Faktoren für die Ermittlung des Endwertes bestimmbar sind. Für die Fälligkeit gilt Nr. 3.6.1, Seite 46 analog.
Berücksichtigung der Wartezeit durch Diskontierung	Ist die rechtliche und tatsächliche Neuordnung noch nicht abgeschlossen, muß die Wartezeit bis zum Abschluß der vorgesehenen Maßnahmen berücksichtigt werden. Das geschieht finanzmathematisch durch eine Diskontierung des Ausgleichsbetrages (vgl. Nr. 2.4 2, Seite 26). Die Berechnung der Diskontierung erfolgt wie bei einer Ablösevereinbarung (vgl. Nr. 3.7, Seite 51).
Oder besser Vereinbarung?	Auch hier ist vor Festsetzung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 4 dem Eigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung zu geben. In diesen Verhandlungen mit dem Eigentümer ist auch zu prüfen, ob statt der vorzeitigen Festsetzung eine Ablösevereinbarung geschlossen wird (vgl. Nr. 3.5.2, Seite 43; Nr. 3.7, Seite 51).

3.6.4 Tilgungsdarlehen, Stundung

3.6.4.1 Tilgungsdarlehen

Zur Milderung von Härten	Nach § 154 Abs. 5 Satz 1 muß die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umwandeln, falls dem Eigentümer nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Damit sollen Härten für den Eigentümer gemildert werden. Ein Tilgungsdarlehen kann aber auch gewährt werden, wenn ein öffentliches Interesse vorliegt (vgl. Seite 49).
Nur die Zahlungsweise	Die Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen schränkt weder die Höhe des Ausgleichsbetrages noch die Forderung ein. Sie betrifft lediglich die Zahlungsweise. Sie erfolgt in der Regel durch einen formellen Bescheid.
T bis 5 % Z bis 6 %	§ 154 Abs. 5 Satz 2 sieht eine Verzinsung der Darlehensschuld mit höchstens 6 % und eine Tilgung von jährlich 5 % zzgl. der ersparten Zinsen vor. Die Formulierung „höchstens 6 %“ bedeutet, daß der Zins auch von vornherein geringer als 6 % angesetzt werden kann. Sowohl wegen persönlicher als auch wegen allgemeiner wirtschaftlicher Verhältnisse bzw. Schwierigkeiten könnte es notwendig sein, daß von vornherein die Zinsbelastung reduziert werden sollte. Die Gemeinde, die die Sanierungsmaßnahme durchführt, kann hier eine Entscheidung nach pflichtgemäßem Ermessen treffen und diese allgemeine Zinsermäßigung sowohl für einzelne als auch für Gruppen von Tilgungsdarlehen vorsehen.

Darüber hinaus kann nach § 154 Abs. 5 Satz 3 der Tilgungssatz im Einzelfall bis auf 1 % herabgesetzt und das Darlehen gleichzeitig niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn die im Gesetz genannten Voraussetzungen vorliegen, das heißt, wenn die Herabsetzung entweder

- im öffentlichen Interesse liegt oder
- zur Vermeidung unbilliger Härten oder
- zur Vermeidung einer von dem Käufer nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung richtig erscheint.

In besonderen Fällen:

T bis 1 %

Z bis 0 %

Öffentliches Interesse

Ziel einer Sanierungsmaßnahme ist die Behebung städtebaulicher Mißstände. Es liegt dabei im öffentlichen Interesse, dieses Ziels zügig und erfolgversprechend zu erreichen. Zur Erfüllung dieses öffentlichen Anspruchs kann es sinnvoll sein, daß die Gemeinde durch eine moderate Zins- und Tilgungsgestaltung einen gewissen Verzicht auf Einnahmen in Kauf nimmt. Das öffentliche Interesse bezieht sich somit auf die Maßnahme selbst, unabhängig von den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers. Der Verzicht, den die Gemeinde leistet, wenn sie auf Zins- und Tilgungsbeträge in gewissem Umfang verzichtet, muß den Zielen der Gesamtmaßnahme dienlich sein. Damit können beispielsweise auch Härten für Mieter gemildert oder abgewendet werden.

Im Interesse der Maßnahme

Dieser Aspekt ist auch im Bereich des Sozialen Mietwohnungsbaus von Bedeutung. Hier begründen unter bestimmten Voraussetzungen nachträglich entstehende Aufwendungen zulässige Mieterhöhungen. Können diese Aufwendungen durch zinsgünstige Finanzierungsmittel gedeckt werden, werden die daraus resultierenden Mietsteigerungen ein sozialverträgliches Mietengefüge nicht gefährden. Die Gemeinde muß deshalb bei ihrer Darlehensgestaltung abschätzen, ob und in welcher Weise sich Grundstückswertabschöpfungen auf die Mieten des Sozialen Wohnungsbaus niederschlagen. Genauere Aussagen hierzu sind in Nr. 5.3, Seite 61 „Sozialer Wohnungsbau“ zu finden.

Sozialer Wohnungsbau

Vermeidung unbilliger Härten

Mit einer unbilligen Härte ist der Bereich der persönlichen Verhältnisse des Eigentümers angesprochen. Insbesondere die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Eigentümers ist hier zu berücksichtigen. Seine sachlichen und persönlichen Verhältnisse können dafür ausschlaggebend sein, daß die Entrichtung des Ausgleichsbetrags in einer Summe eine unbillige Härte darstellt. Eine unbillige Härte liegt aber in aller Regel nicht vor, wenn der Eigentümer in der Lage ist, aus seinem Grundstück Erträge zu erwirtschaften, mit denen er den Kapitaldienst aus der Fremdfinanzierung des Ausgleichsbetrags bedienen kann. Bei der Beurteilung, ob eine unbillige Härte vorliegt, kommt es ausschließlich auf den Einzelfall an.

Persönliche Verhältnisse

Die Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen setzt einen formlosen, schriftlichen Antrag des Eigentümers voraus. Dem Antrag ist stattzugeben (§ 154 Abs. 5 Satz 1 stellt eine „Mußbestimmung“ dar), wenn in erster Linie der Eigentümer der Gemeinde glaubhaft und nachvollziehbar darlegen kann, daß die sofortige Bezahlung des vollen Ausgleichsbetrags eine unbillige Härte für ihn darstellt.

Antrag des Eigentümers

Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung

Fehler der Wertermittlung

Eine Herabsetzung von Zins und Tilgung zur Vermeidung einer von dem Eigentümer nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung kann bei sachgerechter Wertermittlung eigentlich nicht vorkommen. Ist das Grundstück durch die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen nicht mehr wirtschaftlich zweckmäßig nutzbar, so schlägt sich dies schon im Endwert nieder. Sind planerische Vorgaben oder durch vertragliche Vereinbarungen bestimmte Nutzungen nach der Sanierung nicht mehr möglich, so wird dies bei einer korrekten Ermittlung des Endwertes berücksichtigt.

3.6.4.2 Stundung

Landesrechtliche Bestimmungen

Die Vorschrift des § 155 Abs. 5 hebt ausdrücklich hervor, daß auch die landesrechtlichen Bestimmungen über die Stundung auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen entsprechend Anwendung finden. Durch die Stundung wird die Fälligkeit einer Zahlungsschuld ganz oder teilweise hinausgeschoben. Nach § 222 AO können Ansprüche aus dem Schuldverhältnis ganz oder teilweise gestundet werden, wenn die Einziehung bei Fälligkeit eine **erhebliche Härte** für den Schuldner bedeuten würde und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint. Die Stundung soll in der Regel nur auf Antrag und gegen Sicherheitsleistung gewährt werden. Für die Dauer einer gewährten Stundung von Ansprüchen werden grundsätzlich Zinsen erhoben. Hierauf kann ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn die Erhebung nach Lage des einzelnen Falles unbillig wäre.

Bei erheblicher Härte

Eine erhebliche Härte liegt erst dann vor, wenn die Leistung des Ausgleichsbetrags den Grundstückseigentümer in wirtschaftliche Schwierigkeiten führen würde. Dabei ist eine Existenzgefährdung nicht Voraussetzung, es genügen ernsthafte Zahlungsschwierigkeiten, die der Verpflichtete nicht in zumutbarer Weise, z.B. durch Aufnahme von Krediten, überwinden kann. Für die Stundung können nur Gründe entscheidend sein, die in der Person des Schuldners liegen.

3.6.5 Verjährung

Kommunalabgabengesetze der Länder

Ausschlaggebend für die Verjährung sind die Vorschriften der Kommunalabgabengesetze der Länder, die die Verjährungsvorschriften der Abgabenordnung für entsprechend anwendbar erklären. Die Abgabenordnung unterscheidet bei der Verjährung zwischen der **Forderungsverjährung** (Festsetzungsverjährung) gemäß §§ 169 ff AO und der **Zahlungsverjährung** (Vollstreckungsverjährung) gemäß § 228 ff AO. Bei der Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist insbesondere die Forderungsverjährung für die Gemeinden von Interesse.

Forderungsverjährung nach vier Jahren

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

Zahlungsverjährung nach fünf Jahren

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

Läßt eine Gemeinde die Forderung nach Ausgleichsbeträgen verjähren, ist dies mit einem freiwilligen Verzicht der Gemeinde auf ihr zustehende Einnahmen gleichzusetzen. Bei der Gesamtabrechnung eines Sanierungsgebietes werden daher die nicht erhobenen oder nicht eingeforderten Beträge als fiktive Einnahmen eingesetzt und nachträglich von den gewährten Städtebauförderungsmitteln abgezogen (vgl. Nr. 6.1, Seite 65).

Verjährung führt zur Kürzung der Förderung

3.7 Ablösevereinbarung

Will jemand im Sanierungsgebiet auf seinem Grundstück Baumaßnahmen durchführen, muß er die Unsicherheiten über den künftig zu zahlenden Ausgleichsbetrag einkalkulieren. Das kann sich auf die Finanzierung seiner geplanten Investitionen auswirken. Um das Risiko des Investors zu verringern, besteht daher die Möglichkeit, mit der Gemeinde eine Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 3 Satz 2 zu treffen.

Investitionssicherheit durch freie Vereinbarung

Die Ablösevereinbarung nützt nicht nur dem Ausgleichspflichtigen bei der Kostenkalkulation, sondern verhilft auch der Gemeinde zu frühzeitigen Einnahmen, mit denen wiederum öffentliche Investitionen im Sanierungsgebiet getätigt werden können. Ablösevereinbarungen wirken sich oft auch auf andere Eigentümer in einem Sanierungsgebiet positiv aus; denn wenn ein Eigentümer ablöst, folgen ihm meist andere (Schneeballeffekt).

Frühzeitige Einnahmen

Die vorzeitige Ablösung ist freiwillig und wird zwischen Gemeinde und Ausgleichspflichtigem vor Abschluß der Sanierung vereinbart. Die Ablösevereinbarung, die im Ermessen der Gemeinde liegt, bedarf als öffentlich-rechtlicher Vertrag der Schriftform.

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Die im Vertrag getroffenen Regelungen über den vorgezogenen Ausgleichsbetrag sind endgültig und abschließend. Das heißt, nach Abschluß der Sanierung fällt kein weiterer Ausgleichsbetrag mehr an. Im Gegensatz zur Vorauszahlung (vgl. Nr. 3.6.2, Seite 47) kann eine Nacherhebung seitens der Gemeinde nicht mehr erfolgen. Ebenso wenig kann der Eigentümer, wenn die vereinbarte Ablösung die später tatsächlich eingetretene Werterhöhung übersteigen sollte, Rückforderungsansprüche geltend machen.

Abschließende Zahlung

Die Ermittlung des Ablösungsbetrages erfolgt nach den Vorschriften, die auch für den Ausgleichsbetrag gelten (§ 154 Abs. 2, § 27 Abs. 2 WertV). Dementsprechend muß die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung hinreichend genau ermittelt werden. Das ist jedoch nur möglich, wenn sich die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets sowie die tatsächliche Nutzbarkeit des Grundstücks, für das abgelöst werden soll, bereits zum Zeitpunkt der Ablösevereinbarung sicher bestimmen läßt. Außerdem ist bei noch nicht abgeschlossener Neuordnung die Wartezeit bis zum Abschluß der vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen (§ 27 Abs. 2 WertV). Dabei kann in der Praxis nicht nur die Wartezeit, sondern auch das Risiko, daß die Sanierungsmaßnahmen nicht rechtzeitig fertig werden, in Form von Abschlägen berücksichtigt werden (vgl. dazu Nr. 2.4.2, Seite 26).

Bemessung des Betrags

Dies geschieht allerdings richtigerweise durch Abzinsung (Diskontierung) des ermittelten Ausgleichsbetrags, wie dies im folgenden Berechnungsbeispiel dargestellt ist:

Diskontierung

Berechnungsbeispiel

- Verkehrswert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) 300 DM/m²
- Verkehrswert zum Zeitpunkt der Ablösevereinbarung mit Berücksichtigung der bis dahin durchgeführten Sanierungsmaßnahmen 340 DM/m²
- Verkehrswert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Sanierungsgebietes, wie sie zum Abschluß der Gesamtmaßnahme erwartet wird (Endwert) 360 DM/m²
- Es ergibt sich also eine sanierungsbedingte Bodenwert-erhöhung bis zum **Zeitpunkt der Ablösevereinbarung** von 40 DM/m²
- Die noch zu erwartende Bodenwerterhöhung beträgt 20 DM/m²
- Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von Beginn bis zum Abschluß der Gesamtmaßnahme (= Ausgleichsbetrag) beträgt demnach 60 DM/m²
- Voraussichtliche Wartezeit bis zum Abschluß der Gesamtmaßnahme 7 Jahre
- Liegenschaftszinssatz (= Diskontierungszinssatz) 5 %

Es wird von einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung von 60 DM/m² ausgegangen, die nach Abschluß der Sanierung (Aufhebung der Sanierungssatzung), also nach Abschluß der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Gebietes, erreicht werden wird. Sieben Jahre vorher, zum Zeitpunkt der Ablösevereinbarung, sind davon erst 40 DM/m² verwirklicht. Die noch zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 20 DM/m² ist deshalb mit der Wartezeit zu diskontieren. Entsprechend der in der Fußnote¹ dargestellten Formel ergibt sich dann folgender Betrag:

Diskontierte Bodenwerterhöhung =

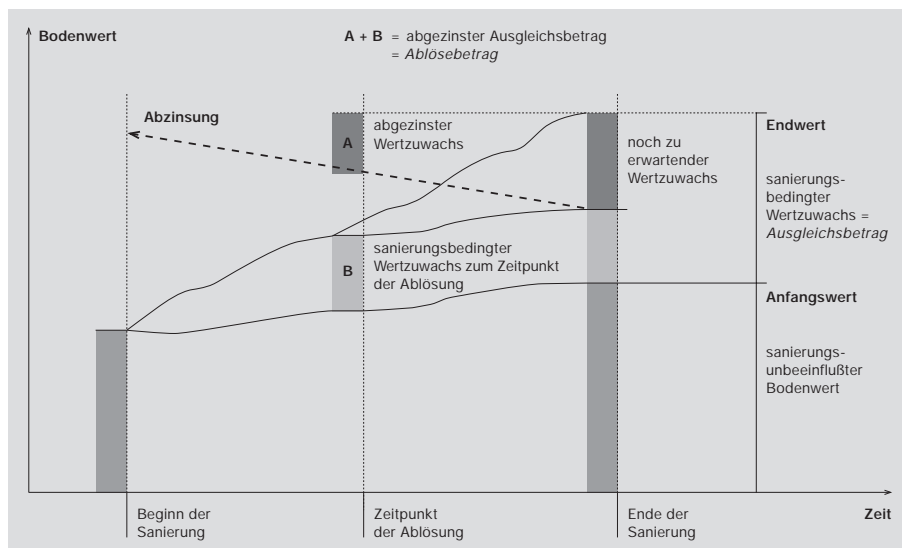
$$20 \text{ DM/m}^2 \times \frac{1}{(1 + 0,05)^7} =$$

$$20 \text{ DM/m}^2 \times 0,71 \sim 14 \text{ DM/m}^2$$

Von der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung von 60 DM/m², die zum Abschluß der Sanierung voraussichtlich vorhanden sein wird, sind zum Zeitpunkt der Ablösungsvereinbarung also nur **54 DM/m²** (40 DM/m² Bodenwertsteigerung bis zum Zeitpunkt der Ablösung + 14 DM/m² diskontierte Bodenwerterhöhung bis zum Abschluß der Gesamtsanierung) als Ausgleichsbetrag zu zahlen. Falls ein Investor das Grundstück mit Ablösevereinbarung erwerben will, wäre dann also von einem Bodenwert von 354 DM/m² auszugehen.

¹ Diskontierungsformel: Diskontierter Bodenwert = Bodenwert x $\frac{1}{(1 + p)^n}$
mit: p = Zinssatz
n = Anzahl der Jahre

Diskontierung des Ablösebetrags



Sollte der Ablösebetrag nicht hinreichend sicher festgestellt werden können, kann eine vorzeitige Ablösung trotzdem erfolgen. Die Gemeinde hat dann auch die Möglichkeit, die Ablösung von einem erhöhten Ausgleichsbetrag, also einem Sicherheitszuschlag, abhängig zu machen (§ 154 Abs. 3 Satz 2, 2. Halbsatz).

Erhöhter Beitrag zur Sicherheit oder ...

Nach § 154 Abs. 3 Satz 2 kann auch ein über die sanierungsbedingte Wert-erhöhung und den Sicherheitszuschlag hinausgehender Ausgleichsbetrag zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme vereinbart werden. Die Vereinbarung eines erhöhten Ausgleichsbetrages gilt als abschließend, auch dann, wenn sich die prognostizierten Werterhöhungen später nicht einstellen. Die Grenze einer solchen Ablösevereinbarung ergibt sich daraus, daß es sich um sanierungsbedingte und den Zielen und Zwecken der Maßnahme entsprechend angemessene Kosten handeln muß.

... zur Deckung der Kosten

Die Ablösesumme kann wie bei der Erhebung durch Bescheid auch in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt werden (vgl. Nr. 3.6.4, Seite 48).

Vergünstigungen

Statt einer Ablösungssumme kann auch eine „geldadäquate Sachleistung“, z.B. der Bau einer Erschließungsanlage oder die Hergabe eines Grundstücks, vertraglich vereinbart werden (vgl. Nr. 3.6.1, Seite 47).

Auch Sachleistungen

Grundsätzlich ist zu sagen, daß die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag vorzeitig, also noch während der Durchführungsphase der Gesamtmaßnahme, zu vereinnahmen, von den Gemeinden möglichst weitgehend ausgeschöpft werden sollte. Zum einen können die Einnahmen unmittelbar für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme wieder eingesetzt werden, zum anderen kann den Bürgern die Notwendigkeit von Ausgleichsbeträgen um so leichter verständlich gemacht werden, je direkter der Zusammenhang zwischen durchgeführter Sanierungsmaßnahme und Ausgleichszahlung ist.

Besser vorzeitiger Wertausgleich

Soll die Ausgleichszahlung vorgezogen werden, ist dabei in den meisten Fällen eine vorzeitige Ablösevereinbarung den anderen Möglichkeiten - Vorauszahlung und vorzeitige Festsetzung (vgl. Nr. 3.6.2, Seite 47 und Nr. 3.6.3, Seite 47) - vorzuziehen. Anders als die Vorauszahlung regelt die Ablösevereinbarung die Ausgleichszahlung abschließend und verursacht in der Regel weniger Verwaltungsaufwand als ein förmlicher Bescheid.

Am besten vorzeitige Ablösung

Es ist nie zu spät für Konsens	Ein einvernehmlicher Vertragsabschluß mit dem Grundstückseigentümer verringert auf jeden Fall Konfliktmöglichkeiten und vermeidet Rechtsstreitigkeiten. Spätestens bis der Bescheid nach Aufhebung der Sanierungsatzung ergehen muß, also bis zum vollständigen Abschluß des Verfahrens, ist immer noch Zeit für eine Vereinbarung. Allerdings wird der Vorteil der Diskontierung umso geringer, je näher der Zeitpunkt der Vereinbarung dem zwingenden Zeitpunkt zum Erlaß des Bescheides rückt.
Aktiv für vorzeitige Ablösung werben	Gemeinden, die die förmliche Erhebung von Ausgleichsbeträgen durch Bescheid nach Abschluß der Sanierung durch vorzeitige Ablösungen ersetzen wollen, müssen mit Angeboten zur Ablösung aktiv auf die Eigentümer im Sanierungsgebiet zugehen.
Angebote zur Ablösung	Einer bayerischen Gemeinde ist es beispielsweise gelungen, in einem kleinen, zentral gelegenen Sanierungsgebiet die Ausgleichsbeträge vollflächig abzulösen. Die Gemeinde versucht - mit großem Erfolg - geeignete Momente für ihre Ablöseangebote auszunützen. Ein solcher Moment ist beispielsweise der Verkauf eines Grundstücks, von dem die Gemeinde durch die Regelungen des § 144 erfährt. Oder: anlässlich einer Erhöhung der sogenannten Bodeneckwerte, die bei dem für das Sanierungsgebiet gewählten Wertermittlungsverfahren die Grundlage für die Bestimmung der Bodenwerte bilden, wurden alle Betroffenen angeschrieben mit dem Angebot, während einer Übergangsfrist noch zu den alten - günstigeren - Werten den Ausgleichsbetrag abzulösen. Darüber hinaus bietet die Gemeinde an, das Grundstück nach der Ablösung aus der Sanierung zu entlassen (Beispiel vgl. Anlage 3). Dabei muß natürlich bedacht werden, ob die Entlassung eines Teils der Grundstücke nicht den Abschluß der Gesamtmaßnahme gefährdet oder zumindest behindert. Als zusätzlicher Anreiz für eine Ablösung sind noch gewisse Abschläge und/oder die Abzinsung des Betrags um die Wartezeit möglich (vgl. Nr. 2.4.2, Seite 26).

4. Bagatellklausel

4.1 Anwendungsvoraussetzungen

Hoher Aufwand gegen geringen Ertrag	<p>Nach § 155 Abs. 3 kann die Gemeinde für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets (auch ein einzelnes Grundstück kann ein Teil des Sanierungsgebiets sein) von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung (Bagatelle = Kleinigkeit) gutachterlich ermittelt worden ist und 2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht. <p>Die Gemeinde kann erst dann von der Erhebung der Ausgleichsbeträge absehen, wenn beide Voraussetzungen zugleich gegeben sind. Eine solche Entscheidung kann auch schon getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist (§ 155 Abs. 3 Satz 2).</p>
Wertermittlung muß dennoch sein	Die Anwendung der Bagatellklausel ist allerdings erst möglich, wenn in Gutachten die Bodenwerterhöhungen festgestellt und die ermittelten Beträge den geschätzten Verwaltungskosten gegenübergestellt worden sind.

Ob von der Erhebung abgesehen wird, steht grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde. Ein Betroffener hat keinen Rechtsanspruch darauf. Die Entscheidung der Gemeinde berücksichtigt nur das öffentliche Interesse, nicht aber die persönlichen Verhältnisse der Ausgleichspflichtigen. Es soll lediglich unnötiger Verwaltungsaufwand vermieden werden. Andere Möglichkeiten, die meist auch die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers berücksichtigen, wie beispielsweise der Verzicht auf Erhebung bei öffentlichem Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten (vgl. Nr. 2.4.3, Seite 29) oder die Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen oder eine Stundung (vgl. Nr. 3.6.4, Seite 48), bleiben hiervon unberührt.

Ermessen der Gemeinde

Macht die Gemeinde von ihrem Ermessen Gebrauch, die Bagatellklausel bei einem Grundstück anzuwenden, darf sie bei gleichgelagerten Fällen nicht anders handeln. Auf diese Gleichbehandlung können sich die Ausgleichspflichtigen berufen, um bei der Gemeinde zu bewirken, daß von der Erhebung der Ausgleichsbeträge abgesehen wird.

Gleichbehandlung

4.2 Gutachterliche Wertermittlung

Die gesetzlich vorgeschriebene gutachterliche Wertermittlung schränkt den Ermessensspielraum der Gemeinde, die Bagatellklausel anzuwenden, nicht ein, sondern soll die Entscheidung der Gemeinde nur auf eine sichere Grundlage stellen.

Wertermittlung gibt sicheres Ermessen

Auch eine „geringfügige Bodenwerterhöhung“ muß sachlich kompetent ermittelt werden, um eine leichtfertige Anwendung oder einen Mißbrauch der Bagatellklausel zu verhindern. Wenn eine Geringfügigkeit absehbar ist, sollte die Wertermittlung aber mit möglichst geringem Verwaltungsaufwand durchgeführt werden.

Bei solchen Fällen könnte als erster Schritt eine „Wertabschätzung“ auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt werden. Das Ergebnis ist dann ausschlaggebend bei der Entscheidung, ob **eindeutig** ein Bagatellfall vorliegt oder in einem 2. Schritt eine genauere Wertermittlung durchgeführt werden muß.

Wertabschätzung

Sollte sich während der Wertermittlung bereits abzeichnen, daß keine Ausgleichsbeträge anfallen, gleichgültig, ob dies auf zu geringe Bodenwerterhöhungen oder auf zu hohe anzurechnende Beträge zurückzuführen ist, kann die Bagatellklausel bereits zu diesem Zeitpunkt zum Tragen kommen.

Keine Werterhöhung

Eine gutachterliche Wertermittlung ist in der Regel für jedes Grundstück durchzuführen, unabhängig davon, ob die Bagatellklausel Anwendung findet oder nicht. Es ist auch nicht von vornherein möglich, die für ein bestimmtes Grundstück vorgenommene Wertermittlung einfach auf alle Grundstücke im Sanierungsgebiet zu übertragen und damit die Bagatellklausel im gesamten Gebiet generell für anwendbar zu halten.

Für jedes Grundstück

Allerdings kann bei gleichartigen Grundstücken - z.B. gleichartig in Lage und Nutzung - ein zonaler Wert gebildet werden, der für diese Grundstücke zutrifft und die Anwendung der Bagatellklausel für alle diese Grundstücke dieser Zone rechtfertigt. Diese Probleme sind vom Wertermittler zu lösen.

Zonal gleiche Werte

Nicht ausgeschlossen ist sogar, daß bei einem kleinen Sanierungsgebiet mit homogener Grundstücksstruktur die Wertermittlung für eines der Grundstücke ausreicht, um, wenn für dieses die Geringfügigkeit der Werterhöhung festgestellt wurde, die Anwendung der Bagatellklausel auf das gesamte Sanierungsgebiet auszudehnen.

„Pars pro toto“

4.3 Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge

Die Kosten des Verwaltungsaufwands, die bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge entstehen, setzen sich aus verschiedenen Faktoren zusammen.

Verwaltungskosten

Bei den **Verwaltungskosten** für die Erhebung der Ausgleichsbeträge sind die Personal- und Sachkosten zu erfassen. Der weit überwiegende Teil der Kosten entfällt dabei auf die Personalkosten, die durch den Zeitaufwand für alle Arbeitsleistungen pro Grundstück entstehen.

Verwaltungs- und Wertermittlungskosten zählen zusammen

Zu den „reinen“ Verwaltungskosten kommen noch die Kosten für die **gutachterliche Ermittlung** der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nach § 154 Abs. 2 und für Angaben zu den anzurechnenden Leistungen nach § 155 Abs. 1, die vom Gutachterausschuß im Rahmen der Eigentümerbefragung ermittelt werden, hinzu. Bei der Frage, ob für einzelne Grundstücke die Bagatellklausel angewendet werden kann, sind die Verwaltungskosten und die Wertermittlungskosten gemeinsam zu veranschlagen und der Höhe des ermittelten Ausgleichsbetrags gegenüberzustellen.

Beispiel einer Kostenkalkulation für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen¹:

Personalkosten

Für die Personalkosten werden folgende durchschnittliche Stundenangaben je Grundstück angenommen:

	Arbeitsschritte	Stunden/Grdst.
1	Ermittlung der Anfangs- u.Endwerte ²	mind. 2 ³
2	Zeitaufwand für die anzurechnenden Beträge	3
3	Erörterungsvorbereitung	2
4	Erörterungsgespräche	2
5	Festsetzung der Ausgleichsbeträge	2
6	Erstellung und Versand der Erhebungsbescheide	1
7	Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen	2
8	Bearbeitung von Darlehensverfolgung	3
9	Bearbeitung von Widersprüchen	7
10	Bearbeitung von Klagen	40 ⁴

Als durchschnittlicher Arbeitsaufwand ergibt sich hieraus für:

- problemlos zu bearbeitende Grundstücke
17 Std./Grds. (Summe der Zeilen 1 bis 8,)
- Grundstücke einschließlich einer möglichen Klagebearbeitung:
24 Std./Grdst. (Summe der Zeilen 1 bis 9)
- Grundstücke einschließlich einer möglichen Klagebearbeitung:
64 Std./Grdst. (Summe der Zeilen 1 bis 10)

¹ Die Annahmen für den Verwaltungsaufwand gründen sich auf Angaben von Gemeinden und Sanierungsträgern, die anhand von Fragebögen zu den Kosten Stellung genommen haben. Sie sind insofern gemittelten Kosten.

² Hierunter sind Nebentätigkeiten (v.a. Vorbereitungsarbeiten, wie beispielsweise Materialsammlung) zu verstehen, nicht aber die gutachterliche Wertermittlung.

³ Angaben wurden nicht gemittelt, sondern geschätzt.

⁴ Am Mittelwert von 30 Std./Grds. wurde nicht festgehalten. Die Angaben der Träger wurden, da eine größere Repräsentativität besteht, stärker gewichtet.

Bei den Arbeitsschritten wird von einer Arbeitsteilung ausgegangen. Das heißt, an der Erhebung der Ausgleichsbeträge arbeiten Bedienstete des mittleren, des gehobenen und des höheren Dienstes oder Angestellte in vergleichbaren Vergütungsgruppen mit.

Arbeitskosten je Stunde

Da jedoch keine exakte Zuordnung von Arbeitsschritten und Personen erfolgen kann, wird unterstellt, daß jede Gruppe zu einem Drittel an den Erhebungsarbeiten beteiligt ist, so daß entsprechend einem KGSt¹-Gutachten von 1995 von einem gemittelten Kostensatz von etwa **85 DM/Std.** ausgegangen wird.

Zu den Sachkosten zählen insbesondere:

- Sachkosten zur Planerstellung und -vervielfältigung
- Porto, Telefon und Schriftverkehr
- Sachkosten für Widersprüche und Klagen
- Sachkosten im Zusammenhang mit der Darlehensverwaltung.

Sachkosten je Grundstück

Für die **Sachkosten** wird in der Regel eine Pauschale von durchschnittlich 15 DM/Grdst. angenommen (s. dazu Art. 12 und 13 KostenG).

Weiterhin wird davon ausgegangen, daß für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nach § 154 Abs. 2 sowie gegebenenfalls Angaben zu den anzurechnenden Leistungen nach § 155 Abs. 1 Gutachterkosten in Höhe von 600 DM bis 1.500 DM/Grdst. anfallen. Die Höhe der angesetzten Kostenspanne hängt vor allem von der Anzahl der zu bewertenden Grundstücke im Sanierungsgebiet, dem Schwierigkeitsgrad in Abhängigkeit von der Datenlage sowie der Erstellung der Gutachten durch freie Sachverständige oder durch die Gutachterausschüsse ab. Bei diesen Kostenangaben wird von benötigten Einzelgutachten ausgegangen, die in der Regel teurer sind als ein Gesamtgutachten.

Gutachterkosten

In der folgenden Tabelle wird in fünf Varianten zum Ausdruck gebracht, wie sich der Gesamtstundenbedarf und damit die Gesamtkosten pro Grundstück ändern, wenn sich die Anzahl von Widersprüchen und Klagen prozentual zu allen abzurechnenden Grundstücken verändert. Dabei wurde grundsätzlich von einem Gesamtanierungsgebiet ausgegangen und dann der prozentuale Anteil der zu erwartenden Widerspruchs- und Klageerhebungen auf ein Einzelgrundstück angewandt. Die Variante 1 stellt dabei einen optimalen, Variante 5 einen äußerst schwierigen Erhebungsverlauf dar. Unter „normal“ sind die Grundstücke zu verstehen, bei denen die Erhebung des Ausgleichsbetrags problemlos (ohne Widerspruch und Klage) verläuft.

Verwaltungskosten abhängig von Widersprüchen und Klagen

Bei einem optimalen Verlauf für die Erhebung des Ausgleichsbetrags, bei dem weder Widersprüche noch Klagen erhoben werden, liegt der durchschnittliche voraussichtliche Verwaltungsaufwand einschließlich der gutachterlichen Wertermittlungskosten demnach zwischen 2.060 DM und 2.960 DM/Grdst. Der Verwaltungsaufwand erhöht sich mit Zunahme der Widerspruchs- und Klageerhebungen bis zu 3.800 DM/Grdst.

Verwaltungsaufwand zwischen 2.000 u. 4.000 DM

¹ Kommunale Gemeinschaftsstelle (KGSt)

	Anzahl der Std./Grdst.	DM/Std. Grdst.	DM/h/Grdst. x Std./Grdst. x %Anteil	Summe der Personal-kosten (DM/Grdst.)	Sachkosten pauschal (DM/Grdst.)	Einzel-gutachten (DM/Grdst.)	Spanne für Gesamt-kalkulation (DM/Grdst.)
1. Variante:						600,- bis	2.060,- bis
100 % normal	17	85,-	1.445,-	1.455,-	15,-	1.500,-	2.960,-
2. Variante:							
70 % normal,	17	85,-	1.012,-	1.624,-	15,-	600,- bis	2.240,- bis
30 % Widersprüche	24	85,-	612,-			1.500,-	3.140,-
3. Variante:							
60 % normal,	17	85,-	867,-	2.023,-	15,-	600,- bis	2.640,- bis
30 % Widersprüche	24	85,-	612,-			1.500,-	3.540,-
10 % Klagen	64	85,-	544,-				
4. Variante:							
50 % normal,	17	85,-	723,-	2.083,-	15,-	600,- bis	2.700,- bis
40 % Widersprüche,	24	85,-	816,-			1.500,-	3.600,-
10 % Klagen	64	85,-	544,-				
5. Variante:							
45 % normal,	17	85,-	650,-	2.282,-	15,-	600,- bis	2.900,- bis
40 % Widersprüche,	24	85,-	816,-			1.500,-	3.800,-
15 % Klagen	64	85,-	816,-				

Keine allgemein gültige Kostenangabe möglich

Die Tabelle verdeutlicht, daß ein genereller, für alle Sanierungsgebiete gültiger Verwaltungsaufwand nicht einfach angenommen werden kann, sondern daß dieser - abhängig von der jeweiligen Situation im Sanierungsgebiet - ermittelt werden muß.

Bagatellklausel in welchem Fall?

Anhand der folgenden Tabelle soll exemplarisch aufgeführt werden, wann die Erhebung des Ausgleichsbetrags noch sinnvoll und zweckmäßig sein kann und wann nicht. Die Tabelle zeigt auch, wie die Höhe des Ausgleichsbetrags von den drei Faktoren

- relative Bodenwerterhöhung,
- Bodenwertniveau und Grundstücksgröße,
- Grundstücksgröße

abhängt.

Bei der Darstellung des Ausgleichsbetrages ist davon ausgegangen worden, daß keine anzurechnenden Beträge angefallen sind und keine Abschläge gemacht werden, d.h. die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entspricht dem Ausgleichsbetrag.

Beispielhafte Berechnung des Ausgleichsbetrags

Grundstücksgröße (m ²)	Anfangswert (A) (DM/m ²)	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (%)	Endwert (E) (DM/m ²)	Ausgleichsbetrag (E - A)*m ² (DM)
300	200,-	1%	202,-	600,-
300	200,-	5%	210,-	3.000,-
300	400,-	1%	404,-	1.200,-
300	400,-	5%	420,-	6.000,-
500	200,-	1%	202,-	1.000,-
500	200,-	5%	210,-	5.000,-

Es zeigt sich, daß selbst für relativ kleine Grundstücke mit nur 300 m² Grundstücksgröße und einem geringen Bodenanfangswert von 200 DM/m², aber einer 5 %igen sanierungsbedingten Wertsteigerung immerhin ein Ausgleichsbetrag von 3.000 DM erzielt wird, der selbst bei 50 % Widersprüchen und Klagen (vgl. Tabelle Seite 58) noch ausreichen kann, um den Verwaltungsaufwand zu decken.

Kleine Grundstücke, hohe Bodenwerterhöhung

In Städten mit vergleichsweise hohem Bodenwertniveau können hingegen schon geringere Bodenwerterhöhungen zu Ausgleichsbeträgen führen, die den Verwaltungsaufwand überschreiten.

Hohes Bodenwertniveau

Eindeutig ist allerdings auch, daß bei geringer Grundstücksgröße, niedrigem Bodenwert und einer minimalen Bodenwerterhöhung von 1 % der Ausgleichsbetrag von 600 DM weit unter den Verwaltungskosten bleibt. Hier ist die Anwendbarkeit der Bagatellklausel nicht zu bestreiten.

Bagatellfall

Den Einfluß der drei Faktoren - Bodenwertniveau, relative Bodenwerterhöhung und Grundstücksgröße - zeigen auch folgende Beispiele aus der Wertermittlungspraxis.

Beispiele

Anfangswert	813,- DM/m ²
Allgemeiner Sanierungsvorteil	4,76 %
Grundstücksgröße	276 m ²

Beispiel 1

813,- DM/m ² x 4,76 % ~	39,- DM/m ²
39,- DM/m ² x 276 m ² =	10.760,- DM

Besonderer Erschl.-Vorteil	3.290,- DM
sonstige Maßnahmen	keine

Sanierungsbedingte Werterhöhung	14.050,- DM
=====	

Anfangswert	1.313,- DM
Allgemeiner Sanierungsvorteil	2,49 %
Grundstücksgröße	200 m ²

Beispiel 2

1.313,- DM/m ² x 2,49 % ~	33,- DM/m ²
33,- DM/m ² x 200 m ² =	6.600,- DM

Besonderer Erschl.-Vorteil	1.934,- DM
sonstige Maßnahmen	keine

Sanierungsbedingte Werterhöhung	8.534,- DM
=====	

4.4 Anwendungsempfehlungen

Grundsätzlich hängt die Anwendbarkeit der Bagatellklausel nicht von der Art der Sanierung ab. Es kann aber erwartet werden, daß bei einer Flächensanierung (vgl. Nr. 1.3.2, Seite 10) in der Regel mit so hohen Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist, daß die Anwendbarkeit der Bagatellklausel nicht in Betracht kommt. Im Gegensatz dazu besteht bei Maßnahmen der erhaltenden Erneuerung eine wesentlich höhere Wahrscheinlichkeit, daß Bagatellfälle vorliegen.

Unwahrscheinlichkeit bei Flächensanierung

Geringfügigkeit	Wie ist der Begriff „Geringfügigkeit“ von Bodenwerterhöhungen zu verstehen? „Geringfügigkeit“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der eng ausgelegt werden muß. Mit Prozentzahlen, wie sie zum Beispiel im Rahmen des § 42 bei der Entschädigungsleistung (in Bezug auf wesentliche oder unwesentliche Wertminderungen von Grundstücken durch Nutzungsänderung) herangezogen werden, kann bei der Bagatellklausel nicht gearbeitet werden.
Absolute Höhe des Ausgleichsbetrags ausschlaggebend	Wegen der zweiten Bedingung, dem Bezug zum Verwaltungsaufwand, kommt es auf die absolute Höhe des anfallenden Ausgleichsbetrages an, die nicht nur von der relativen Bodenwerterhöhung, sondern vor allem auch vom Bodenwertniveau und der Grundstücksgröße abhängt (vgl. Tabelle Seite 58). Eine nur einprozentige Bodenwerterhöhung eines 1.000 m ² großen Grundstücks mit einem Bodenanfangswert von 1.000 DM/m ² bedeutet schon einen Ausgleichsbetrag von 10.000 DM. Die Kosten für den Verwaltungsaufwand, die durch die Erhebung dieses Betrags verursacht werden, dürften wesentlich geringer sein.
Einzelfallentscheidungen	Da pauschale Durchschnittsangaben weder für die Höhe des Ausgleichsbetrags (vgl. Tabelle Seite 58), noch für die Höhe des Verwaltungsaufwands (vgl. Tabelle Seite 58) gemacht werden können, muß die Entscheidung, ob die Kriterien zur Anwendung der Bagatellklausel erfüllt sind, immer für den Einzelfall entschieden werden. Zwei Fragen, die sich grundsätzlich bei der Anwendung der Bagatellklausel ergeben, muß jede Gemeinde für sich entscheiden:
Ausgleichsbeträge auch im Bagatellfall?	1. Lohnt sich die Erhebung der Ausgleichsbeträge für die Gemeinde nicht auch dann (finanziell) noch, wenn die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen ergeben hat, daß der Verwaltungsaufwand über den erzielbaren Einnahmen liegt? Denn beim Absehen von der Ausgleichsbetragserhebung würden den bereits getätigten Ausgaben für diese Prüfung überhaupt keine Einnahmen mehr gegenüberstehen.
Großzügige Anwendung der Bagatellklausel?	2. Ist dagegen eine relativ großzügige Anwendung der Bagatellklausel nicht allein deshalb sinnvoll, um das Verhältnis zwischen Bürger und Gemeinde nicht zu belasten, insbesondere wenn beispielsweise die Mitwirkungsbereitschaft der Bürger bei anderen Sanierungsmaßnahmen notwendig ist?

5. Besonderheiten

5.1 Beeinträchtigungen

Durch bestehenbleibende Bebauung, z.B. nicht ausgenutzte GFZ

§ 28 Abs. 3 Satz 1 WertV konkretisiert die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung dahingehend, daß für die Ermittlung des Anfangs- und Endwertes der Wert des Bodens ohne Bebauung, der sich durch Vergleich mit dem Wert unbebauter Grundstücke ergibt, maßgebend ist. Das heißt, es wird bei der Wertermittlung von einem unbebauten (sogenannten freigelegten), wertmäßig zu bestimmenden Grundstück ausgegangen. Eine Einschränkung ergibt sich aus § 28 Abs. 3 Satz 2 WertV für den Endwert: Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehenbleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergeben, sind zu berücksichtigen (Beeinträchtigungsklausel). Das kann zum Beispiel dann der Fall sein, wenn durch den Sanierungsbebauungsplan die Bebaubarkeit eines

Grundstücks erheblich erhöht wird (z.B. höhere GFZ), aber aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten die tatsächliche Bebauung noch längere Zeit bestehen bleibt. Ohne die Beeinträchtigungsklausel hätte ein Eigentümer den vollen Ausgleichsbetrag für die höhere GFZ als Sanierungsvorteil zu zahlen, obwohl der wirtschaftliche Vorteil erst zu einem späteren Zeitpunkt, nämlich erst bei Freilegung des Grundstücks, zum Tragen käme.

Diese Problematik trifft für die meisten Sanierungsgebiete in Bayern kaum zu. Bis auf wenige Ausnahmen ist in Bayern seit Beginn der Städtebauförderung eine erhaltende Erneuerung Ziel der städtebaulichen Sanierungen, und somit findet in der Regel keine wesentliche GFZ-Erhöhung in den Sanierungsgebieten statt. Eine Ausnahme bilden hier Gebiete, in denen eine Nachverdichtung das Sanierungsziel ist. Die Erhöhung der GFZ wird hier aber durch eine Neubebauung neben und nicht anstelle der bestehenden Bebauung erreicht; so beeinträchtigt die bestehende Bebauung auch nicht die Umsetzung einer höheren Dichte. Die Beeinträchtigungsklausel könnte allerdings bei den großflächigen Konversionsgebieten, bei denen in den letzten Jahren die militärische Nutzung aufgegeben wurde, und bei den freigegebenen Flächen von Bahn und Post sowie bei brachfallenden, alten Industriestandorten verstärkt an Bedeutung gewinnen.

Die Frage, ob bestehende Gebäude, beispielsweise Baudenkmäler, sich wertmindernd auf den Bodenwert auswirken, muß differenziert beantwortet werden. Unter Nr. 2.3.1.3, Seite 22, wird hierauf näher eingegangen.

Weniger problematisch bei erhaltender Erneuerung

Denkmalschutz

5.2 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen werden durch ihre dauerhafte Zweckbindung für öffentliche Nutzungen dem allgemeinen Grundstücksverkehr und damit auch der konjunkturellen Weiterentwicklung entzogen. Für die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogenen Flächen kann kein Verkehrswert ermittelt werden. Das bedeutet aber nicht, daß diese Flächen keinen Wert haben, sondern nur, daß sich dieser Wert nicht nach den Bestimmungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermitteln läßt. Da Gemeinbedarfsflächen einer (Verkehrswert-)Weiterentwicklung entzogen sind, können sie in einem Sanierungsverfahren auch keiner sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung unterliegen.

Keine Verkehrswertsteigerung

Im umfassenden Verfahren greift für Gemeinbedarfsflächen insofern weder die Erschließungsbeitrags- noch die Ausgleichsbetragsregelung. Dies bedeutet für die Gemeinbedarfsflächen eine Ersparnis in Höhe der Erschließungsbeiträge, die im vereinfachten Verfahren oder außerhalb eines Sanierungsgebiets auch für diese Flächen zu entrichten sind. Daher müßte nach den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) der fiktive Anteil der auf diese Grundstücke fallenden Erschließungsbeiträge von vornherein von der Förderung ausgenommen werden.

Erschließungsbeitrag von Förderung ausnehmen

5.3 Sozialer Wohnungsbau

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen betrifft oft auch Grundstücke, auf denen Neubau- sowie Aus- und Umbaumaßnahmen von Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus finanziert wurden. Solche Grundstücke bedürfen einer besonderen Betrachtungsweise.

5.3.1 Grundsätze

Zwei Förderungswege	Der Soziale Wohnungsbau kennt für Miet- und Genossenschaftswohnungen zwei Förderungswege:
Erster Förderungsweg	- Hier werden öffentliche Mittel eingesetzt (auch klassische Förderungsmethode genannt).
Dritter Förderungsweg	- Hier werden staatliche Mittel eingesetzt (vertraglich vereinbarte Förderung).

Gesetzlich geregelt sind beide Förderungswege im Zweiten Wohnungsbau-gesetz (II.WoBauG). Nähere ergänzende Vollzugsregelungen enthalten die jeweiligen landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen, in Bayern die Wohnungsbauförderungsbestimmungen.

Erster Förderungsweg

Kostenmietprinzip	Charakteristisch für diese Förderart ist das sogenannte Kostenmietprinzip . Die zu finanzierenden Gesamtkosten einer Baumaßnahme verursachen Kapital- und Bewirtschaftungskosten. Sie sind durch Wohnungsmieten aufzubringen. Es besteht somit eine direkte Abhängigkeit der Wohnungsmieten von Baukosten und daraus resultierenden Kapital- und Bewirtschaftungskosten („Kosten verursachen Mieten“ und „Mieten decken Kosten“). Erhöhen sich Kapitalkosten, zum Beispiel wegen einer zulässigen nachträglichen Erhöhung der Gesamtkosten, müssen höhere Wohnungsmieten dafür Ausgleich schaffen.
-------------------	---

Einfrierungsgrundsatz	Der Einfrierungsgrundsatz ist ein wesentliches Merkmal des preisgebundenen (öffentlich geförderten) Wohnungsbaus. Die in der Regel zum Zeitpunkt der Bewilligung der Fördermittel festgestellten Gesamtkosten, zu denen z.B. die Grundstückskosten gehören, sind grundsätzlich unveränderbar über den gesamten Zeitraum, für den die Wohnung als „öffentlich gefördert“ gilt. Die Kosten sind „eingefroren“.
-----------------------	---

Ausnahme: zum Beispiel Kosten, die der Bauherr nicht zu vertreten hat	Der Einfrierungsgrundsatz wird aber unter bestimmten Voraussetzungen durchbrochen. Die für wohnungswirtschaftliche Berechnungen maßgebende Zweite Berechnungsverordnung (II.BV) sieht z.B. vor, daß nachträglich anfallende Kosten, die der Bauherr nicht zu vertreten hat , in zulässiger Weise die Gesamtkosten erhöhen.
--	---

Wertausgleich auf Miete umlegbar	Ein für das Grundstück zu leistender sanierungsbedingter Wertausgleich ist ein kostenerhöhender Umstand, den der Eigentümer nicht zu vertreten hat. Er kann den Wertausgleich (vergleichbar etwa mit nachträglich anfallenden Erschließungskosten) „mietenwirksam“ aktivieren.
----------------------------------	--

Dritter Förderungsweg

Vertraglich vereinbarte Förderung	Die vertraglich vereinbarte Förderung kennt dieses Kostenmietenprinzip nicht. Gesamtkosten und deren Finanzierung werden in einer vereinfachten Aufwands- und Ertragsberechnung dargestellt. Auf einen Ausgleich der Aufwendungen mit den Erträgen (Kostendeckung) kommt es dabei nicht an. Der Bauherr erhält zur anteiligen Finanzierung der Gesamtkosten ein vorerst zinsloses Baudarlehen als Festbetrag. Als Gegenleistung verpflichtet er sich vertraglich, die geförderten Wohnungen mindestens 15 Jahre lang einem
-----------------------------------	---

nach seinem Einkommen bestimmten Personenkreis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, höchstens aber zu einer von der Förderstelle benannten Höchstmiete zur Verfügung zu stellen. Die ortsübliche Vergleichsmiete und die benannte Höchstmiete sind durch nachträglich anfallende Kosten nicht beeinflussbar. Unabhängig von einer Erhöhung der Gesamtkosten ist die Miete, abgesehen von den im Miethöhegesetz geregelten Mieterhöhungsmöglichkeiten und einer förderrechtlich zugelassenen schrittweisen Steigerung, für die Dauer der Belegungsbindung bindend.

Ein sanierungsbedingter Wertausgleich für das Grundstück beeinflusst daher die Aufwands- und Ertragsrechnung nicht. Der Eigentümer hat keine Möglichkeit, den zu leistenden Wertausgleich auf die Miete umzuwälzen.

Wertausgleich nicht auf Miete umlegbar

Unterschiedliche Interessen

Ausgleichsbeträge im Sozialen Wohnungsbau berühren unterschiedliche Interessen:

- das öffentliche Interesse (verbunden mit der haushaltsrechtlichen Verpflichtung) des Staates, mögliche Einnahmen rechtzeitig und vollständig zu erheben,
- das öffentliche Interesse am Fortbestand preisgünstiger Sozialmietwohnungen mit einem ausgewogenen Mietengefüge,
- die berechtigte Sorge der Mieterschaft um Mietsteigerungen,
- das Interesse des Ausgleichspflichtigen, die Wirtschaftlichkeit seiner Wohnanlage nicht zu gefährden (z.B. wegen Nichtdurchsetzbarkeit eines an sich zulässigen, aber übermäßigen Mieterhöhungsverlangens).

Öffentliche Hand

Mieter
Eigentümer

Gebietet es die Abwägung dieser unterschiedlichen Interessen, nach pflichtgemäßem Ermessen auf die Erhebung eines Ausgleichsbetrags ganz oder teilweise zu verzichten oder für die Entrichtung des Ausgleichsbetrags besondere Zahlungsvereinbarungen zu treffen?

Verzicht auf
Ausgleichsbetrag?

5.3.2 Lösungsansätze

Pauschale Betrachtungsweisen reichen aber nicht aus, um eine Ermessensentscheidung, die die Gemeinde nach § 155 Abs. 4 treffen kann oder muß, richtig zu begründen.

Für eine fehlerfreie Ausübung des Ermessens kann eine Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile, die der Soziale Wohnungsbau für den jeweiligen Eigentümer bedeutet, hilfreich sein. Vorteile sind etwa zinsgünstige Darlehen, gegen die aber als Nachteile langfristig festgelegte Miethöhen stehen. Durch exakte Ermittlungen und Berechnungen kann deutlich gemacht werden, ob zum Beispiel im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten ein Verzicht auf den Ausgleichsbetrag geboten wäre oder nicht.

Vor- und Nachteile des
Sozialen Wohnungsbaus

Die Landeshauptstadt München und die Stadt Regensburg haben jeweils ein Gutachten erstellen lassen über die Problematik der Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Grundstücke, die im Rahmen des öffentlich geförderten Sozialen Mietwohnungsbaus bebaut wurden.

Beispiel München und
Regensburg

Die Gutachten stellen die geldwerten Vor- und Nachteile, die der Soziale Wohnungsbau im Vergleich zu freifinanziertem Wohnungsbau hat, gegenüber und weisen anhand detaillierter Berechnungen ein krasses Mißverhältnis zu Lasten des Sozialen Wohnungsbaus nach. Sie kommen deshalb zu dem

Nachteile für Sozialen
Wohnungsbaus in großen
Städten ...

	<p>Ergebnis, bei Grundstücken des Sozialen Wohnungsbaus in München und Regensburg von der Erhebung eines Ausgleichsbetrags abzusehen, weil die Wahrung eines sozialverträglichen Mietengefüges und unbillige Härten für Vermieter und Mieter vermieden werden sollen.</p>
<p>... wenn große Differenz zwischen Sozialmiete und Marktmiete</p>	<p>Es ist davon auszugehen, daß immer dann die Situation ähnlich zu bewerten ist, wenn die Differenz zwischen der Sozialmiete mit langer Bindungsdauer und der ortsüblich vergleichbaren Miete des freifinanzierten Wohnungsbaus groß ist (wie z.B. in München und Regensburg, aber wohl auch in den anderen großen bayerischen Städten wie Augsburg, Nürnberg, Ingolstadt usw.).</p>
<p>Keine generelle Lösung</p>	<p>Die genannten Gutachten bieten aber keine generell anwendbaren Lösungsansätze für Grundstücke mit Sozialem Wohnungsbau. Es müssen vielmehr für jede Gemeinde eigene Beispielsrechnungen durchgeführt werden.</p>
<p>Situation in kleinen Gemeinden anders als in großen</p>	<p>In Gemeinden mit einem wesentlich niedrigerem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete und/oder bei Grundstücken mit Sozialwohnungen, für die die Bindungsfrist planmäßig bald auslaufen wird, werden die geldwerten Nachteile des Sozialen Wohnungsbaus in der Regel erheblich geringer sein. Es wäre durchaus denkbar, daß sie so gering sind, daß die Billigkeitsklausel des § 155 Abs. 4 nicht mehr greifen kann.</p>
<p>Umwandlung in Darlehen bei Wohnungen des Ersten Förderungswegs</p>	<p>Eine praktikable Lösungsmöglichkeit, die die verschiedenen Interessen (Staat, Mieter, Eigentümer, vgl. Seite 63) in geeigneter Weise berücksichtigt, wäre dann die Erhebung des Ausgleichsbetrags in Form eines Darlehens mit Konditionen, die mit denjenigen der öffentlichen Wohnungsbauförderungsmitteln vergleichbar sind. Diese Darlehenskonditionen werden festgeschrieben, solange die Wohnungen die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ besitzen. Sobald sie diese Eigenschaft verlieren (das kann bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde nachgefragt werden), ist die Darlehensrestschuld in einer Summe zurückzuzahlen.</p>
<p>Stundung</p>	<p>Sofern bei Fälligkeit des Ausgleichsbetrags die Wohnungen beispielsweise höchstens noch fünf Jahre als „öffentlich gefördert“ gelten, wäre auch eine Stundung des Ausgleichsbetrags bis zum Zeitpunkt „Ende der Eigenschaft öffentlich gefördert“ in Betracht zu ziehen (vgl. Nr. 3.6.4.2, Seite 50). Abweichend von den sonst notwendigen Voraussetzungen (erhebliche Härte für den Schuldner) wäre hier das öffentliche Interesse die Ursache für die Stundung.</p>
<p>Dritter Förderungsweg</p>	<p>Diese Lösungen bieten sich jedoch nur an für Grundstücke, die im „öffentlich geförderten, Sozialen Mietwohnungsbau“ (Erster Förderungsweg) bebaut wurden. Ausgleichsbeträge für Grundstücke, deren Bebauung mit Mitteln der „vertraglich vereinbarten Förderung“ (Dritter Förderungsweg) finanziert wurden, beeinflussen deren Miete nicht (vgl. Nr. 5.3.1, Seite 62). Berührt sind hier somit nur das Interesse der öffentlichen Hand, mögliche Einnahmen rechtzeitig und vollständig zu erheben und das Interesse des Ausgleichspflichtigen, die Wirtschaftlichkeit seiner Wohnanlage nicht zu gefährden. Entscheidungen über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, auch etwa notwendige Abwägungen gemäß § 154 Abs.5 (Tilgungsdarlehen, Stundung, vgl. Nr. 3.6.4, Seite 48) oder gemäß §155 Abs.4 (Freistellung, vgl. Nr. 2.4.3, Seite 28) können ohne Berücksichtigung der besonderen Gesichtspunkte des Sozialen Wohnungsbaus getroffen werden.</p>
<p>Beratung durch Landkreis und Regierung</p>	<p>Die eingangs erwähnten wohnungswirtschaftlichen Zusammenhänge sollte die Gemeinde bei der Festsetzung eines Ausgleichsbetrags mit in Erwägung ziehen. Sie kann sich dabei vorab mit den für den Sozialen Wohnungsbau</p>

zuständigen Stellen (Kreisverwaltungsbehörden und Bezirksregierungen) in Verbindung setzen. Dort erhält sie Auskünfte über Zweckbestimmungen, die auf dem betroffenen Grundstück lasten, sie erfährt, welche Mietpreis- und Belegungsbindungen für die darauf errichteten Wohnungen bestehen und bekommt Informationen über weitere geplante Vorhaben des Sozialen Wohnungsbaus.

Die Gemeinde sollte jedoch grundsätzlich immer über etwa denkbare Lösungsmöglichkeiten vorab mit dem Grundstückseigentümer und der zuständigen Bewilligungsstelle für den Sozialen Mietwohnungsbau und der Städtebauförderung (Regierung) ein Abstimmungsgespräch führen.

Abstimmung

6. Ausgleichsbeträge und Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen

Die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen ist eine wesentliche Voraussetzung für die Gesamtabrechnung einer Sanierungsmaßnahme, die im umfassenden Verfahren durchgeführt und für die Städtebauförderungsmittel eingesetzt wurden. Zur Abrechnung gegenüber dem Land sind die Gemeinden nach Abschluß der Gesamtmaßnahme oder eines selbständig abrechenbaren Teilbereichs verpflichtet. Die Gemeinden müssen dabei auch den Nachweis führen, daß sie alle Einnahmemöglichkeiten, wie zum Beispiel die Ausgleichsbeträge, ausgeschöpft haben. Nicht erhobene Ausgleichsbeträge werden daher im Gesamtverwendungsnachweis als fiktive Einnahmen eingesetzt, die von der Gemeinde zu tragen sind.

Voraussetzung für die Gesamtabrechnung

Näheres zur Abrechnung enthalten die Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (StBauFR) in der jeweils gültigen Fassung, hier insbesondere die Nrn. 26 und 27.

6.1 Einnahmeverpflichtung bei der Abrechnung

Nach der Bayerischen Haushaltsordnung (Art. 44 mit Art. 23 und Art. 7 BayHO) dürfen entsprechend dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit Zuwendungen nur gewährt werden, wenn ein erhebliches staatliches Interesse besteht, das ohne diese Zuwendungen nicht oder nicht im notwendigen Umfang erreicht werden kann. In der Städtebauförderung gilt zudem das Subsidiaritätsprinzip, wonach Mittel nur eingesetzt werden dürfen, soweit Kosten nicht anderweitig oder durch zweckgebundene Einnahmen gedeckt werden können (vgl. Nr. 4.1 StBauFR). Im Zuge der Gesamtabrechnung können den Gemeinden deshalb Städtebauförderungsmittel nur belassen bleiben, wenn sie die Kosten nicht durch decken können, zu denen vor allem die Ausgleichsbeträge zählen.

Einnahmeverpflichtung

Spätestens nach Abschluß der Gesamtabrechnung eines Sanierungsgebiets müssen alle abzuführenden Einnahmen an den Staat gezahlt werden. Um den Verwaltungsaufwand möglichst gering zu halten, fallen darunter auch diejenigen Beträge, die die Gemeinde zu diesem Zeitpunkt noch nicht eingenommen hat, wie etwa Ausgleichsbeträge, die gestundet oder in Tilgungsdarlehen umgewandelt wurden. Die Gemeinde muß in diesen Fällen den noch abzuführenden staatlichen Anteil (i.d.R. 60 %) selbst finanzieren.

Gestundete oder umgewandelte Ausgleichsbeträge

Finanzielle Konsequenzen	Kommen Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ihrer Verpflichtung zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen nicht oder nur mangelhaft nach, ist das Land, vertreten durch die Bewilligungsstellen bei den Regierungen, durch das Haushaltsrecht gezwungen, finanzielle Konsequenzen zu ziehen. Diese reichen von der anteiligen Rückforderung bereits gewährter staatlicher Mittel in entsprechender Höhe bis zu einem generellen Widerruf aller Mittel im Extremfall. Für den Widerruf von Zuwendungsbescheiden in diesem Zusammenhang findet das Bayerische Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) Anwendung.
Festsetzungsverjährung und ihre Folgen	Mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Pflicht zur Erhebung des Ausgleichsbetrags entstanden ist, beginnt die vierjährige Frist der Festsetzungsverjährung (vgl. Nr.3.6.5, Seite 50). Wurde zum Beispiel die förmliche Festlegung mit Wirkung zum 15.03.95 aufgehoben, muß der Festsetzungsbescheid spätestens am 31.12.99 zugestellt sein.
Rückzahlung durch Gemeinde	Die finanziellen Folgen einer Verjährung muß die Gemeinde als Herrin des Verfahrens tragen. Sie muß vom versäumten Ausgleichsbetrag den Anteil der staatlichen Finanzhilfen (i.d.R. 60 %) zurückzahlen.

6.2 Verwendung der Ausgleichsbeträge

Zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme	Ausgleichsbeträge sind Einnahmen im Sinne der Nr. 26 StBauFR. Sie sind daher grundsätzlich vorrangig vor den Städtebauförderungsmitteln zur Deckung der förderfähigen Kosten der Gesamtmaßnahme einzusetzen. Damit können weitere Einzelmaßnahmen der Gesamtmaßnahme finanziert werden.
Wiedereinsatz	Nach Nr. 26.3 StBauFR muß die Gemeinde die bei ihr eingegangenen Ausgleichsbeträge unverzüglich der Regierung anzeigen . Die Gemeinde kann aber diese Einnahmen wieder einsetzen, allerdings nur, wenn sie innerhalb von zwei Monaten für eine konkrete Maßnahme der selben Gesamtmaßnahme (= Sanierungsgebiet) verwendet werden (Nrn. 26.2 und 26.3 StBauFR). Falls durch den Wiedereinsatz von Ausgleichsbeträgen Programmmittel der Städtebauförderung frei werden, können diese auch auf andere Gesamtmaßnahmen in der Gemeinde umgeschichtet werden. Werden die Einnahmen nicht fristgerecht und zweckentsprechend eingesetzt, muß die Gemeinde dafür Zinsen zahlen.
Zurückzahlen	Kann die Zweimonatsfrist nicht eingehalten werden oder ist zum Zeitpunkt der Einnahme von Ausgleichsbeträgen die Gesamtmaßnahme beendet, sind die Ausgleichsbeträge ohne den gemeindlichen Anteil innerhalb dieser Frist an die Staatsoberkasse zu zahlen. Maßgeblich für den Anteil der Gemeinde an den Ausgleichsbeträgen ist jeweils der für die zuletzt bereitgestellten Fördermittel gültige Fördersatz der Städtebauförderung. Dieser gemeindliche Anteil unterliegt solange der Zweckbindung, bis die Sanierungsmaßnahme förderrechtlich abgeschlossen ist. Grundlage des förderrechtlichen Abschlusses der Gesamtmaßnahme ist die Abrechnung. Diese enthält eine Bilanzierung der sanierungsbedingten Einnahmen und Ausgaben.
Auch zurückgezahlte Mittel nutzbar für Sanierungsmaßnahmen derselben Gemeinde	Ausgleichsbeträge, die anteilig an den Staat zurückgezahlt werden mußten, können aber indirekt der Gemeinde für weitere städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erhalten bleiben. Die Einnahmen durch Ausgleichsbeträge fließen zunächst nicht in den allgemeinen Staatshaushalt ein, sondern verstärken das Gesamtvolumen der Städtebauförderung. Durch die Einnahmen wieder freigewordene Programmmittel können - falls Bedarf besteht - auch

auf andere Sanierungsmaßnahmen der betreffenden Gemeinde oder einer anderen umgeschichtet und neu bewilligt werden.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, entsprechend Nr. 27.4 StBauFR, bei der Abrechnung einer Gesamtmaßnahme den Bundes- und Landesanteil an den Einnahmen zu reduzieren, wenn die Gemeinde Einnahmen (Ausgleichsbeträge) zulässigerweise mit eigenen Mitteln, die den gemeindlichen Pflichtanteil überschreiten, bewirkt hat. Dies muß allerdings im Einzelfall nachgewiesen und von der Obersten Landesbehörde anerkannt werden.

Reduzierung des Bundes- und Landesanteils

Nach § 156 a sind die Einnahmen aus dem Wertausgleich ausschließlich zur Finanzierung der Maßnahme zu verwenden. Ein möglicher Überschuß der erzielten Einnahmen über die getätigten Ausgaben ist daher an die Grundstückseigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen. Vorab müssen jedoch alle anderen im Sanierungsgebiet eingesetzten Förderungsmittel zurückgezahlt werden, so daß in der Praxis eine Überschußverteilung eine sehr seltene Ausnahme sein dürfte.

Überschuß

Entscheidend für die Verteilung eines Überschusses sind die Eigentumsverhältnisse bei Bekanntmachung des Beschlusses über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets. Soweit nach diesem Zeitpunkt das Grundeigentum veräußert worden ist, ist der auf das Grundstück entfallende Anteil des Überschusses hälftig auf den früheren Eigentümer und den Eigentümer zu verteilen, der zu einem Ausgleichsbetrag nach § 154 herangezogen worden ist.

Wer bekommt den Überschuß



Gutachter diskutieren
(Quelle: Ironimus, Deutsches Architektenblatt DAB)

*Der griechische Schriftsteller Lukian behauptete vor 1800 Jahren einmal:
„Männer, die sich für Sachverständige ausgeben, widersprechen einander
und haben von einerlei Sache nicht einerlei Begriff“.*

Ausgleichsbeträge besser während der Sanierung

Wegen der knappen Mittel und um zu vermeiden, daß bis zur Gesamtabrechnung erhebliche Rückzahlungsverpflichtungen auflaufen, sollten die Einnahmemöglichkeiten durch Ausgleichsbeträge verstärkt frühzeitig aktiviert und nicht erst die Gesamtabrechnung abgewartet werden. Werden Ausgleichsbeträge abgelöst, vorzeitig festgesetzt oder eine Vorauszahlung geleistet, können die Einnahmen noch zeitnah für die laufenden Sanierungsmaßnahmen wiedereingesetzt werden. Damit bleibt aber auch der sachliche Zusammenhang zwischen den Sanierungsmaßnahmen und den durch sie ausgelösten Bodenwerterhöhungen deutlicher erkennbar, als bei einer Erhebung nach Abschluß der Sanierung, die meist erst Jahre nach der Durchführung der markantesten Maßnahme ansteht. Die Zeit- und Sachnähe der vorzeitigen Ausgleichsbeträge kann die Akzeptanz dieses Finanzierungsinstruments entscheidend fördern (vgl. Nr. 3.7, Seite 51).

7. Wege zur Ermittlung der Werte

Die Wertermittlung nach dem BauGB ist stets Verkehrswertermittlung. Die steuerliche Bewertung nach dem Bewertungsgesetz spielt hier keine Rolle.

7.1 Sonderbestimmungen der WertV

Ergänzende Vorschriften zum Verfahren bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in Sanierungsgebieten enthalten die §§ 26 ff. der WertV. Diese Sonderbestimmungen der WertV sind folgende:

Für Anfangswerte

Als Anfangswert wird der Bodenwert nach § 154 Abs. 2 mit § 28 Abs. 1 und 2 und § 26 WertV ermittelt, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (vgl. Nr. 2.2, Seite 16).

Für Endwerte

Als Endwert ist der Bodenwert nach § 154 Abs. 2 mit § 28 Abs. 1 und 2 sowie § 27 WertV zu ermitteln, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. Das heißt, alle Einflüsse durch die Sanierung, die den Wert des Grundstücks gesteigert haben, wie die städtebauliche (Sanierungs-) Planung oder durchgeführte Ordnungs- und Baumaßnahmen der öffentlichen Hand sind zu berücksichtigen (vgl. Nr. 2.3, Seite 19).

Vergleichsgrundstücke

Nach § 26 WertV sind zur Wertermittlung gemäß § 153 Abs. 1 (Anfangswert) Vergleichsgrundstücke und Ertragsverhältnisse möglichst aus Gebieten heranzuziehen, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Mißstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird.

Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten

Derartige Vergleichsdaten stehen nach allgemeiner Erfahrung nur selten zur Verfügung. Dies gilt insbesondere für Sanierungsgebiete im zentralen Bereich von Großstädten, in denen kaum unbebaute Grundstücke gehandelt werden. Vergleichbare Gebiete hinsichtlich der Struktur und des Wertniveaus gibt es hier in aller Regel kaum. Es ist dann im allgemeinen eine unlösbare Aufgabe, vergleichbare Gebiete im Sinn von § 26 Abs. 1 Satz 1 WertV zu finden, in denen eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vorliegt.

Für diesen Fall bestimmt § 26 Abs. 1 WertV, daß Vergleichsgrundstücke auch aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet herangezogen werden dürfen, wenn die entsprechenden Kaufpreise nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflußt sind oder ihr Einfluß erfaßt werden kann. Kaufpreise, die für Grundstücke mit der „Anfangsqualität“ im Sanierungsgebiet gezahlt werden, erfüllen im allgemeinen diese in § 26 WertV genannte Bedingung, da sie entweder von der sich gesetzeskonform (§ 153 Abs. 3) verhaltenden öffentlichen Hand - im allgemeinen der Gemeinde - oder aber von privater Hand gezahlt werden und dann der Preiskontrolle gemäß § 145 Abs. 2 mit § 153 Abs. 2 unterliegen. § 153 Abs. 3 verpflichtet die Gemeinde sowie Sanierungs- und Bedarfsträger, bei freihändigem Grundstückserwerb keinen höheren Preis zu vereinbaren, als es dem sanierungsunbeeinflußten Grundstückswert entspricht. Die Preiskontrolle nach §§ 144, 145 mit § 153 Abs. 2 gewährleistet, daß bei einer Veräußerung die erforderliche Genehmigung nicht erteilt wird, wenn der vereinbarte Gegenwert über dem - auf den Grund und Boden bezogenen - Anfangswert liegt, weil dadurch eine wesentliche Erschwerung der Sanierung eintritt.

Vergleichsgrundstücke im Sanierungsgebiet

Unabhängige Ermittlung der Anfangs- und Endwerte?

Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung erscheint es am sichersten, die Anfangs- und Endwerte unabhängig voneinander aus Vergleichspreisen oder besonderen Bodenrichtwerten zu ermitteln.

Unabhängige Bewertung

Wenn allerdings geeignetes Vergleichsmaterial fehlt, ist eine **Bewertung beider Werte in gegenseitiger Abhängigkeit** möglich und zulässig. Bei einer solchen Vorgehensweise wird versucht, eine gedankliche und rechnerische Klammer für das Verhältnis von Anfangs- und Endwert zu finden. So wird entweder der Endwert auf der Grundlage des Anfangswertes unter Quantifizierung einzelner, durch die Sanierung bewirkter Qualitätssteigerungen ermittelt oder umgekehrt der Anfangswert aus dem Endwert in gleicher Weise abgeleitet. Dabei werden die wertrelevanten Faktoren vor Einfluß der Sanierung und nach der Sanierung aufgelistet und in Beziehung gebracht (nutzwertanalytischer Ansatz, vgl. Nr. 7.3.4, Seite 77). Zu den Einflußfaktoren siehe Nr. 2.3.1.1, Seite 19.

Bewertung in gegenseitiger Abhängigkeit

Soweit erforderliche Daten (§ 8 WertV; Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten etc.) vorliegen, läßt sich der Einfluß einiger wertrelevanter Faktoren auf den Bodenwert mathematisch-statistisch bestimmen. Falls bzw. soweit solche Daten nicht vorliegen, muß die Ermittlung der Wertunterschiede durch eine freie und unabhängige Schätzung des Sachverständigen erfolgen.

Ermittlung oder Schätzung

7.2 Hilfsmittel für die Wertermittlung

Um mit Hilfe mathematischer Formeln die Werte bestimmen zu können, bedarf es folgender Hilfsmittel:

Bodenpreisindex

Bei zeitbedingter Wertveränderung

Bodenpreisindexreihen bestehen nach § 9 Abs. 2 Satz 1 WertV aus „Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben“. Mit den Indexreihen soll ein allgemeines Wertverhältnis auf dem Grundstücksmarkt angegeben werden. Die Bodenpreisindexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen ermittelt und geben prozentuale Wertänderungen zwischen dem Erhebungs- und dem Basiszeitraum an.

Umrechnungskoeffizienten

Bei abweichenden Merkmalen

Umrechnungskoeffizienten werden nach § 10 Abs. 1 WertV benötigt, um „Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung“ zu erfassen. Umrechnungskoeffizienten werden aus Kaufpreisen abgeleitet, die sich hinsichtlich nur eines wertbeeinflussenden Faktors unterscheiden.

Liegenschaftszinssätze

Marktüblicher Zinssatz für Liegenschaften

Der Liegenschaftszins ist laut § 11 Abs. 1 WertV der „Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird“. In Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer beeinflusst der Liegenschaftszins den Gebäudeertrag in der Ertragswertberechnung. Der Liegenschaftszins wird rückwirkend mit Hilfe des Ertragswertverfahrens aus geeigneten Kaufpreisen und den Reinerträgen identisch bebauter und genutzter Grundstücke gewonnen, wobei die Restnutzungsdauer der Gebäude mit berücksichtigt werden muß.

7.3 Wertermittlungsmethoden

7.3.1 Allgemeines zur Wertermittlungsmethodik

Keine vorgeschriebene Methode

Nachdem geklärt ist, welche Werte nach welchen gesetzlichen Vorschriften für Ausgleichsbeträge zu bestimmen sind, stellt sich die Frage nach der richtigen Methode zur Wertermittlung. Die Wertermittlungsverfahren, die die WertV in den §§ 13 ff. anbietet, nämlich Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren, sind nach der Rechtsprechung nicht als ausschließliche Möglichkeiten anzusehen. Kann eine in der WertV genannte Wertermittlungsmethode nicht angewandt werden, so hindert dies nicht, andere geeignete Methoden zu entwickeln und anzuwenden. Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit eines festgesetzten Sanierungsausgleichsbetrages ist, daß die Bodenwerterhöhung aufgrund einer rationalen, die Gegebenheiten des Grundstücksverkehrs plausibel nachvollziehbaren Methode ermittelt worden ist.

Eine bestimmte Methode ist demnach nicht vorgeschrieben. Welche Methode anwendbar ist, richtet sich nach den Verhältnissen in jeder einzelnen Gemeinde, insbesondere nach der Datenlage.

Wertermittlung durch **Fachleute**

Die im vorherigen Abschnitt genannten Hilfsmittel zur Wertermittlung haben schon deutlich gemacht: die Wertermittlung, mit welcher Methode auch immer durchgeführt, bedarf fachkundigen Beistands. Welcher gewöhnliche

Bürger - auch als Verwaltungsbeamter - kann schon mit Begriffen wie Bodenpreisindex oder Umrechnungskoeffizienten etwas anfangen? Die mathematisch-technischen Kenntnisse, die die Arbeit der Wertermittlung voraussetzt, stehen keineswegs jedermann zur Verfügung. Und nur große Gemeinden werden Fachleute haben, die die Wertermittlung selbst betreiben können.

Deshalb wird hier auf die Darstellung der mathematischen Grundlagen der Wertermittlung und das dazugehörige Formelwerk verzichtet (sie können, falls gewünscht, im Gutachten, das diesem Arbeitsheft zugrunde liegt, eingesehen werden). Es werden aber die grundsätzlichen Kriterien der einzelnen Verfahren vorgestellt sowie die Faktoren, die im jeweiligen Verfahren Einfluß auf die Werte haben.

Im Folgenden:
Kriterien der einzelnen
Methoden

7.3.2 Vergleichswertverfahren

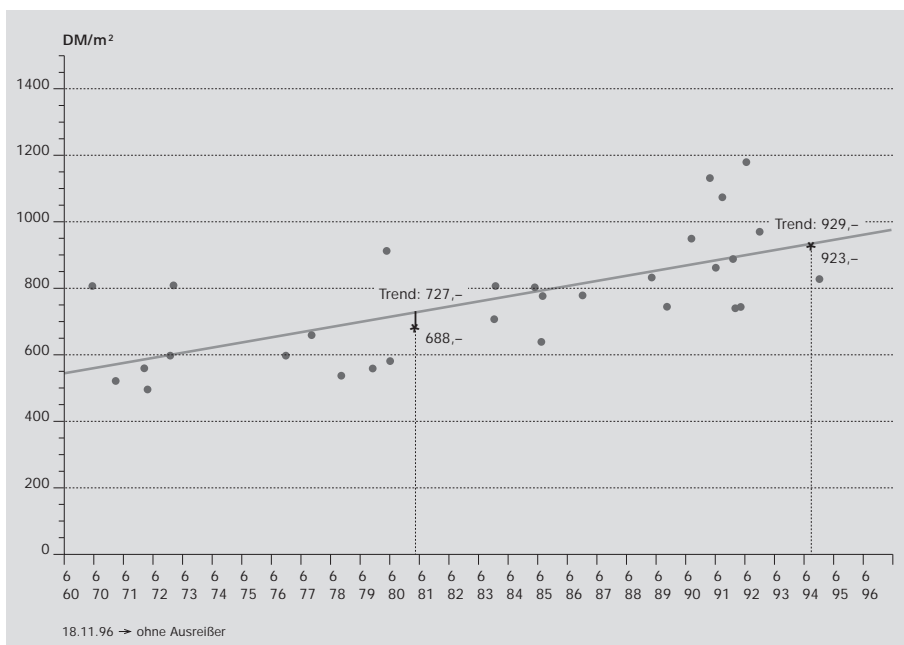


Tabelle mit
umgerechneten
Vergleichswerten

* Mittel aus direktem Vergleichswertverfahren • Umgerechnete Vergleichsverkäufe — Trend

Direkter Vergleich

Bei den Anfangswerten wie bei den Endwerten ist der direkte Vergleich die sicherste und die akzeptabelste Methode. Oft wird es auch gelingen, vergleichbare Grundstücke ausfindig zu machen. Wird der Endwert für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen benötigt, so ist, wie beim Anfangswert, ein reiner Bodenwert zu ermitteln, so wie er sich nach Abschluß der Sanierungsmaßnahme ergibt (§ 28 Abs. 2 WertV).

Sicherste Methode

Der direkte Vergleich stützt sich auf Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke. Diese Kaufpreise spiegeln den Wert des Grundstücks auf dem Markt wider, den Verkehrswert.

Nach § 13 Abs. 1 WertV wird beim direkten Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsgrundstücken, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt werden, ein Preis für das Wertermittlungsgrundstück ermittelt. Dabei ist es nach §§ 4 und 5 WertV notwendig, daß die Vergleichsgrundstücke mit dem Wertermittlungsgrundstück in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend übereinstimmen, insbesondere hinsichtlich der folgenden Zustandsmerkmale:

Vergleichsgrundstücke

Zustandsmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklungszustand des Bodens, - Art und Maß der baulichen Nutzung, - wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, - beitrags- und abgaberechtlicher Zustand des Grundstücks, - Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaft des Grundstücks, - Beschaffenheit der Bebauung und - Lagemerkmale (z.B. Verkehrsanbindung).
Hinreichende Übereinstimmung	Der unbestimmte Rechtsbegriff der „ hinreichenden Übereinstimmung “ der Vergleichsobjekte mit dem zu bewertenden Grundstück kann nur subjektiv beurteilt werden. Die Methode beruht auf (auch optischem) Vergleich von Grundstücken, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale annähernd identisch sind. Ein schwer verständlicher Formelapparat wird hier nicht benötigt, so daß das Verfahren für jeden Sanierungsbeteiligten gut nachvollziehbar ist.
Erheblicher personeller Aufwand	Der personelle Aufwand des direkten Vergleichsverfahrens ist durch Besichtigung und Würdigung eines jeden Grundstücks und der Vergleichsgrundstücke nicht unerheblich. Dieser Aufwand ist jedoch zwingend notwendig, um eine zuverlässige Basis zu schaffen.
Vergleichsgebiete	Sollte in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vorliegen, so ist es durchaus zulässig, ja sogar vorgeschrieben, für den Anfangswert (§ 26 WertV) Vergleichsgrundstücke auch aus vergleichbaren Gebieten außerhalb des Sanierungsgebiets zu entnehmen (§ 13 Abs. 1 Satz 2 WertV). Das Vergleichsgebiet sollte hinsichtlich der städtebaulichen Mißstände, der ortsbedingten Verhältnisse und der Lage auf dem Grundstücksmarkt mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet übereinstimmen, und eine Sanierungsmaßnahme sollte für dieses Gebiet in absehbarer Zeit nicht zu erwarten sein. Für den Endwert kommen alle Gebiete in Betracht, die in ihrer Struktur dem Sanierungsgebiet nach der Neuordnung entsprechen.
Verkehrswert = Mittelwert	Der Verkehrswert ergibt sich dann aus dem arithmetischen Mittelwert aller herangezogenen Kaufpreise der Vergleichsobjekte.

Beispiel:

lfd. Nr.	DM/m ²
1	400,-
2	425,-
3	389,-
4	395,-
5	415,-
6	410,-
Summe:	2.434,-

Der Mittelwert errechnet sich aus der Summe aller Kaufpreise: 2.434,- DM/m², dividiert durch die Anzahl der Kaufpreise. Beim vorliegenden Beispiel also 406,- DM/m².

Bei Unterschieden: Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten	Unterscheidet sich das Grundstück mit dem vergleichbaren Kaufpreis von dem zu bewertenden Grundstück in einem Merkmal, z.B. hinsichtlich des Kaufpreiszeitpunkts oder der zulässigen Geschloßflächenzahl (GFZ), können Indexreihen für den zeitlichen Unterschied bzw. Umrechnungskoeffizienten für die wertbestimmenden Merkmale herangezogen werden, um den Kaufpreis erst einmal vergleichbar zu machen, bevor der Bodenwert schließlich verwendet werden kann.
--	--

Sind auswertbare Kaufpreise vorhanden, bietet das direkte Vergleichsverfahren aufgrund seiner besonders geringen Fehleranfälligkeit die größte Zuverlässigkeit. Schätzungen werden nicht oder nur in geringfügigem Maße als Hilfsmittel angewandt. Gerade der direkte Vergleich ist prädestiniert dafür, sämtliche Individualitäten eines Grundstücks zu erfassen und in der Bewertung zu berücksichtigen. Bei den Betroffenen besitzt deshalb dieses Verfahren eine hohe Akzeptanz.

Hohe Akzeptanz bei den Eigentümern

Da aber jedes Grundstück individuelle Eigenschaften hat, ist das Kriterium der Übereinstimmung oft nicht zu erfüllen. Die fehlenden Daten verhindern eine häufige Anwendung dieser Methode.

Häufiges Problem: fehlende Daten

Quer-Vergleich

Die Methode des Quervergleichs wird vornehmlich in Bremen angewendet. Herangezogen werden Kaufpreise für neu zu bebauende Bodenflächen in einem dem Sanierungsgebiet benachbarten Gebiet, das eine ähnliche Bebauungs-, Grundstücks- und Bevölkerungsstruktur wie das Sanierungsgebiet aufweist. Die richtige Einschätzung der unterschiedlichen Lagequalität ist hier entscheidend. Dabei ist es allerdings nicht zwingend notwendig, daß das benachbarte Gebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sanierungsgebiet liegt, es kann sich auch um eine mittelbare Nachbarschaft handeln. Unter Lagequalität versteht man Lagefaktoren wie z.B. Verkehrslage, Wohnlage, Stadtlage u.ä.. Diese unterschiedlichen Lagefaktoren, bzw. deren Einfluß auf die Wertermittlung, muß nun vom Gutachter geschätzt werden. Der für das Vergleichsgebiet gebildete Bodenpreisindex wird schließlich auf das Sanierungsgebiet übertragen; es handelt sich hier beinahe um einen direkten Vergleich.

Vergleich mit benachbarten Gebieten

Auch dieses Verfahren ist leicht nachvollziehbar, exakt und zuverlässig und wahrt die Gleichbehandlung der Beteiligten. Aber der Aufwand ist größer als beim direkten Vergleich: Neben der Würdigung der Kauffälle müssen zusätzlich die Vergleichsgebiete geprüft werden.

Größerer Aufwand

Indirekter Vergleich

Stehen für den direkten Vergleich nicht genügend Kaufpreise zur Verfügung, so muß auf weitere Kaufpreise zurückgegriffen werden, die evtl. in mehreren Merkmalen nicht mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen. Um diese Kaufpreise mit dem zu bewertenden Objekt vergleichbar zu machen, stehen zwei Möglichkeiten zur Verfügung. Erstens können die unterschiedlichen Merkmale nacheinander mit Hilfe von Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten oder anderen Umrechnungsmodellen vergleichbar gemacht werden. Zweitens lassen sich mit Hilfe mathematisch-statistischer **Regressionsanalysen** Schätzwerte ermitteln.

Direkter Vergleich nicht möglich

Die für dieses Verfahren erforderlichen statistischen Berechnungen sind heutzutage mit der EDV-gestützten Kaufpreissammlung relativ einfach durchzuführen und in vielen Städten und Gemeinden durchführbar. Auch dieses Verfahren ist genau und zuverlässig. Das Umrechnen von Kaufpreisdaten (z.B. auf einen Stichtag) geht auf mathematisch „einfache“ Formeln zurück. Diese Berechnungen sind auch gut nachvollziehbar und nachprüfbar.

Statistische Berechnungen

Der indirekte Vergleich ist das am häufigsten angewendete Verfahren, da es aufgrund der erweiterten Datenlage fast immer Ergebnisse liefert.

Häufigstes Verfahren

Lagewertverfahren

Lagewertfaktoren

Das Lagewertverfahren ist vom Charakter her zu vergleichen mit dem indirekten Vergleichswertverfahren. Ausgangspunkt ist die Überlegung, daß neben Bodenbeschaffenheit und Nutzbarkeit (z.B. die GFZ) als wertbeeinflussende Faktoren, auch Faktoren der unterschiedlichen Verkehrs-, Geschäfts-, Wohn- und Stadtlagen bestimmt werden müssen.

Relative Lagewerte durch Zu- u. Abschläge

Um die Lagekomponenten richtig zu beurteilen, kann für die Ermittlung relativer Lagewerte eines Sanierungsgebiets, einer im Inneren Bereich des Sanierungsgebietes gelegenen Fläche mit einheitlichen Lagemerkmale eine bestimmte Wertzahl, z.B. jeweils 100, zugeordnet werden. In Anlehnung daran können dann im übrigen Bereich des Sanierungsgebiets durch entsprechende Zu- oder Abschläge von jeweils mehreren, beispielsweise jeweils 10 Punkten die unterschiedlichen Lagequalitäten erfaßt werden. Allerdings wird damit nur die Lage im Sanierungsgebiet erfaßt. Zur Ermittlung absoluter Werte ist wieder der Vergleich mit ähnlich strukturierten Gebieten außerhalb des Sanierungsgebiets notwendig, vielleicht aber auch der sanierungsunbeeinflussten Preise aus dem Sanierungsgebiet selbst.

Methodik

Folgende Tabelle stellt die Methodik bei der Bodenwertbewertung mit Hilfe relativer Lagewerte dar.

1. Schritt	Bildung eines abgestuften Lagenetzes
2. Schritt	Auswahl von Vergleichspreisen ähnlich strukturierter Gebiete bzw. aus dem Sanierungsgebiet selbst
3. Schritt	Transformation der ermittelten Vergleichskaufpreise auf die vorgegebenen Situationsmerkmale Art und Maß der baulichen Nutzung, Stichtag/Marktlage
4. Schritt	Bildung des arithmetischen Mittelwertes als durchschnittlicher Bodenwert für das gesamte Maßnahmegebiet

Besondere Bodenrichtwerte (nach § 196 Abs. 1 Satz 5)

Durchschnittliche Lagewerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie werden für den Wert des Grund und Bodens ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 (früher Grundwerte) sind für einzelne Gebiete bezogen auch auf einen von Abs. 1 Satz 3 (Ende eines jeden Kalenderjahres) abweichenden Zeitpunkt, vom Gutachterausschuß auf Antrag der Sanierungsstelle zu erstellen und in die Bodenrichtwertkarte einzutragen. Sie bilden sozusagen eine verfeinerte Lagegliederung.

Wertermittlung durch Zu- und Abschläge

Anfangs- und Endwerte können durchaus auch mit Hilfe solcher (zonalen) Grundwerte ermittelt werden. Ausgehend von diesen Besonderen Bodenrichtwerten kann der Wert einzelner Grundstücke - jeweils mit Zu- und Abschlägen wegen besonderer grundstücksindividueller Faktoren - ermittelt werden.

Sind besondere Bodenrichtwerte aufgrund von Vergleichspreisen (Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke mit vergleichbaren wertbeeinflussenden Merkmalen) zuverlässig ermittelt worden, so bietet die Grundstückswertermittlung weder für den Anfangs- noch für den Endwert große Besonderheiten. Notwendig ist allerdings, daß die einzelnen wertbestimmenden Merkmale, die in den Bodenrichtwerten nicht enthalten sind oder davon abweichen, für die einzelnen Grundstücke richtig erfaßt werden.

Die Bodenrichtwerte, die es seit Jahrzehnten gibt, haben einen relativ hohen Bekanntheitsgrad. Die jährliche Herausgabe der Bodenrichtwertkarten, die jedermann erwerben kann, macht Veränderungen auf dem Bodenmarkt transparent.

Transparenter Bodenmarkt durch Veröffentlichung

Das zweistufige Wertermittlungsverfahren stellt eine vergleichsweise gute Basis zur Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhung dar, da zunächst mit den Besonderen Bodenrichtwerten für bestimmte Bereiche gleiche wertbeeinflussende Faktoren ermittelt werden und bei der Einzelbewertung nur noch auf Besonderheiten des einzelnen Grundstücks einzugehen ist. Sanierungsbewertung ist auch Massenbewertung. Daß für alle Grundstücke gleich wirkende Faktoren in solchen Besonderen Bodenrichtwerten erfaßt werden, ist ein wesentliches Mittel zur Vereinfachung.

Vereinfachung der Wertermittlung

7.3.3 Ertragswertverfahren

Liegt nicht genügend Vergleichsmaterial zum direkten oder indirekten Vergleich von Bodenwerten vor, können auch abgeleitete (deduktive) Methoden zur Anwendung kommen, vornehmlich solche, die auf Ertragsüberlegungen beruhen.

Bodenwertsteigerung abgeleitet von den erzielbaren Erträgen

Mietspiegelmethode

Hat eine Sanierung erhaltende Erneuerung zum Ziel, wird also nicht über einen neuen Bebauungsplan eine Umstrukturierung des Gebiets vorgesehen, sondern vornehmlich Objektsanierung betrieben, so beschränken sich die Maßnahmen außerhalb der Gebäude möglicherweise auf Verbesserungen des Wohnumfeldes oder auf Blockentkernung. Für ein größeres Sanierungsgebiet könnte es dann vorkommen, daß nach dem Mietwertspiegel der Stadt dieses Gebiet nicht mehr als mäßige, sondern als mittlere oder sogar gute Lage zu beurteilen ist. Neben der Mietsteigerung, die sich dadurch ergeben mag, daß die Wohnungen jetzt, im Gegensatz zu vorher, weitaus komfortabler ausgestattet sind, läßt sich dem Mietspiegel dann noch eine weitere durchschnittliche Steigerung der nachhaltig erzielbaren Miete alleine aufgrund der Lagewertverbesserung entnehmen. Diese **Lagewertverbesserung** geht ganz in die Bodenwerterhöhung ein.

Mietsteigerung aufgrund von Lagewertverbesserung

Beispiel:

Bodenwertsteigerung durch Lagewertverbesserung

Gegeben

- Wohnfläche = 300 m²
- Grundstücksfläche = 360 m²
- Bodenwert = 250,- DM/m²
- Miete 3,- DM/m² (ohne Bad und Sammelheizung in mäßiger Wohnlage, lt. Mietspiegel)
- Miete nach der Modernisierung mit Bad und Sammelheizung
 - in mäßiger Wohnlage 4,80 DM/m²
 - in mittlerer Wohnlage 5,10 DM/m²
 - Differenz: 0,30 DM/m² (Mietsteigerung aufgrund der Lagewertverbesserung)

Gesucht

Bodenwertsteigerung:
 $0,30 \text{ DM/m}^2 \times 300 \text{ m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 1.080,- \text{ DM}$
(0,30 DM entfallen auf den Boden, der Rest auf die Gebäudesanierung)

kapitalisiert mit 5 %: $(1.080,- \text{ DM} \times 100) / 5 = 21.600,- \text{ DM}$

Bodenwertsteigerung pro m²: $21.600,- \text{ DM} / 360 \text{ m}^2 = 60,- \text{ DM/m}^2$

Bodenwert neu: $250,- \text{ DM/m}^2 + 60,- \text{ DM/m}^2 = \underline{310,- \text{ DM/m}^2}$

Bei der Beispielsrechnung ist von Rohmieten ausgegangen worden, nicht von der Nettomiete nach Abzug der Bewirtschaftungskosten.

Bodenwerterhöhung aufgrund der Ertragsdifferenz

Diese Methode eröffnet die Möglichkeit, ohne genaue Kenntnis des Anfangs- und Endwertniveaus die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung allein auf der Grundlage der Ertragsdifferenz zu ermitteln. Da jedoch die Mietspiegel immer seltener Lageunterschiede ausweisen, ist diese Methode auch nur noch selten anwendbar.

Bodenwert aus Geschäftsraummierten

Erdgeschoßnutzung größter Einfluß auf Bodenwert

Grundlage dieses Verfahrens ist die Erkenntnis, daß die Bodenwerte als Funktion der Erträge des Grundstücks abgeleitet werden können, und daß vor allem die Geschäftsraummierten im Erdgeschoß die Höhe der Bodenwerte beeinflussen. Die Erdgeschoßnutzung repräsentiert den Bodenwert am meisten.

Dabei geht es vornehmlich darum, die Wertsteigerungen (Änderung der Geschäftsraummierten) zu erfassen, die zum Beispiel auf öffentliche Wohnumfeldmaßnahmen und Verkehrsberuhigung zurückzuführen sind. Durch einen direkten Vergleich der bekannten alten und der neuen Erträge der Grundstücke lassen sich Rückschlüsse auf Veränderungen des Bodenwerts ziehen.

Anwendung je nach Stadt unterschiedlich

Diese Methode ist vielfach angewandt worden. In unterschiedlichen Städten sind unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten entwickelt worden. Es hat sich herausgestellt, daß die erzielten Ergebnisse die Verhältnisse jeweils einer Stadt oder eines Stadtgebiets widerspiegeln, daß aber die benutzten Regressionsformeln nicht ohne weiteres auf andere Städte übertragbar sind.

Nur in Geschäftszonen

Überdies ist die Methode mit viel Aufwand verbunden. Die Erhebung und Prüfung der Mieteinnahmen auf nachhaltige Erzielbarkeit und anderweitige

Einflüsse nimmt Zeit in Anspruch. Aber die Mietwertanalyse ist in Geschäftszonen eine sehr zuverlässige und praktikable Methode. Auf Wohnbereiche sind die Ansätze nicht übertragbar.

Bodenwert aus Gesamtmieten

Aus den Erträgen eines Grundstücks lassen sich durch Umkehrung der Formeln für das Ertragswertverfahren Bodenwerte entwickeln. Dieses Verfahren darf nicht verwechselt werden mit der Errechnung des tragbaren Bodenwertes aus geschätzten Kosten, Erträgen und Zinssätzen (sog. „Residualwert“). Ein so errechneter „tragbarer Bodenwert“ ist in der Regel unsicher, weil bei Ansatz der Baukosten, der Roherträge, der Bewirtschaftungskosten sowie des Zinssatzes Fehleinschätzungen möglich sind. Bei langer Restnutzungsdauer wirken sich diese sehr stark aus.

Das Abstellen auf die gesamten Erträge hat den Vorteil, daß sich die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets in den erzielbaren Erträgen widerspiegelt, und daß nach einer Sanierung alle Sanierungsvorteile in den neuen Mieten enthalten sind. Das kann vor allem bei erhaltender Erneuerung wichtig sein, denn hier fehlt es oft an vergleichbaren Grundstücken.

Grundvoraussetzung ist aber, daß Mieten vor Beginn und nach Durchführung der Sanierung vorliegen. Die Erhebung und die Prüfung der Mieten ist, wie auch bei anderen Ertragswertverfahren, mit erheblichem, aber vertretbarem Aufwand verbunden.

Zusätzliche Abgrenzungsschwierigkeiten können hier auftreten, weil die Neubebauung bzw. Modernisierung zwar sanierungsbedingt, aber durch eigene Leistungen der Eigentümer bewirkt sein kann. Allerdings bewirken Mieterhöhungen wegen besserer Ausstattung, beispielsweise im Sanitärbereich, keine Bodenwerterhöhung, allenfalls auf lange Sicht, weil dann ein besserer Mieterkreis ins Gebiet ziehen mag.

Diese Methode (wie auch die Mietspiegel- und Geschäftsraummietspiegelmethode) ist bei den Eigentümern sehr angesehen: sie wissen allzugut, welche Erträge sie erzielen können und welche Kosten sie dem entgegen zu stellen haben. Sie können die Methode des Ertragswertverfahrens aufgrund eigener Erfahrungen nachvollziehen und akzeptieren sie deshalb.

Immer muß aber sachverständig eingeschätzt werden, ob Mieterhöhungen sanierungsbedingt sind oder auf Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt beruhen.

Gesamte Erträge spiegeln alle Sanierungsvorteile wider

Mieten **vor und nach** der Sanierung

Eigenleistung der Eigentümer berücksichtigen

Gute Akzeptanz bei den Eigentümern

7.3.4 Nutzwertanalytische Ansätze

Die folgenden Methoden gehen sämtlich von einem nutzwertanalytischen Ansatz aus. Dabei werden die sanierungsbedingten Wertsteigerungen nicht durch eine direkte Differenzberechnung der Anfangs- und Endwerte ermittelt. Vielmehr wird von einem bekannten Anfangswert ausgegangen, dem Komponenten oder Faktoren als gutachterlich geschätzte Wertbestandteile, hervorgerufen durch die Sanierung, zugeschlagen werden. Das Resultat ist der Endwert. Umgekehrt kann auch von einem bekannten Endwert ausgegangen werden, von dem die geschätzten Wertbestandteile abgezogen werden. Jede Komponente muß dabei auf ihre Gewichtung für jedes einzelne Grundstück, auf ihren Anteil am höheren Bodenwert eingeschätzt werden.

Anfangswert + sanierungsbedingte Komponenten = Endwert

Komponenten

Der bodenwerterhöhende Einfluß der Sanierungsmaßnahmen auf die rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten eines Grundstücks kann durch vielfältige Komponenten bewirkt werden. Unter den Oberbegriffen

- allgemeine Strukturverbesserung,
- qualitative Lageverbesserung,
- bauliche Nutzung,
- Umfeldverbesserung und
- Erschließung

lassen sich ganz verschiedene einzelne Umstände zusammenfassen, die Bodenwertsteigerung verursachen können. Mit den unter Nr. 2.3.1.1 Seite 19 beschriebenen Einflußfaktoren (vgl. auch § 136 Abs. 3) arbeiten alle nutzwertanalytischen Methoden. Bei der Fülle möglicher Komponenten ist eine vollständige Aufzählung nicht möglich.

Die Zielbaummethode

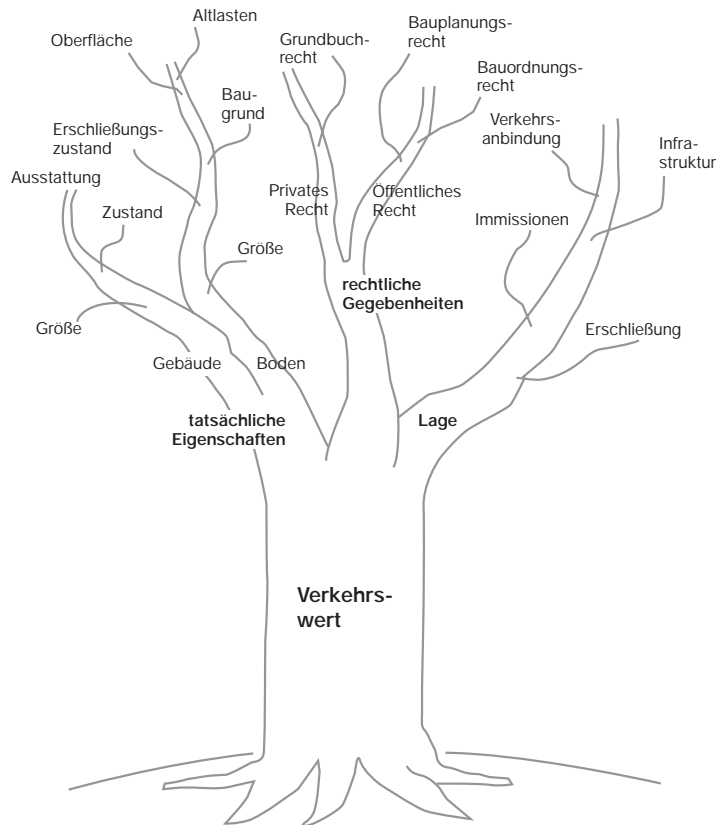
Vergleichswert durch ermittelte Faktoren auf Sanierungsgebiete übertragen

Ausgleichsbeträge können anhand der Multifaktorenanalyse oder der Zielbaummethode nach Auernhammer ermittelt werden. Ausgegangen wird von einem Bodenwert, der aus einem vergleichbaren Gebiet vorliegt. Der Wertunterschied zwischen dem zu bewertenden Gebiet und dem Vergleichsgebiet wird durch eine pauschale Einschätzung verschiedenster Einflußfaktoren, wie zum Beispiel wirtschaftliche oder städtebauliche Faktoren, die auf beide Gebiete einwirken, ermittelt. Der ermittelte Faktor (Wertunterschied) wird schließlich mit dem Bodenwert des Vergleichsgebietes multipliziert, so daß man einen Bodenwert für das zu bewertende Gebiet erhält.

Die Zielbaummethode unterscheidet sich gegenüber der Multifaktorenanalyse hinsichtlich einer gröberen Werteskala und durch fehlende Gewichtungen zwischen den Zielkriterien, so daß eine feinere Differenzierung ausgeschlossen wird. Die Multifaktorenanalyse ist von daher die differenziertere der beiden Methoden. Durch die Einzelgewichtungen bei der Multifaktorenanalyse darf man allerdings nicht davon ausgehen, daß diese Methode genauer ist als die Zielbaummethode, denn die Gewichtungen sind ebenfalls geschätzt.

Vorteil: individuell anpaßbar

Die Zielbaummethode (Multifaktorenanalyse) kann nur angewendet werden, wenn der Bodenwert eines vergleichbaren Grundstücks vorliegt. Die Bewertung der einzelnen Zielkriterien sowie deren Gewichtung basieren aber auf Schätzungen, die immer eine Fehlerquelle sein können. Ein Vorteil dieses Verfahrens liegt in der Möglichkeit, den Zielbaum entsprechend den individuellen Gegebenheiten des Sanierungsgebiets anzupassen. Die Methode ist aber arbeitsaufwendig und nicht leicht verständlich.



Komponentenmethode

Die sogenannte Komponentenmethode bietet sich an, wenn die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung auf Änderungen einzelner wertbeeinflussender Umstände zurückgeführt werden kann (das ist die Regel), die, ausgehend vom Anfangswert, durch Aufaddieren zum Endwert führt. Diese Methode geht von einem bekannten Anfangswert aus, der durch Kaufpreise, Mieten oder Bodenrichtwerte zuvor ermittelt worden sein muß. Eine entsprechende Datenlage ist Voraussetzung.

Ausgangslage:
bekannter Anfangswert

Häufig wird nach langen Jahren des Sanierungsverfahrens die Datenlage für die Anfangswerte dürftig sein. Dann bleibt keine andere Wahl, als die Endwerte zur Ausgangslage zu nehmen.

Ausgangslage:
bekannter Endwert

Exakt festzustellen sind nur die Tatsachen, also die Gegebenheiten, die durch die Sanierung verändert wurden. Vorteilhaft ist, daß zur Bestimmung des Endwerts keine weiteren Daten vorliegen müssen, da dieser in Abhängigkeit zum Anfangswert berechnet wird. Inwieweit die Komponenten den Bodenwert einzelner Grundstücke beeinflussen, wieviel Prozent der Werterhöhung also auf die einzelne Komponente gehen, kann nur geschätzt werden.

Daten nur für einen Wert
notwendig (Anfangs- oder
Endwert)

Obwohl ein Rest von Ungenauigkeit bleibt, ist diese Methode sehr brauchbar, weil sie für den Eigentümer gut durchschaubar ist. Unter den einzelnen Komponenten, die den Bodenwert seines Grundstücks erhöhen, kann er sich etwas vorstellen. Ihn wird besonders interessieren, wie es zur Einschätzung der Prozentsätze der Werterhöhung kommt. Je plausibler dargestellt wird, daß zum Beispiel die Bushaltestelle 100 m von seinem Mietwohnhaus entfernt (Verkehrsananschluß) mit 3 % zur Werterhöhung beiträgt, während die neue, schöne Straßenpflasterung nur 1 % ausmacht, weil sie zwar den Anblick des Anwesens hebt, aber auch mehr Fahrgeräusche verursacht, um so einsichtiger und nachvollziehbarer ist die Schätzung.

Gut nachvollziehbar

Allgemeiner Sanierungsvorteil

Zu berücksichtigen ist auch, daß ein allgemeiner Sanierungsvorteil entstehen kann, wenn die Summe der Annehmlichkeiten, die das Grundstück vermittelt, durch die Sanierung gewachsen ist. Bei vermieteten Grundstücken läßt sich eine Werterhöhung zusätzlich kontrollieren, indem die Ertragssteigerung überprüft wird.

Der größte Aufwand besteht in diesem Verfahren bei der Berechnung des Anfangswertes mit den dazu erforderlichen mathematischen Methoden. Die Einschätzung wertbeeinflussender Komponenten zeigt folgendes Beispiel:

Beispiel

Für ein Gebiet sind die unter 1 bis 4 aufgeführten sanierungsbedingten wertbeeinflussenden Komponenten ermittelt worden. Als allgemeiner Sanierungsvorteil ist die Imageverbesserung der Wohn- und Geschäftsstraße anzusehen. Daraus ergibt sich nach sachverständiger Schätzung im Einzelfall für ein Grundstück mit einer Größe von 140 m² und einem Grundstückswert von 420,- DM/m² (vor der Sanierung) eine sanierungsbedingte Werterhöhung von:

1. allgemeiner Sanierungsvorteil:	5 %
2. besonderer Lage- und Erschließungsvorteil (neu eingerichtete Fußgängerzone):	2 %
3. rückwärtiger Parkplatz:	3 %
4. Erhöhung der GFZ von 1,2 auf 2,0 (Neubau nach der Sanierung, Umrechnungskoeffizient nach Anl. 23 zur WertV):	32 %
<hr/> Ergebnis: Werterhöhung:	<hr/> 42 %

Für das Grundstück ergibt sich dann der folgende Anfangswert und die sanierungsbedingte Werterhöhung von:

Anfangswert: $140 \text{ m}^2 \times 420,- \text{ DM/m}^2 = 58.800,- \text{ DM}$

sanierungsbedingte Werterhöhung:

$140 \text{ m}^2 \times (420,- \text{ DM/m}^2 \times 42 \%) = 24.696,- \text{ DM}$

Nutzwertanalytischer Ansatz nach einem ökonomischen Bewertungsrahmen

Qualitätskriterien für den Grundstückswert auf sanierungsbedingte Änderungen untersucht

Bei der Grundstücksnutzwertanalyse nach einem ökonomischen Bewertungsrahmen werden die Qualitäten, die den Wert eines Grundstücks bestimmen, im Hinblick auf die sanierungsbedingten Änderungen untersucht. Das Sanierungsgebiet wird - wenn nötig - hierbei in verschiedene **Grundstücksteilmärkte** gegliedert (z.B. geschlossene bebaubare Wohnanlagen, Geschäftslagen, Cityrandlagen usw.). Ausgangsüberlegung bei der Grundstücksteilmarktbildung ist, daß die Preisbildung je nach Lage unterschiedlichen Einflußgrößen unterliegt und daß die Einflußgrößen im wesentlichen durch **standortbezogene und grundstücksbezogene Analyse-kriterien** bestimmt werden¹.

Standortbezogene Analyse-kriterien

Bei den standortbezogenen Analyse-kriterien werden die lagebezogenen Einflußgrößen, die die Qualität des Standortes des zu bewertenden Grundstücks beeinflussen, untersucht.

¹ Die hier dargestellte Methode beruht auf dem Modellansatz von Prof. Hagedorn, der jedoch in einigen Aspekten abgeändert worden ist. Vgl. hierzu auch: Hagedorn; Ausgleichsbeträge nach Standortverbesserungen im Sanierungsgebiet, in: Städte- und Gemeindebund 12/1984, S. 624.

Bei den grundstücksbezogenen Analysekriterien werden ausschließlich grundstücksspezifische Wertmerkmale in Betracht gezogen. Sie haben zusätzlich zum Standort Einfluß auf die Grundstücksqualität. Die grundstücksbezogenen Wertkriterien beeinflussen ausschließlich das zu bewertende Objekt. Beispielhafte Kriterien wären: die Grundstücksgröße in m², bauliche Besonderheiten, das zulässige Maß der baulichen Nutzung, der Zuschnitt des Grundstücks.

Grundstücksbezogene Analyseverfahren

Die Analyseverfahren werden nach Grundstücksteilmarkt vorab festgelegt. Notwendig ist hierbei in der Regel auch eine Gewichtung der einzelnen Analyseverfahren. Die folgende Tabelle zeigt beispielhaft, differenziert nach zwei unterschiedlichen Teilmärkten die Lagekriterien und ihre Gewichtung:

Analyseverfahren vorab festgelegt

geschlossen bebaubare Wohnlage		Geschäftslage	
Standortimage:	15 %	Passantenzahlen:	50 %
Verkehrsanbindung:	10 %	Verkehrsanbindung:	20 %
Ausstattung:	10 %	Ausstattung:	20 %
Beeinträchtigungen:	10 %	Beeinträchtigungen:	10 %
bauliche Nutzung:	55 %	bauliche Nutzung:	0 %

Es werden einzelne (Lage-)Merkmale gewichtet und bewertet. Dabei wird von Eckwerten ausgegangen, das heißt, von den Qualitäten eines Objekts, dessen Bodenwert bekannt ist (Eckwertgrundstück) und das für jeden Teilmarkt vorab ermittelt oder definiert wird. Der Bodenwert der Eckgrundstücke muß nach den bekannten Methoden ermittelt werden. Das Eckwertgrundstück ist nicht immer ein reales Grundstück, sondern gelegentlich ein fiktives Grundstück.

Eckwerte

Die Qualitäten des zu bewertenden Grundstücks, zum Zeitpunkt des Sanierungsbeginns und zum Sanierungsende, werden anhand der Analyseverfahren mit den entsprechenden Qualitäten des Eckwertgrundstücks verglichen.

Vergleich mit Eckwertgrundstück durch Punktesystem

Die Bewertung erfolgt mit Hilfe von Punktzahlen, die sich aus der Gewichtung der Analyseverfahren ergeben. Das Eckwertgrundstück erhält im Endstand durch seine optimal definierten Standortqualitäten eine maximale Punktzahl von z.B. „20“. Für die grundstücksbezogenen Qualitäten erhält das Eckwertgrundstück in der Regel den Normfaktor „1“.

Mit den für die Qualitätsunterschiede vor und nach der Sanierung gefundenen Parametern können mit Hilfe des bekannten Bodenwertes des Eckwertgrundstückes die Anfangs- und Endwerte, bezogen auf den Zeitpunkt Ende der Sanierung, ermittelt werden.

Es bestehen durchaus Ähnlichkeiten zur Komponentenmethode; ein Punkt entspricht hier 5 % Werterhöhung. Siehe dazu auf folgendes Beispiel:

Ähnlichkeit mit Komponentenmethode

Ausgegangen wird von einem Eckwertgrundstück zum Ende der Sanierung mit folgenden Daten:

Beispiel

Bodenwert: 907,- DM/m²
 Punktezahl für standortbezogene Analyseverfahren: 20 (= 100%)
 Faktor für grundstücksbezogene Analyseverfahren: 1

Bestimmung des Anfangs- und Endwertes des zu bewertenden Grundstücks:

a. Standortspezifische Wertkriterien¹

	Punkte	vor der Sanierung	nach der Sanierung
Kundschaftskontakt	10 (= 50 %)	8.0	10.0
Verkehrsanbindung	4 (= 20 %)	4.0	4.0
Ausstattung	4 (= 20 %)	2.0	4.0
Frei von Beeinträchtigungen	2 (= 10 %)	2.0	2.0
Summe	20 (= 100 %)	16.0	20.0

b. Grundstücksspezifische Wertkriterien:

	vor der Sanierung	nach der Sanierung
Nutzungsgröße	1.00	1.00
Grundstückszuschnitt	1.00	1.00
Äußere Erschließung	1.00	1.00
Art der Erschließung	1.00	1.00
Maß der Nutzung	0.89	0.89
bauliche Besonderheiten	1.00	1.00
Produkt	0.89	0.89

c. Bestimmung der sanierungsbedingten Werterhöhung:

Eckwert	Summe	Faktor	Bodenwert
907,-DM/m ²	*20/20	*0.89	(Endwert) = 807,- DM/m ²
907,- DM/m ²	*16/20	*0.89	(Anfangswert) = 646,- DM/m ²
	Wertdifferenz		= 161,- DM/m ²

Gleichbehandlung der Eigentümer

Das mathematische Modell stellt eine weitgehend gleiche Behandlung aller Beteiligten sicher. Der Punkterahmen könnte noch flexibler gestaltet werden, um eine mehr auf den Einzelfall bezogene Bewertung zuzulassen. Wie bei allen mit sanierungsrelevanten Faktoren arbeitenden Methoden beruht auch hier die Gewichtung der Kriterien auf Schätzungen.

Ermittlungsblätter

Die folgenden Ermittlungsblätter verwendet eine Gemeinde, die mit der erläuterten Methode arbeitet. Anhand dieser Listen wird die Höhe der Ausgleichsbeträge festgelegt. Die darin vorgenommenen Wertungen werden bei der Eigentümerbeteiligung nach § 154 Abs. 4 Satz 2 mit den jeweils betroffenen Bürgern besprochen.

¹ Diese sind im Einzelfall zu bestimmen; es handelt sich nicht um in allen Sanierungsgebieten gleiches Vorgehen.

Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB					
Ermittlungsblatt					
Grundstück	Beispiel Wohnbereich				
Flurnummer					
Größe	581 qm				
Eigentümer					
Grundstück	Anfang	Ende	Standort	Anfang	Ende
Nutzungsgröße	1,00	1,00	Kundschr./Gesellsch.	3,00	3,50
Grundstückszuschnitt	1,00	1,00	Verkehrsanbindung	2,00	2,00
Ecklage/Ausrichtung	1,00	1,00	Ausstattung	2,00	2,00
Bodenbeschaffenheit	1,00	1,00	Beeinträchtigungen	2,00	3,00
Äußere Erschließung	1,00	1,00	Zulässige Nutzung	1,00	1,00
Innere Erschließung	1,00	1,00			
Grundstücksnutzung	0,90	1,00		Summe	10,00
Gebäudenutzung	1,00	1,00			11,50
Gebäudeart	1,00	1,00			
Rechte und Beschränkungen	1,00	1,00			
Grundstücksbezogene Maßnahmen	Verbesserte Grundstücksnutzung durch Zukauf, der erst durch die Sanierung möglich wurde.		Standortbezogene Maßnahmen	Verbesserung der Sozialstruktur Ansiedlung der Schreinerei	
Wertermittlung	Anfang	Ende			
Eckwert	250,00	250,00			
Standortfaktoren	10,00	11,50			
Lagetyp. Grundwerte	125,00	143,75			
Grundstücksfaktoren	0,90	1,00			
Anfangs-/Endwerte	112,50	143,75			
Abschöpfungsfähige Wertdifferenz	31,25 x	581,00			
	18.156,25 DM				
Erörterungsergebnis					
sanierungsbedingte Merkmale	Aufwertung der Sozialstruktur und kultureller Angebote, attraktives Stadtbild und Wohnumfeld durch Schaffung von Wohnraum und Ausbau des Wohnraumangebots. Aber auch Erhöhung des Kfz-Verkehrs durch Verdichtung.				
nicht sanierungsbedingte Merkmale	Schließung von Geschäften des täglichen Bedarfs. Zunahme des Verkehrslärms.				
Anrechnung	keine				
Anrechnungsbetrag					
Öffentliche und private Interessen; unbillige Härte	Einsparung von Verwaltungsaufwand bei vertraglicher Ablösung; 10 % der Wertdifferenz = DM 1.815,63 sowie 6 % Verzinsung des Restbetrages jährlich – hier ca. 3 Jahre bis zur voraussichtlichen Aufhebung des Sanierungsgebietes = DM 2.941,31				
Minderungsbetrag	4.756,94 DM				
Ausgleichsbetrag	13.399,31 DM				

Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB					
Ermittlungsblatt					
Grundstück	Beispiel Geschäftsbereich				
Flurnummer					
Größe	340qm				
Eigentümer					
Grundstück	Anfang	Ende	Standort	Anfang	Ende
Nutzungsgröße	1,00	1,00	Kundschr./Gesellsch.	8,00	9,00
Grundstückszuschnitt	1,00	1,00	Verkehrsanbindung	5,00	5,00
Ecklage/Ausrichtung	1,00	1,00	Ausstattung	1,00	1,50
Bodenbeschaffenheit	1,00	1,00	Beeinträchtigungen	2,00	2,00
Äußere Erschließung	1,00	1,00	Zulässige Nutzung	2,00	2,00
Innere Erschließung	1,00	1,00			
Grundstücksnutzung	1,00	1,00	Summe	18,00	19,50
Gebäudenutzung	1,00	1,00			
Gebäudeart	1,00	1,00			
Rechte und Beschränkungen	0,95	0,95			
Grundstücksbezogene Maßnahmen	Verbesserte Grundstücksnutzung durch Zukauf, der erst durch die Sanierung möglich wurde.		Standortbezogene Maßnahmen	Verbesserung der Sozialstruktur Ansiedlung der Schreinerei	
Wertermittlung	Anfang	Ende			
Eckwert	550,00	550,00			
Standortfaktoren	18,00	19,50			
Lagetyp. Grundwerte	495,00	536,25			
Grundstücksfaktoren	1,05	1,05			
Anfangs-/Endwerte	517,28	560,38			
Abschöpfungsfähige Wertdifferenz	43,11 x	340,00			
	14.656,13 DM				
Erörterungsergebnis					
sanierungsbedingte Merkmale	Schaffung eines Marktplatzes und einer Tiefgarage.				
nicht sanierungsbedingte Merkmale					
Anrechnung	Eigene Aufwendungen für Geschäftsneubau. (0,5 Punkte als eigener Beitrag zur Verbesserung der Geschäftslage)				
Anrechnungsbetrag	5.000 DM				
Öffentliche und private Interessen; unbillige Härte	Einsparung von Verwaltungsaufwand bei vertraglicher Ablösung; 10 % der Wertdifferenz = DM 965,61 DM sowie 6 % Verzinsung des Restbetrages jährlich – hier ca. 3 Jahre bis zur voraussichtlichen Aufhebung des Sanierungsgebietes = DM 1.564,29				
Minderungsbetrag	2.529,90 DM				
Ausgleichsbetrag	7.126,22 DM				

Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB Ermittlungsblatt					
Grundstück Flurnummer Größe Eigentümer	Eckwerte				
Grundstück	Anfang	Ende	Standort	Anfang	Ende
Nutzungsgröße	1,00	1,00	Kundschr./Gesellsch.	6,00	6,00
Grundstückszuschnitt	1,00	1,00	Verkehrsanbindung	4,00	3,80
Ecklage/Ausrichtung	1,00	1,00	Ausstattung	3,00	3,50
Bodenbeschaffenheit	1,00	1,00	Beeinträchtigungen	2,00	2,10
Äußere Erschließung	1,00	1,00	Zulässige Nutzung	2,00	2,00
Innere Erschließung	1,00	1,00			
Grundstücksnutzung	1,00	1,00			
Gebäudenutzung	1,00	1,00			
Gebäudeart	1,00	1,00			
Rechte und Beschränkungen	1,00	1,00			
Grundstücksbezogene Maßnahmen	Verbesserte Grundstücksnutzung durch Zukauf, der erst durch die Sanierung möglich wurde.		Standortbezogene Maßnahmen	Verbesserung der Sozialstruktur Ansiedlung der Schreinerei	
Wertermittlung	Anfang	Ende			
Eckwert	325,00	325,00			
Standortfaktoren	17,00	17,40			
Lagetyp. Grundwerte	276,25	282,75			
Grundstücksfaktoren	1,00	1,00			
Anfangs-/Endwerte	276,25	282,75			
Abschöpfungsfähige Wertdifferenz	6,50 x 0,00	0,00 DM			
Erörterungsergebnis					
sanierungsbedingte Merkmale	Verkehrsberuhigung der x-gasse, Verbesserung der Gebäudesubstanz und des Stadtbildes				
nicht sanierungsbedingte Merkmale					
Anrechnung	Eigene Aufwendungen für				
Anrechnungsbetrag					
Öffentliche und private Interessen; unbillige Härte	Einsparung von Verwaltungsaufwand bei vertraglicher Ablösung; 10 % der Wertdifferenz = DM 0,00 sowie 6 % Verzinsung des Restbetrages jährlich – hier ca. 3 Jahre bis zur voraussichtlichen Aufhebung des Sanierungsgebietes = DM 0,00				
Minderungsbetrag	0,00 DM				
Ausgleichsbetrag	0,00 DM				

Niedersachsenmodell

Wertsteigerung aus Verhältnis der Mißstände zu den Maßnahmen

In Niedersachsen ist eine Methode entwickelt worden, wie mit Hilfe der mathematischen Statistik aus dem Verhältnis der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes zu den durchgeführten Maßnahmen mit großer Wahrscheinlichkeit prozentuale Bodenwertsteigerungen errechnet werden können. Mit Hilfe von zwei Beurteilungsrahmen werden zum einen die städtebaulichen Mißstände (vor Beginn der Sanierung) und zum anderen die durchgeführten städtebaulichen Maßnahmen (zum Ende der Sanierung) klassifiziert und aus diesen das Verhältnis zwischen Anfangs- und Endwert ermittelt - in Abhängigkeit von der Schwere der Mißstände und der Stärke der Maßnahmen. Bekannt sein muß der Anfangs- oder üblicher - der Endwert. Dann wird die sanierungsbedingte Wertsteigerung anhand des Bewertungsrahmens ermittelt.

Exakt aber schwer verständlich

Wegen der komplizierten Berechnungsformeln ist diese Methode zwar für den Laien schwer verständlich, aber sie ist exakt, und weil die Wertsteigerungen in Abhängigkeit von Mißständen und Maßnahmen tabelliert sind, einfach anzuwenden und im Prinzip nachvollziehbar.

7.3.5 Zusammenfassung

Entscheidend: Datenlage

Welche der Methoden für die Wertermittlung in einem Sanierungsgebiet anzuwenden ist, hängt wesentlich von der Datenlage ab.

Akzeptanz durch Eigentümer

Für die Städte und Gemeinden ist entscheidend, daß die angewandte Wertermittlungsmethode von den Eigentümern akzeptiert wird, damit Widersprüche und Klagen vermieden werden. Für die Eigentümer ist deshalb von Bedeutung, daß die Methode nachvollziehbar ist, daß sich jeder mit den anderen Betroffenen gleichbehandelt fühlt, und daß die Berechnungen exakt sind.

Es empfiehlt sich, sowohl über die rechtlichen wie über die tatsächlichen Gegebenheiten eines jeden Grundstücks eine Tabelle vor und nach der Sanierung anzulegen. Dazu ein Beispiel:

Rechtliche Gegebenheiten:

Rechtliche Gegebenheiten	Vor der Sanierung	Nach der Sanierung
Vorbereitende Bauleitplanung		
Verbindliche Bauleitplanung / bauliche Nutzbarkeit		
Erschließungsbeitrag		
Baulasten		
Denkmalschutz		

Tatsächliche Eigenschaften:

Tatsächliche Eigenschaften	Vor der Sanierung	Nach der Sanierung
Verkehrsfluß im gesamten Bereich		
Parkmöglichkeiten		
Bebauung der Umgebung		
Lage des Objekts im Sanierungsgebiet		
Befahrbarkeit der Anliegerstraße		
Verkehrsfluß der Anliegerstraße		
Fahrbahnbeschaffenheit und Teileinrichtungen		
Parkmöglichkeiten am Objekt		
Grundstücksform		
Bebauung des Grundstücks		
Boden- und Baugrundverhältnisse		
Altlasten		

Das Fundament jeder Wertermittlung aber sind Daten, auch im Sanierungsgebieten. Die Anwendung einer Methode ist deshalb immer abhängig von dem zur Verfügung stehenden Datenmaterial. Unter Daten sind nicht nur reine Zahlenangaben wie Kaufpreise oder Mieten zu verstehen, sondern auch Angaben über Grundstücksqualitäten und Gebietssituation.

Datensammlung möglichst frühzeitig

Nur wenn Daten quantitativ und qualitativ ausreichend vorhanden oder zu bestimmen sind, läßt sich eine sanierungsbedingte Werterhöhung hinreichend genau und zuverlässig ermitteln. Um eine solche Basis zu schaffen, muß mit der Sammlung aller Daten schon frühzeitig (eigentlich vor Beginn der Sanierung) begonnen werden, und es ist für eine fundierte Wertermittlung vorteilhaft, wenn die Daten in aktualisierter Form über den gesamten Zeitraum einer Sanierung vorgehalten werden. Das ist natürlich für die jetzt zum Ausgleich anstehenden, alten Sanierungsverfahren nicht mehr nachzuholen. So muß man mit den Daten, die vorhanden oder noch zu beschaffen sind, zurechtkommen.

Grundsätzlich kann gelten: **wenn eine Gemeinde sich schon mit einer Methode vertraut gemacht und damit erfolgreich gearbeitet hat, soll sie weiter dabei bleiben.** Im übrigen sollte sie ihre Entscheidung von der Datenlage im jeweiligen Sanierungsgebiet abhängig machen. Vorgeschrieben ist, wie bereits gesagt, keine der Methoden.

Kein Methodenwechsel

Anhang

	Seite
1. Abkürzungsverzeichnis	90
2. Glossar	91
3. Literaturverzeichnis	98
4. Urteile	103
5. Anlagen	105
6. Stichwortverzeichnis	124

1. Abkürzungsverzeichnis

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

AO	Abgabeordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BayVwVfG	Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz
GG	Grundgesetz
KAG	Kommunalabgabengesetz
KostenG	Kostengesetz
StBauFG	Städtebauförderungsgesetz
StBauFR	Städtebauförderungsrichtlinien
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
WFB	Wohnungsbauförderungsbestimmungen
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
II. WoBauG	Zweites Wohnungsbaugesetz

2. Glossar

Abzinsung (Diskontierung):

Rechnerische Ermittlung des Barwertes eines Kapitals durch Zinseszinsrechnung.

Allgemeine Wertverhältnisse:

Den Grundstücksmarkt beeinflussende Umstände, welche ihre Ursache in den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen haben, insbesondere im Wirtschaftswachstum, in der Kaufkraft, im Zinsniveau oder im Verhalten der Marktteilnehmer auf dem Grundstücksmarkt.

Anfangswert:

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

Annuität:

Jährliche Zahlungsrate zur Abtragung einer Gesamtschuld. Die jährliche Rückzahlung besteht aus einem Zins- und einem Tilgungsteil.

Arithmetischer Mittelwert:

Summe aller vorliegenden Werte, dividiert durch die Anzahl der summierten Werte.

Ausbaubeiträge:

Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz der Länder, insbesondere für den Bau von Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser.

Ausgleichsbetrag:

Der vom Eigentümer eines in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zu entrichtende Geldbetrag, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

Bauliche Anlagen:

Mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Als bauliche Anlagen gelten Anlagen, die nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze, Camping- und Wochenendplätze sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Baulücke:

Unbebautes, jedoch bebaubares Grundstück zwischen bebauten Grundstücken.

Baupreisindex:

Verhältnis von (durchschnittlichen) Baukosten zu verschiedenen Zeitpunkten bezogen auf ein Basisjahr (Index = 100).

Beschaffenheit des Grundstücks:

Komponente der Grundstücksqualität. Sie wird insbesondere bestimmt durch die Grundstücksgestalt (Grundriß und Geländeform), die Tragfähigkeit des Baugrunds und den Nutzungszustand, durch objektiv dingliche Rechte, Lasten und Beschränkungen, bauliche oder sonstige Anlagen und Anpflanzungen.

Bescheid:

Ist gesetzestechnisch mit dem Begriff "Verwaltungsakt" synonym; er setzt also materiellrechtlich eine verbindliche Regelung eines Einzelfalls durch die Verwaltung voraus.

Besondere Bodenrichtwerte:

Gutachterlich ermittelte Bodenwerte für lagetypische Grundstücke mit definierten Eigenschaften für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt.

Bestandteile des Grundstücks:

Sachen und Rechte, die mit dem Grundstück oder seinem Eigentum verbunden sind.

Betriebskosten:

Alle Kosten, die durch das Eigentum oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch eines Grundstücks laufend entstehen; dazu gehören insbesondere Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung, Entwässerung, Straßenreinigung, Müllabfuhr usw.

Bewirtschaftungskosten:

Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eines bebauten Grundstücks oder einer wirtschaftlichen Einheit aufzuwenden sind; hierzu gehören Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Abschreibung.

Bodenpreis:

Geldbetrag, der beim Verkauf eines unbebauten Grundstücks unter Berücksichtigung seiner gegenwärtigen sowie zukünftig erwarteten Nutzbarkeit auf dem Grundstücksmarkt erzielt wird.

Bodenpreisindex:

Index zur Kennzeichnung von konjunkturbedingten Bodenpreisänderungen für Grundstücke eines Teilmarktes. Er wird als Verhältniszahl bezogen auf das Preisniveau eines Basiszeitpunktes bestimmt und dient bei der Wertermittlung zur Umrechnung von Kaufpreisen auf den Wertermittlungstichtag des Bewertungsobjektes.

Bodenrichtwerte:

Gutachterlich ermittelte Bodenwerte für lagetypische Grundstücke mit definierten Eigenschaften. Sie werden von den Gutachterausschüssen nach dem Baugesetzbuch jährlich zum Jahresende für die verschiedenen Grundstücksarten und Lagen einer Gemeinde, auf Antrag auch für abweichende Grundstücksqualitäten und Wertermittlungstichtage ermittelt und veröffentlicht.

Bodenrichtwertkarte:

Karte, die ermittelte Bodenrichtwerte enthält und die maßgeblichen Grundstückseigenschaften sowie den Wertermittlungstichtag erkennen läßt.

Bodenrichtwertzone:

Gebiet, aus dem sich die durchschnittlichen Eigenschaften des gebietstypischen Grundstücks (Richtwertgrundstücks) bestimmen, für das der Bodenrichtwert ermittelt wird.

Bodenwert:

Anteil des Grund und Bodens am Verkehrswert eines Grundstücks.

Bruttomiete:

Rohertrag, der aus der Vermietung bebauter Grundstücke oder Grundstücksteile erzielt wird.

Deduktive Verfahren:

Deduktive Verfahren sind Wertermittlungsverfahren, die auf Ertragsüberlegungen beruhen. Grundlage solcher Verfahren ist die Kenntnis, daß der Bodenwert eine Funktion der Erträge des Grundstücks ist.

Diskontierung (Abzinsung):

Rechnerische Ermittlung des Barwertes eines Kapitals durch Zinseszinsrechnung.

Endwert:

Bodenwert eines Grundstücks in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet unter Berücksichtigung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen.

Erbbaurecht:

Ein grundstücksgleiches beschränktes dingliches Recht am Grundstück, das die Nutzung eines Grundstücks zum Zwecke der Errichtung und des Habens eines Bauwerks auf Zeit gewährt, ohne daß dem Bauenden das Grundstückseigentum zusteht.

Erschließung:

Gesamtheit der von öffentlicher und privater Hand zu treffenden Maßnahmen, die ermöglichen sollen, daß Grundstücke baulich oder gewerblich genutzt und insbesondere an das öffentliche Verkehrs- und Versorgungsnetz angeschlossen werden können.

Erschließungsanlage:

Jede für die Erschließung erforderliche Infrastrukturanlage, insbesondere die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete, Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der genannten Verkehrsanlage oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind.

Erschließungsaufwand:

Der Erschließungsaufwand umfaßt die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen, ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung sowie die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

Erschließungsbeitrag:

Kostenanteil an anderweitig nicht gedeckten Erschließungsaufwand der Gemeinde, der nach Maßgabe einer gemeindlichen Satzung von einem Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten zu tragen ist.

Ertragswertverfahren:

Wertermittlungsverfahren auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Erträge bebauter und unbebauter Grundstücke.

Externe Effekte:

Durch eine Maßnahme außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungs-/ Entwicklungsgebietes oder eine Maßnahme, die nicht durch die Sanierungsziele begründet ist, wird der Bodenwert im Gebiet erhöht.

Förmliche Festlegung:

Durch die Gemeinde in einer bestimmten Form, nämlich durch Ratsbeschluß, begrenzter Teil des Gemeindegebietes, in dem z.B. eine Sanierung durchgeführt werden soll.

Freilegungskosten:

Kosten für die Beseitigung von auf dem Grundstück befindlichen störenden Anlagen und zerstörten Anlageresten.

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr:

Den allgemeinen Gepflogenheiten entsprechender durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse unbeeinflußter und freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage unterworfenen Handel mit Grundstücken und Erbbaurechten.

Grundstücksmarkt:

Ungeregeltes Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage nach Immobilien, bei dem Verkäufe zustande kommen.

Grundstücksmarktbericht:

Ein vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in regelmäßigen Abständen herausgegebene statistische Zusammenfassung über die Verhältnisse und Geschehnisse auf dem Grundstücksmarkt einer Gemeinde oder eines Kreises.

Grundstücksqualität:

Entwicklungszustand sowie alle rechtlichen und wirtschaftlichen Eigenschaften eines Grundstücks, z.B. Lage, Nutzbarkeit und Beschaffenheit.

Grundstückswert:

Verkehrswert eines Grundstücks einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere der Gebäude und des Zubehörs.

Grundstückswertermittlung:

Bestimmung des Verkehrswertes von Grundstücken, die alle wertbeeinflussenden Umstände des einzelnen Grundstücks berücksichtigen.

Gutachterausschuß:

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches bei den Landkreisen und kreisfreien Städten gebildete Gruppe von Bewertungssachverständigen.

Härteausgleich:

Von der Gemeinde zu leistende Geldentschädigung zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile, die bei der Durchführung des Baugesetzbuches durch Eingriff in Miete, Pacht und andere Nutzungsverhältnisse an Grundstücken entstehen und die an sich nicht ausgleichs- oder entschädigungspflichtig sind, für den Betroffenen aber wegen seiner persönlichen Lebensumstände eine besondere Härte darstellen.

Herstellungskosten:

Alle zur Errichtung eines Gebäudes aufgewendeten oder aufzuwendenden Geldbeträge.

Instandhaltungskosten:

Alle Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage aufgewendet werden müssen und die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden Bauschäden ordnungsgemäß zu beseitigen. Auch die durch Schönheitsreparaturen entstehenden Kosten gehören zu den Instandhaltungskosten, wenn sie nicht vom Mieter getragen werden. Die Instandhaltungskosten sind Teil der Bewirtschaftungskosten.

Jahresreinertrag eines Grundstücks:

Differenz zwischen dem Jahresrohertrag und den Bewirtschaftungskosten eines Grundstücks.

Jahresrohertrag:

Summe der jährlich aus einem Grundstück bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblicherweise nachhaltig erzielbaren Einnahmen, wie Mieten, Pachten und Vergütungen für sonstige Nutzungen.

Jahresrohmiete:

Summe der jährlich aus einem Grundstück bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielten oder erzielbaren Miete.

Kaufpreisanalyse:

Methoden und Verfahren und ihre Anwendung, um preisbeeinflussende Umstände und Faktoren bei der Bildung von Kaufpreisen nach Art und Größe zu ermitteln.

Kostenmiete:

Miete, die zur Deckung der Kapital- und der Bewirtschaftungskosten erforderlich ist, wobei die Kapitalkosten aus der Finanzierung der Kosten für das Baugrundstück, der Erschließung, der Herstellung der baulichen Anlagen und der Baunebenkosten entstehen.

Lage eines Grundstücks:

Durch örtliche Umstände bestimmte Komponente der Grundstücksqualität; zu diesen Umständen zählen insbesondere die Verkehrslage, die Wohnlage, die Nachbarschaftslage und die Gesellschaftslage.

Lagetypischer Anfangswert in der Sanierung:

Fiktiver Wert eines in einem Sanierungsgebiets liegenden Grundstücks, wenn die Sanierung nicht beabsichtigt oder nicht durchgeführt worden wäre, wobei Wertzu- und Wertabschläge bereits angebracht sind, die in den Eigenschaften und Umständen des betreffenden Sanierungsgebiets begründet sind.

Lagetypischer Wert:

Wert eines Grundstücks, bei dem Wertzu- oder Wertabschläge angebracht sind, die in den Eigenschaften und Umständen des Grundstücks und seiner Umgebung begründet sind.

Liegenschaftszinssatz:

Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Mietausfallwagnis:

Wagnis einer Ertragsminderung infolge uneinbringlicher Mietrückstände, Leerstehens von Mieträumen und der aus der Vermietung erwachsenden Prozeß- und Räumungskosten. Es gehört zu den Bewirtschaftungskosten.

Mietpreisbindung:

Gesetzliche Beschränkung von Miete auf die Kostenmiete bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau.

Mietspiegel:

Mietpreisübersicht, die in der Regel nach Baualter, Wohnlage, Wohnungsgröße und Ausstattung gegliedert ist.

Nachhaltig erzielbare Miete:

Miete, die unter Berücksichtigung der abschätzbaren künftigen allgemeinen Wertverhältnisse während der Restnutzungsdauer des Mietobjektes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (voraussichtlich) erzielbar ist.

Nutzwertanalytische Verfahren:

Methode zur Bestimmung des Wertes eines Grundstücks in Abhängigkeit zu anderen Grundstücken anhand der Nutzungen, die sich auf dem Grundstück verwirklichen lassen.

Ortsübliche Miete:

Miete, die in einem bestimmten örtlichen Bereich für Mietobjekte vergleichbarer Art durchschnittlich gezahlt wird.

Pionierabschlag:

Abschlag auf den Verkehrswert für die ersten zu verkaufenden Grundstücke z.B. im Sanierungsgebiet, aufgrund von besonderen Nachteilen, die ein Eigentümer hinnehmen muß.

Planungsschaden:

Ein dem Eigentümer durch die Bauleitplanung der Gemeinde entstehender Nachteil (z.B. darf ein Grundstückseigentümer sein Grundstück nach dem Bebauungsplan nicht mehr zu Wohnzwecken, sondern nur als Grünfläche nutzen).

Preiskontrolle:

Kontrolle die gewährleistet, daß bei einer Veräußerung die erforderliche Genehmigung nicht erteilt wird, wenn z.B. der vereinbarte Gegenwert über dem Anfangswert liegt, weil dadurch eine Erschwerung der Sanierung eintritt.

Preisvergleich:

Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte. Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken sollen die Vergleichsobjekte hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände mit dem Bewertungsobjekt soweit wie möglich übereinstimmen.

Qualitätsstichtag:

Festlegung des Entwicklungszustands sowie der tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten zu einem bestimmten Zeitpunkt, z.B. der Zeitpunkt, von dem an sanierungsbedingte Wertsteigerungen nachweisbar sind.

Rechtliche Neuordnung:

Das Ergebnis bodenordnender Maßnahmen; ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung, die vor allem planungsrechtliche Wirkungen auf das Sanierungsgebiet haben.

Rechtsbehelf:

Der im allgemeinen Verwaltungsrecht einzige förmliche Rechtsbehelf ist der Widerspruch. Er leitet das Widerspruchsverfahren ein. In diesem (außergerichtlichen) Verfahren sind Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit des Verwaltungsaktes von der Verwaltung erneut zu überprüfen.

Regression:

Mathematisch-statistisches Vergleichsverfahren zur Bestimmung der Abhängigkeit von Einflußfaktoren, die sich auf den Wert des Grundstücks auswirken.

Reinertrag:

Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Risikoabschlag:

Abschlag auf den Ausgleichsbetrag, der das Prozeßrisiko und den Verwaltungsaufwand berücksichtigt.

Sanierungsbedingte Wertsteigerung:

Durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen bedingte Erhöhung des Bodenwertes. Sie besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt.

Umlegung:

Neuordnung von Grundstücken mit dem Ziel der Schaffung von Grundstücken, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche und sonstige Nutzung geeignet sind.

Umrechnungskoeffizient:

Faktor, der den Wertunterschied von Grundstücken wiedergibt, der sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergibt.

Unterhaltungsnachlaß:

Abschlag auf den Ausgleichsbetrag aufgrund eines erhöhten Unterhaltungsaufwands, der z.B. bei Gebäuden anfällt, die unter Denkmalschutz stehen.

Verfahrensnachlaß:

Nachlaß bei frühzeitiger Zahlung des Ausgleichsbetrags.

Vergleichsgrundstück:

Grundstück, das hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück so weit übereinstimmt, daß ein Wertvergleich möglich ist.

Vergleichsmiete:

Zur Ermittlung der angemessenen Miete eines Objektes zum Vergleich herangezogene Miete eines anderen Objektes.

Vergleichswertverfahren:

Verfahren der Grundstückswertermittlung aufgrund von für vergleichbare Grundstücke gezahlten Preisen.

Verkehrswert:

Gesetzlich definierter (fiktiver) Kaufpreis, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche Verhältnisse oder auf persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Verwaltungsakt:

Eine Verfügung, Entscheidung oder andere hoheitliche Maßnahme, die eine Behörde zur Regelung eines Einzelfalles auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts trifft und die auf unmittelbare Rechtswirkung nach außen gerichtet ist.

Verwaltungskosten:

Alle Kosten zur ordnungsgemäßen Verwaltung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen.

Wertabschöpfung:

Abschöpfen eines Mehrwertes, z.B. infolge einer Sanierungsmaßnahme.

Wertbeeinflussende Umstände:

Alle Umstände, die den Verkehrswert eines Grundstücks beeinflussen; hierzu gehören die Grundstücksqualität und die allgemeinen Wertverhältnisse, soweit diese nicht ungewöhnlich sind.

Wertermittlungsnachlaß:

Abschlag auf den ermittelten Verkehrswert, aufgrund von wertermittlungsmethodischen Unsicherheiten.

Wertermittlungstichtag:

Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Er braucht nicht identisch zu sein mit dem Zeitpunkt, zu dem die Wertermittlung vorgenommen wird.

Wertermittlungsverfahren:

Verfahren zur Ermittlung von Grundstückswerten. Die Wertermittlungsverordnung unterscheidet zwischen Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren.

Wertminderung eines Grundstücks:

Minderung des Verkehrswertes eines unbebauten oder bebauten Grundstücks durch Minderung der Qualität des Bodens.

Wertminderung wegen Alters:

Auf die natürliche Alterung und die damit verbundene Abnutzung zurückzuführender Minderwert einer baulichen Anlage gegenüber ihrem Herstellungswert.

Wertzuwächse:

Der in Geld ausdrückbare Gewinn, den ein Grundstückseigentümer z.B. durch die Sanierung gemacht hat.

Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks:

Bestandteile eines Grundstücks, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne daß der eine oder andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird. Zu den wesentlichen Bestandteilen gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, solange sie mit dem Boden zusammenhängen.

3. Literaturverzeichnis

- Abele, Gerhard: Abschluß und Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen, Vortrag, ISW 10/96, München
- Bähre, Holger: Abschluß und Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen, Vortrag, ISW 10/96, München
- Bähre, Holger: Kostenermittlung und Abrechnung städtebaulicher Maßnahmen insbesondere bei Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Vortrag, ISW 9/95, München
- Bauernfeind, Elisabeth: Beitragsrechtliche Fragen im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen und einfachen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen, Rechtsgutachten, Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1981
- Battis/Krautzberger/Löhr: Baugesetzbuch, 5. Auflage, Verlag C.H. Beck 1996
- Berner, Almut: Ausgleichsbeträge nach dem Städtebauförderungsgesetz, Städte- und Gemeinderat 9/83, S. 315-320
- Bielenberg, Walter: Erhebung von Ausgleichsbeträgen bei Wertsteigerungen von Grundstücken, NJW 1976, H. 27, S. 1182-1187
- Bielenberg/Koopmann/Krautzberger: Städtebauförderungsrecht-Kommentar und Handbuch, Loseblattsammlung, Verlag Vahlen
- Bister, Hans-Bernd: Modifizierte Geschoßflächenzahl; eine statistische Untersuchung der Kaufpreise von Ertragsgrundstücken mit unterschiedlicher Baunutzung, VR 4/78, S. 124-143
- Brandt-Wehner, Annegret: Die Ermittlung von Grundwerten – Wertermittlungstechnische Lösungen und praktische Erfahrungen, VR 11/85, S. 413-431
- Brill, Wolfgang: Analyse zur Ableitung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, Nds. VKV 4/84, S. 252-261
- Dieterich, Hartmut: Wertermittlung in Sanierungsgebieten, Vortrag DVHW in Saarbrücken vom 4.11.1988
- Dieterich, Hartmut: Baulandumlegung, Recht und Praxis, München 1996
- Dieterich, Hartmut: Ermittlung von Grundstückswerten in städtebaulichen Entwicklungsbereichen, Wirtschaft und Verwaltung, Vierteljahresbeilage zum Gewerbearchiv, 2-93, S. 143 f.
- Dieterich, Hartmut/Farenholtz, Christian: Städtebauförderungsgesetz für die Praxis, Richard Boorberg Verlag – Karl Krämer Verlag, Stuttgart 1972
- Dieterich, Hartmut/Lemmen, Franz-Josef: Fiktive Anfangswerte bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen?, GuG 1/96, S. 1
- Distler, Andreas: Finanzierung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen aus dem Wertzuwachs von Grund und Boden, Der Bayerische Bürgermeister 6/97, S. 233 - 235
- Distler, Andreas / Leers, Volker: Erhebung von Ausgleichsbeträgen, Kommunalpraxis 10/97, S. 342 - 344

- Driehaus: Erschließungs- und Ausbaubeiträge, 3. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 1991
- Dumke, Eckhard/
Plaga, Wolfgang: Grundstücksnutzwertanalyse, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel
- Ernst/Zinkahn/
Bielenberg: Baugesetzbuch-Kommentar, Loseblattsammlung, Verlag C.H. Beck
- Fellerhoff, Manfred: Erschließungsbeiträge/Ausgleichsbeträge im Grenzbereich förmlich festgelegter Sanierungsgebiete, Städte- und Gemeindebund 8/93, S. 288-291
- Fischer, Hartmut: Abschluß und Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen, Vortrag, ISW 10/96, München
- Freise, Jörn: Wertermittlungen für Ausgleichsbeträge, Deutscher Städtetag Reihe E Heft 16, Köln, 1989
- Friedrich: Kohlhammer-Kommentar zum Städtebauförderungsgesetz
- 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, Theo/
Möckel, Rainer: Praxis der Grundstückswertermittlung, Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie
- Gomille, Ulrich: Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, VR 10/93, S. 345-360
- Gaentzsch, Günter: Die Bodenwertabschöpfung im Städtebauförderungsgesetz, Schriften zum Deutschen Kommunalrecht, Band 7, 1975
- Hagedorn, Wolfgang: Ausgleichsbeträge nach Standortverbesserungen im Sanierungsgebiet, Städte- und Gemeindebund 12/84, S. 624-628
- Hagedorn, Wolfgang: Aufwands- und Ertragsanalyse zur Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen und zur alternativen Erhebung von Beiträgen für Erschließungsanlagen in Sanierungsgebieten, Dörentrup August 1985
- Hagedorn, Wolfgang: Ermittlung und Festsetzung von Ausgleichsbeträgen, Studienzentrum für europäische Wohnungs-, Immobilien- und Stadtwirtschaft, Detmold 1995
- Hildebrandt, Hubertus: Bewertung in der Sanierung mit Hilfe relativer Lagewerte, VR 3/76, S. 65-69
- Hildebrandt, Hubertus: Wertermittlung für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 41 und 42 Städtebauförderungsgesetz, ZfV 9/77, S. 417-423
- Hildebrandt, Hubertus: Wertermittlung bei städtebaulichen Ordnungsmaßnahmen, DVW-Hessen-Mitt. 2/84, S. 1-13
- Hohenester: Kostenermittlung und Abrechnung städtebaulicher Maßnahmen insbesondere bei Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Vortrag, ISW 9/95, München

- Jenkis: Kompendium der Wohnungswirtschaft, 3., überarbeitete Auflage, München, Wien, Oldenbourg 1996
- Kanngieser, Erich/
Bodenstein, Hermann: Sanierungsbedingte Werterhöhungen Teil 1: Gebietsklassifikation, ZfV 6/85, S. 233-242
- Kanngieser, Erich/
Bodenstein Hermann: Sanierungsbedingte Werterhöhungen Teil 2: Empirische Bestimmung, ZfV 9/85, S. 410-417
- Kanngieser, Erich/
Bodenstein, Hermann: Methoden zur Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen, ZfV 10/86, S. 445-451
- Kanngieser, Erich/
Bodenstein, Hermann: Bestimmung von Bodenwerterhöhungen infolge städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, ZfV 11/89, S. 529-535
- Kanngieser, Erich/
Bodenstein, Hermann: Praktische Ermittlung der Bodenwerterhöhungen aufgrund städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, GuG 3/90, S. 147-152
- Kanngieser, Erich: Genauigkeitsanalyse der Klassifikation von Sanierungsgebieten, ZfV 3/94, S. 113-129
- Kirschner, K.-H.: Abschluß und Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen, Vortrag ISW 10/96, München
- Kleiber, Wolfgang: Baugesetzbuch – neues Ausgleichsbetragsrecht, ZfBR 12/86, S. 263-271
- Kleiber, Wolfgang: Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach dem StBauFG für öffentlich genutzte Grundstücke, Referat einer Besprechung im BMBau 5/76
- Kleiber, Wolfgang: Rechts- und Praxisfragen der Ermittlung von sanierungs- und entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswerten, ZfBR 96, S. 131
- Kleiber, Wolfgang: Die Neuregelung des § 41 Abs. 8a StBAuFG, ZfV 3/86, S. 105 f.
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 1994
- Kleiber/Simon/Weyer: WertV 88, 4. Auflage, Bundesanzeiger, 1995
- Krautzberger, Michael: Zur Neuregelung des StBauFG, NVwZ 88, H. 7, S. 591-595
- Krumbholz, R.: Abschluß und Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen, Vortrag, ISW 10/96, München
- Küppers, Hans: Anmerkung zum Ausgleichsbetrag nach § 31 Städtebauförderungsgesetz / § 154 und 155 Baugesetzbuch, VR 01/88, S. 33-40
- Langlechner, Franz: Abschluß und Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen, Vortrag, ISW 10/96, München
- Lappe, Wolfgang: Die Erfassung sanierungsbedingter Werterhöhungen - Beispiel eines Wertermittlungsmodells -, VR 9/84, S. 344-351
- Lucht, Harald: Bodenwertermittlung in Sanierungsgebieten, ZfV 6/82, S. 232-234
- Lucht, Harald: Zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen nach dem StBauFG, DS-Der Sachverständige H. 4, 4/85, S. 81-83

Nick, Gerhard	Abschluß und Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen, Vortrag ISW 10/96, München
Oelfke, Ludwig:	Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen, VR 9/83, S. 309-316
Paul, Günther:	Zur Korrelation von Geschäftsraumieten und Bodenwerten in Kernbereichen, VR 4/83, S. 141-149
Plaga, Wolfgang:	Grundstücksnutzwertanalyse – Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen, RDM-Informationsdienst für Sachverständige 6/92, S. 13-16
Rehwald, Ulrich:	Sanierungsbedingte Werterhöhungen, Praktische Anwendungen des Modells Kanngieser/Bodenstein, ZfV 11/88, S. 546-549
Rendiges, Heinz:	Zur Ermittlung des Liegenschaftszinses aus Kaufpreisen, VR 7/78, S. 254-257
Rössler/Langer/ Simon/Kleiber:	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhandverlag 1996
Schindhelm, Malte/ Wilde, Heiko:	Die Abschöpfung des Sanierungsmehrwerts, Osnabrücker rechtswissenschaftliche Abhandlungen, Band 30, München 1991
Schlichte, Otto:	Städtebauförderungsgesetz mit Novelle 1984, Kommentar, 2. überarbeitete Auflage, Heimann Verlag, 1985
Schmalgemeier, Helmut:	Rückzug aus der Bodenwertabschöpfung, Die öffentliche Verwaltung 1981, H. 24, S. 953-955
Schmalgemeier, Helmut:	Bodenpreisanalyse für den Innenstadtbereich einer Großstadt, VR 12/77, S. 422-437
Schmidt, Jürgen:	Beeinträchtigungen der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch mangelhafte Sanierungsvorbereitung und -durchführung, GuG 5/95, S. 279-282
Schönstein, Horst Dieter:	Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Städte- und Gemeinderat 5/80, S. 185-189
Schrödter, Hans:	Baugesetzbuch Kommentar, 5. Neubearbeitung, Verlag Vahlen, 1992
Seeböck, Günther:	Abschluß und Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen, Vortrag, ISW 10/96, München
Seele, Walter:	Ausgleich von Werterhöhungen infolge städtebaulicher Entwicklung oder Neugestaltung – zur Problematik des Planungswertausgleichs, VR 1/75, S. 48-63
Seele, Walter:	Ausgleich von Werterhöhungen infolge städtebaulicher Entwicklung oder Neugestaltung – zur Problematik des Planungswertausgleichs, VR 2/75, S. 75-83
Seele, Walter:	Ausgleich von Werterhöhungen infolge städtebaulicher Entwicklung oder Neugestaltung – zur Problematik des Planungswertausgleichs, VR 4/75, S. 194-199

- Seele, Walter: Ausgleich von Werterhöhungen infolge städtebaulicher Entwicklung oder Neugestaltung – zur Problematik des Planungswertausgleichs, VR 5/75, S. 245-263
- Seele, Walter: Ausgleichsmaßnahmenbedingte Bodenwerterhöhungen, Schriftenreihe "Städtebauliche Forschung" des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 03.047, 1976
- Strotkamp, Hans-Peter: Wertermittlungsfälle in Sanierungsgebieten nach den §§ 153 und 154 BauGB, Nachr. VermVerw. RP 1/93, S. 17-27
- 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
- Tabke, Hans-Heinrich: Die Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen nach dem Baugesetzbuch, VR 2/90, S. 42-52
- Winkler, Erwin: Abschluß und Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen, Vortrag, ISW 10/96, München
- Wollmann, Helmut
und Partner: Sanierungsträger und Sanierungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz, Schriftenreihe "Raumordnung" des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 02.017, 1978
- Wollny, Erhard: Erhebung von Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nach § 154 BauGB, Die öffentliche Verwaltung 17/93; S. 740-748

4. Urteile

Bundesverfassungsgericht:

BVerfGE Band 33, 265

Bundesverwaltungsgericht:

BVerwG Urteil vom 13.11.1964 - VII C 20/64 - EzGuG 20.38

BVerwG Urteil vom 10.09.1971 - 4 C 22/70 - EzGuG 9.14

BVerwG Urteil vom 21.08.1981 - 4 C 16.78 - NJW 1982, S.398

BVerwG Beschluß vom 29.06.1987 - 8B 38/87 - EzGuG 15.54

BVerwG Urteil vom 17.12.1992 - 4 C 30/90 -, EzGuG 15.74

BVerwG Beschluß vom 16.01.1996 - 4 B 69/95 - GuG 2/1996, S. 111 f

Oberverwaltungsgericht:

Pr. OVG Urteil vom 10.06.1910 - VIII C 99/09 - EzGuG 20.8

OVG Münster Urteil vom 28.10.1983 - 3 K 1102/81 - EzGuG 15.27

OVG Bremen Beschluß vom 26.11.1987 - 1 B 84/87-, EzGuG 15.58

OVG Münster Beschluß vom 23.11.1988 - 22 A 2787/87 -, EzGuG 15.57

OVG Lüneburg Urteil vom 24.01.1992 - 1L 46, 47/90 - EzGuG 15.71

OVG Lüneburg Urteil vom 24.09.1993 - 1 M 2991/93 - EzGuG 15.76c

Verwaltungsgericht:

VG Minden Beschluß vom 20.11.1987 - 1 L 58/87 - EzGuG 15.56

VG Münster Urteil vom 18.02.1988 - 3 K 2268/86 -, EzGuG 15.60

VG Bremen Urteil vom 19.05.1993 - 1A 153/89 - EzGuG 15.76

Bundesgerichtshof:

BGH Urteil vom 12.01.1984 - III ZR 103/82 - BGHZ 89, 338

BGH Urteil vom 8.05.1980 - III ZR 27/77 - BGHZ 77, 338 (348)

Oberlandesgericht:

OLG Bremen Urteil vom 11.01. 1970 - UB 13/68a - EzGuG 18.47

Landgericht:

LG Kiel Urteil vom 03.11.1989 - 19 O 4/83 - EzGuG 15.64

LG Bremen Urteil vom 27.10.1992 - 10 158/92b -, EzGuG 15.72a

LG Darmstadt Urteil vom 31.07.1996 - 9 O (B) 9/93 - nicht veröffentlicht

Kommunalgericht:

KG Berlin Urteil vom 0 1. 11. 1969 - U 1449/68 - EzGuG 20.46

Reichsfinanzhof:

RFH Urteil vom 23.01.1930 - III A 385-29 - EzGuG 20.12 A

5. Anlagen

1. Beispiel eines erläuternden Schreibens an Ausgleichsbetragspflichtige mit Hinweis auf die Möglichkeit zur Stellungnahme nach § 154 Abs. 4 Satz 2 BauGB
2. Beispiel eines Bescheids über die Erhebung einer Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag gemäß § 154 Abs. 6 BauGB
3. Beispiel über die Ablösung des Ausgleichsbetrags
4. Beispiel eines Bescheids über die Erhebung des Ausgleichsbetrags bei vorzeitigem Abschluß gemäß § 163 Absätze 1 und 2 BauGB
5. Beispiel eines Bescheids über die Erhebung des Ausgleichsbetrags nach Abschluß der Sanierung gemäß § 162 BauGB
6. Beispiel eines Darlehensvertrags gemäß § 154 Abs. 5 BauGB

Anlage 1

Beispiel eines erläuternden Schreibens an Ausgleichspflichtige mit Hinweis auf die Möglichkeit zur Stellungnahme nach § 154 Abs. 4 S. 2 BauGB

Absender: Gemeinde

..... den.....
GeschZ.:

Herrn/Frau

.....
.....
.....

Erläuterndes Schreiben an Ausgleichspflichtige mit Hinweis auf die Möglichkeit zur Stellungnahme nach § 154 Abs. 4 S. 2 BauGB

Sehr geehrte (r)

nach Abschluß der im Bereich durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) entsteht gemäß § 154 BauGB für Ihr(e) Grundstück(e), Gemarkung Flur , Flurstück eine Ausgleichsbetragspflicht, soweit diese(s) Grundstück(e) durch die Maßnahmen eine Wertsteigerung erfahren hat/haben.

Ausgleichspflichtiger ist derjenige, der im Zeitpunkt des Abschlusses der städtebaulichen Maßnahme Grundstückseigentümer ist.

Bei der Bemessung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke ist die Werterhöhung zugrunde zulegen, die durch die Aussicht auf Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten ist. Die Werterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Gebietes ergibt (Endwert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn er weder durch die Aussicht auf die Sanierung noch durch Maßnahmen zu ihrer Vorbereitung oder Durchführung beeinflusst worden wäre (Anfangswert). Unberücksichtigt bei der Ermittlung bleiben aufstehende Gebäude und sonstige Anlagen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen. Der Differenzbetrag zwischen Anfangs- und Endwert ist zu mindern, soweit anrechenbare Beträge gemäß § 155 BauGB Anwendung finden. Danach sind z.B. anzurechnen:

- die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind,
- die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat,
- die Kosten für die vertraglich von der Gemeinde mit dem Eigentümer vereinbarte Übernahme von Ordnungsmaßnahmen und
- die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises entsprechend den Vorschriften des § 153 Abs. 4 BauGB zulässigerweise bereits entrichtet hat.

Hieraus ergibt sich nach unseren Unterlagen für Ihr(e) Grundstück(e) folgendes:

Grundstücksgröße: m²

Wertermittlungsstichtag:

a) Anfangswert gemäß § 154 Abs. 2 BauGB = DM

b) Endwert gemäß § 154 Abs. 2 BauGB = DM

mithin Ausgleichsbetrag: DM

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

1. DM für DM

2. DM für DM

3. DM insgesamt: DM

Verbleibt ein zu zahlender Ausgleichsbetrag von: DM

Abzüglich der bereits gezahlten Vorausleistungen
gemäß § 154 Abs. 6 BauGB: DM

Entsprechend Ihrem v.H.
Anteil am Grundstück beträgt der
von Ihnen zu zahlende Ausgleichsbetrag: DM
=====

Bevor der Ausgleichsbetrag endgültig festgesetzt wird, gebe ich Ihnen gemäß § 154 Abs. 4 S. 2 BauGB Gelegenheit, zu der beabsichtigten Erhebung des Ausgleichsbetrages innerhalb eines Monats nach Zugang dieses Schreibens Stellung zu nehmen. Sie können innerhalb dieser Frist eine Erörterung der anzurechnenden Beträge sowie der für die Wertermittlung Ihres Grundstücks maßgebenden besonderen Verhältnisse verlangen.

Soweit Sie eine Erörterung wünschen, bitte ich Sie mit Frau/Herrn einen Termin zu vereinbaren. Sie können aber auch innerhalb der angegebenen Frist schriftlich Stellung nehmen.

Schließlich ist noch darauf hinzuweisen, daß mit diesem Schreiben lediglich auf eine künftige Erhebung des Ausgleichsbetrages hingewiesen wird. Ein etwaiger Widerspruch ist daher nicht schon gegen dieses Schreiben, sondern erst gegen den in Kürze ergehenden Erhebungsbescheid möglich.

Mit freundlichen Grüßen
I.A.

.....
(Ober)Bürgermeister(in) oder
Chef(in) der Verwaltung

Anlage 2

Beispiel eines Bescheids über die Erhebung einer Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag gemäß § 154 Abs. 6 BauGB

Absender: Gemeinde

..... den

GeschZ.:

Herrn/Frau

.....
.....
.....

Bescheid über die Festsetzung und Erhebung einer Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag für das/die Grundstück(e) in, Gemarkung, Flur, (Flurstück(e),, Grundstückseigentümer(in), (Grundstücksmiteigentümer zu einem Anteil von v.H.).

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

Mit Schreiben vom hatte ich Ihnen Gelegenheit zur Erörterung nach § 154 Abs. 4 S. 2 BauGB gegeben.

Die Stadt/Gemeinde kann unter den Voraussetzungen des § 154 Abs. 6 BauGB eine Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag verlangen. Die Voraussetzungen zur Erhebung sind erfüllt, denn eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung Ihres (r) Grundstück(e) ist zulässig.

Die Stadt-/Gemeindevertretung hat daher am beschlossen, Vorauszahlungen gemäß § 154 Abs. 6 BauGB für Ihr(e) Grundstück(e) in der Gemarkung, Flur, Flurstück(e), zu verlangen.

Die Vorauszahlung für Ihr(e) o.g. Grundstück(e) wird auf DM festgesetzt und errechnet sich wie folgt:

Grundstücksgröße: m²;

Wertermittlungsstichtag:

a) Anfangswert gemäß § 154 Abs. 2 BauGB:

Grundlage der Wertermittlung:

Anfangswert: m² * DM/m² = m² DM

b) Endwert gemäß § 154 Abs. 2 BauGB:

Grundlage der Wertermittlung:

Anfangswert: m² DM/m² = m² DM

mithin Ausgleichsbetrag: DM

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

- 1. DM für
2. DM für
3. DM für
4. DM insgesamt: DM

Verbleibt ein zu zahlender Ausgleichsbetrag von: DM

Dieser Betrag wird einen Monat nach Zustellung dieses Bescheids fällig. Er ist spätestens zum Fälligkeitstermin auf eines der o.g. Konten zu entrichten. Erfolgt die Zahlung nicht rechtzeitig, so ist mit Ablauf des Fälligkeitstages für den rückständigen Betrag ein Säumniszuschlag von v.H. des rückständigen Betrages für jeden angefangenen Monat zu zahlen. Außerdem sind die entstandenen 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 dem zur Sicherung des Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrechten einzuräumen.

Sofern Sie von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen wollen, wird Ihnen nahegelegt, einen entsprechend begründeten Vertrag 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

Stadt/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

.....
(Ober)Bürgermeister(in) oder
Chef(in) der Verwaltung

Anlagen:

Anlage 3.1

Beispiel für ein Angebot zur Ablösung des Ausgleichsbetrags

An alle Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet I,
SG III – V und Untersuchungsgebiet II, SG I – IV,
die noch keinen Ausgleichsbetrag bezahlt haben!

Absender: Gemeinde

..... den

GeschZ.:

Herrn/Frau

.....
.....
.....

Angebot zur Ablösung des Ausgleichsbetrags

Sehr geehrte (r)

Ihr(e) Grundstück(e) (Straße, Hausnummer) liegt/liegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „“, in dem die Sanierungsmaßnahmen im wesentlichen bereits abgeschlossen sind. Wie Sie sicher wissen, haben Sie als Eigentümer aufgrund § 154 Abs. 1 des Baugesetzbuches einen Ausgleichsbetrag zu zahlen, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes Ihres Grundstücks entspricht. Deshalb möchten wir Sie auf sich *jetzt noch bietende kostengünstige Lösungen* aufmerksam machen:

Die Stadt bemüht sich seit langem, das Problem der gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsbeträge durch Ablösungsvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern zu lösen. Dies bietet einerseits die Möglichkeit, die dadurch erzielten Einnahmen für laufende Sanierungsprojekte zu verwenden und verursacht andererseits bei einvernehmlichem Vertragsabschluß einen relativ geringen Verwaltungsaufwand. Für die Eigentümer ergibt sich der Vorteil, daß die Stadt die Möglichkeit hat, Abschläge auf den Ausgleichsbetrag zu gewähren, die bei einer Festsetzung mit Bescheid ausgeschlossen sind. Deshalb haben bereits viele Grundstückseigentümer eine Ablösungsvereinbarung mit der Stadt geschlossen.

Die Situation ist nun so, daß die Bodeneckwerte, die bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge zugrunde gelegt werden, vom Gutachterausschuß des Landkreises vor kurzem für Wohnbaugrundstücke um 70 % und für Geschäftsgrundstücke um 30 % erhöht wurden. *Damit erhöht sich auch der von Ihnen zu zahlende Ausgleichsbetrag.* Die Stadt wäre jedoch bereit, noch die alten Bodeneckwerte zuzüglich der bisher gewährten Anrechnung für ersparten Verwaltungsaufwand anzurechnen, wenn wir mit Ihnen *bis Ende dieses Jahres* eine Vereinbarung über eine endgültige, vorzeitige Ablösung abschließen können.

Falls Sie es wünschen, können wir dann auch die Entlassung Ihres/Ihrer Gundstücks/Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet mit Löschung des Sanierungsvermerkes im Grundbuch vornehmen. Nach diesem Zeitpunkt müssen wir dann allerdings die höheren Eckwerte zugrunde legen.

Bitte teilen Sie uns bis spätestens mit, ob Sie an einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages interessiert sind. Falls Interesse besteht, rechnen wir Ihnen den konkreten Ausgleichsbetrag gerne aus und stehen zu einem Beratungsgespräch jederzeit (telef. Anmeldung) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

.....
(Ober)Bürgermeister(in) oder
Chef(in) der Verwaltung

Anlage 3.2

Beispiel für ein Angebot zur Ablösung des Ausgleichsbetrags

Absender: Gemeinde

.....

.....

den

GeschZ.:

Herrn/Frau

.....

.....

.....

Ablösung des Ausgleichsbetrags für Ihr Anwesen

Anlage: 1 Ermittlungsblatt „Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB“ vom

Sehr geehrte Frau,
sehr geehrter Herr,

Sie haben sich auf unser Schreiben vom hin für die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages für Ihr o.g. Anwesen interessiert. Wir möchten Ihnen deshalb folgendes mitteilen:
Gemäß § 154 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (hier: Sanierungsgebiet „.....“) gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht. Durch die sich nun anbietende vertragliche Ablösung des auf Ihr Grundstück entfallenden Ausgleichsbetrages haben wir jetzt noch die Möglichkeit, Abschläge auf den Ausgleichsbetrag zu gewähren, die bei einer Festsetzung mit Bescheid ausgeschlossen sind.

Zur Berechnung des Ausgleichsbetrages, die aufgrund eines Gutachtens von erfolgt und sich relativ komplex darstellt, ist folgendes zu sagen:

Wie Sie aus dem beiliegenden Ermittlungsblatt „Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB“ vom ersehen können, erfolgt zunächst eine Grobgliederung in sog. Grundstücksqualitäten (z.B. Nutzungsgröße, Grundstückszuschnitt usw.) und Standortqualitäten (z.B. Kundschafts-/Gesellschaftslage, Verkehrsanbindung usw.). Bei den Standortqualitäten ist der Anfangswert jeweils der Wert (in Zwanzigstel ausgedrückt), der sich ergeben würde, wenn keine Sanierung durchgeführt worden wäre. Der Endwert ist der Wert, der sich derzeit tatsächlich für das Grundstück ergibt. Beide Werte sind auf den jetzigen Zeitpunkt bezogen. Die Differenz zwischen beiden Werten multipliziert mit dem Bodeneckwert, der nach einem Gutachten des Gutachterausschusses für diesen Bereich mit DM/m² anzunehmen ist (durchschnittlicher Wert für ein Grundstück, das mit 20/20 zu bewerten ist) und nur noch befristet gilt, ergibt die sanierungsbedingte Werterhöhung des Grundstücks.

Die Grundstücksqualität drückt die individuelle Grundstückssituation aus und erfaßt die Wertwirkungen aus der besonderen wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Beschaffenheit des Grundstücks. Der standortspezifische Bodenwert des Grundstücks wird durch diese Wertwirkungen nur dann verändert, wenn die besondere Beschaffenheit des Grundstücks nicht den gewöhnlichen Erfordernissen des betreffenden Bodenteilmarktes (hier: Wohnlage) entspricht und dadurch die Nutzung oder Bebauung des Grundstücks im Vergleich zu Grundstücken des gleichen Bodenteilmarktes bezüglich der Kosten oder bezüglich der Erträge beeinflusst wird. Die wertmäßigen Auswirkungen richten sich nach der Höhe der Mehr-/Minderkosten z.B. durch veränderte Baukosten, Erschließungskosten, laufende Kosten der Grundstücks- und Gebäudenutzung oder Mehr-/Mindererträge, die sich durch die abweichende Grundstücksqualität ergeben. Solche Wert-

wirkungen werden durch Ab- oder Zuschläge in Höhe der geschätzten Mehr-/Minderkosten oder Mehr-/Mindererträge berücksichtigt. Ein Abschlag von z.B. 10 % wird durch den Faktor 0,9 ausgedrückt, ein Zuschlag von z.B. 15 % wird durch den Faktor 1,15 ausgedrückt. Alle Grundstücksfaktoren werden miteinander multipliziert.

In Ihrem Fall gehen wir davon aus, daß sich bei den Merkmalen für Ihr Grundstück nichts geändert hat, während sich bei den Standortfaktoren sanierungsbedingte Änderungen ergeben haben. Verbesserungen haben sich unserer Meinung nach bei den Qualitätskriterien (verbesserte Gebäudesubstanz, attraktiveres Stadtbild und geringeren Belastungen durch den Kraftfahrzeugverkehr) ergeben. Die Verkehrsanbindung hat sich jedoch durch die Einrichtung einer Sackgasse verschlechtert. Aus der oben genannten Wertdifferenz ergibt sich so ein Betrag von DM.

Ob Anrechnungen zu Ihren Gunsten auf diesen Betrag gewährt werden können (z.B. für Abbruch- oder Baumaßnahmen, die Sie auf eigene Kosten durchgeführt haben oder durchführen werden und die den Sanierungszielen entsprechen), wird erst in einem gemeinsamen Gespräch geklärt werden können.

Bei einem Ablösungsvertrag bieten wir eine Anrechnung von 10 % auf die Wertdifferenz an sowie eine Verzinsung bis zur voraussichtlichen Aufhebung des Sanierungsgebietes (drei Jahre). Zum gegenwärtigen Zeitpunkt würden Sie bei einer vertraglichen Ablösung des Ausgleichsbetrages also auf jeden Fall rund DM sparen, so daß sich für Sie ein Ausgleichsbetrag von rund DM ergeben würde.

Wir bitten Sie nun um Entscheidung, ob Sie den Ausgleichsbetrag ablösen möchten.

Für Rückfragen oder ein Beratungsgespräch (telefonische Terminvereinbarung erbeten) stehen wir gerne unter der o.g. Telefonnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
I.A.

.....
(Ober)Bürgermeister(in) oder
Chef(in) der Verwaltung

Anlage 3.3

1. Beispiel für eine Vereinbarung zur Ablösung des Ausgleichsbetrags

Zwischen der

nachfolgend „Stadt“ genannt,

und Frau/Herrn

Eigentümer des Anwesens,

Grundstück Flur-Nr., ,

Gemarkung

wohnhaft in,

nachfolgend „Grundstückseigentümer“ genannt,

wird folgende

Vereinbarung

geschlossen:

§ 1

Festsetzung und vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages gemäß § 154 Abs. 3 BauGB

1. Der Ausgleichsbetrag gemäß § 154 des Baugesetzbuchs – BauGB – wird aufgrund der in Anlage dem Vertrag beigefügten Berechnung für das im Sanierungsgebiet „“ gelegene Grundstück Flur-Nr., , Gemarkung, auf insgesamt DM endgültig festgesetzt.
2. Der Ausgleichsbetrag von DM ist von den Grundstückseigentümern zu erbringen und binnen eines Monats nach Abschluß dieses Vertrages zur Zahlung fällig. Die Zahlung ist kostenfrei an die Stadtkasse zu leisten oder auf eines der Konten der Stadt zu überweisen.

§ 2

Schlußbestimmungen

Sonst wird hierüber nichts vereinbart. Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

.....
(Ort)

.....
(Datum)

.....
(Unterschrift Eigentümer)

.....
(Ober)Bürgermeister(in) oder
Chef(in) der Verwaltung

Anlage 3.4

2. Beispiel für eine Vereinbarung zur Ablösung des Ausgleichsbetrags

Ablösung des Ausgleichsbetrags

Nach § 154 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuch (BauGB).

Zwischen der Stadt/Gemeinde
vertreten durch
– nachstehend „Stadt“ genannt –

und

Herrn/Frau
wohnhaft
– nachstehend „Eigentümer“ genannt –

wird folgende Ablösevereinbarung geschlossen.

§ 1

Das/die dem/der Eigentümer/in gehörende(n) Grundstück(e)
Gemarkung
Flur
Flurstück
Mit einer Größe von insgesamt m² liegt/liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung
der Stadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
..... vom

§ 2

Auf der Grundlage des Gutachtens vom hat die Stadt die Bodenwerte für das/die in
§ 1 bezeichnete(n) Grundstück(e) wie folgt festgelegt:

Anfangswert nach § 154 Abs. 2 BauGB DM
Endwert nach § 154 Abs. 2 BauGB DM

§ 3

Eine Anrechnung von Beträgen nach § 155 BauGB erfolgt in Höhe von DM
für

§ 4

Stadt und Eigentümer vereinbaren nach § 154 Abs. 3 S. 2 BauGB die Ablösung des Ausgleichsbetrages
für das/die unter § 1 bezeichnete(n) Grundstück(e) durch einen Betrag von
..... DM
(in Worten: DM)

§ 5

Der Eigentümer verpflichtet sich, den zur Ablösung vereinbarten Ausgleichsbetrag innerhalb eines Monats, gerechnet vom Tage des Abschlusses dieser Vereinbarung, an die Stadt DM zu zahlen. Bei nicht fristgerechter Zahlung ist der fällige Betrag mit 5 v.H. zu verzinsen.

§ 6

Durch die Ablösung des Ausgleichsbetrages wird der Eigentümer endgültig von der Zahlung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB für das/die in § 1 bezeichnete(n) Grundstück(e) befreit.

.....
(Unterschrift Eigentümer)

.....
(Ober)Bürgermeister(in) oder
Chef(in) der Verwaltung

Anlage 4

Beispiel eines Bescheids über die Erhebung des Ausgleichsbetrags bei vorzeitigem Abschluß gemäß 163 Abs. 1 / Abs. 2 BauGB

Absender: Gemeinde

..... den

GeschZ.:

Herrn/Frau

.....
.....
.....

Bescheid über die Festsetzung und Erhebung des Ausgleichsbetrages für das/die

Grundstück(e) in, Gemarkung, Flur,
Flurstück(e),, Grundstückseigentümer(in),
(Grundstücksmiteigentümer zu einem Anteil von v.H.).

Anlage

Sehr geehrte (r)

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

Mit Schreiben vom hatte ich Ihnen Gelegenheit zur Erörterung nach §154 Abs. 4 S. 2 BauGB gegeben.

Der Ausgleichsbetrag entsteht gemäß § 154 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Abschluß der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB). Die Stadt/Gemeinde kann unter den Voraussetzungen des § 163 Abs. 1 / Abs. 2 BauGB auch für einzelne Grundstücke die Sanierung als abgeschlossen erklären.

Die Stadt/Gemeindevertretung hat am beschlossen, die Sanierung für Ihr(e) Grundstück(e) aufzuheben.

Somit ist für Ihr(e) Grundstück(e) in der Gemarkung, Flur, Flurstück(e) gemäß § 154 Abs. 3 BauGB die Ausgleichspflicht entstanden.

Der Ausgleichsbetrag für Ihr(e) o.g. Grundstück(e) wird auf _____ DM festgesetzt und errechnet sich wie folgt:

Grundstücksgröße: m²;

Wertermittlungstichtag:

Ermittlung des Ausgleichsbetrages:

a) Anfangswert gemäß § 154 Abs. 2 BauGB:

Grundlage der Wertermittlung:

Anfangswert: m² DM/m² = DM

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

Grundlage der Wertermittlung:

Endwert: m² DM/m² = DM

mithin Ausgleichsbetrag:

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

- | | | |
|------------|------------|----------|
| 1. DM | für | |
| 2. DM | für | |
| 3. DM | für | |
| 4. DM | insgesamt: | DM |

d) Abzüglich der gezahlten Vorleistungen
gemäß § 154 Abs. 6 BauGB: DM

Verbleibt ein zu zahlender Ausgleichsbetrag von: **DM**

e) Diskontierung mit einer Wartezeit von Jahren
und einem Diskontierungssatz von % ergibt: DM

**Entsprechend Ihrem v.H. Anteil am Grundstück
beträgt der von Ihnen zu zahlende Ausgleichsbetrag:** **DM**
=====

Dieser Betrag wird einen Monat nach Zustellung dieses Bescheids fällig. Er ist spätestens zum Fälligkeitstermin auf eines der o.g. Konten zu entrichten. Erfolgt die Zahlung nicht rechtzeitig, so ist mit Ablauf des Fälligkeitstages für den rückständigen Betrag ein Säumniszuschlag von v.H. des rückständigen Betrages für jeden angefangenen Monat zu zahlen. Außerdem sind die entstandenen 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 dem 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 Stadt/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.

.....
(Ober)Bürgermeister(in) oder
Chef(in) der Verwaltung

Anlage 5

Beispiel eines Bescheids über die Erhebung des Ausgleichsbetrages nach Abschluß der Sanierung gemäß § 162 BauGB

Absender: Gemeinde

..... den

GeschZ.:

Herrn/Frau

.....
.....
.....

Bescheid über die Festsetzung und Erhebung des Ausgleichsbetrages für das/die

Grundstück(e) in, Gemarkung, Flur,
Flurstück(e),, Grundstückseigentümer(in),
(Grundstücksmiteigentümer zu einem Anteil von v.H.).

Anlagen

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

Mit Schreiben vom hatte ich Ihnen Gelegenheit zur Erörterung nach
§ 154 Abs. 4 S. 2 BauGB gegeben.

Der Ausgleichsbetrag ist nach § 154 Abs. 3 S. 1 BauGB nach 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(e) Grundstück(e) in der Gemarkung, Flur,
Flurstück(e) gemäß § 154 Abs. 3 BauGB die Ausgleichspflicht entstanden.

Der Ausgleichsbetrag für Ihr(e) o.g. Grundstück(e) wird auf DM festgesetzt und errechnet sich
wie folgt:

Grundstücksgröße:m²;
Wertermittlungstichtag: DM

Ermittlung des Ausgleichsbetrages:

a) Anfangswert gemäß § 154 Abs. 2 BauGB:
Grundlage der Wertermittlung:
Anfangswert: m²DM/m² = DM

b) Endwert gemäß § 154 Abs. 2 BauGB:
Grundlage der Wertermittlung:
Endwert: m²DM/m² = DM

mithin Ausgleichsbetrag:

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

1.	DM	für	
2.	DM	für	
3.	DM	für	
4.	DM	insgesamt: DM

Verbleibt ein zu zahlender Ausgleichsbetrag von: **DM**

d) Abzüglich der gezahlten Vorleistungen
gemäß § 154 Abs. 6 BauGB: DM

**Entsprechend Ihrem v.H. Anteil am Grundstück
beträgt der von Ihnen zu zahlende Ausgleichsbetrag:** **DM**
=====

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 dem 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 Stadt/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.

.....
(Ober)Bürgermeister(in) oder
Chef(in) der Verwaltung

Anlage 6

Beispiel eines Darlehensvertrages gemäß § 154 Abs. 5 BauGB

Darlehensvertrag¹

Zwischen der Stadt/Gemeinde
– nachfolgend „Gläubiger“ genannt –

und

.....
wohnhaft
– nachfolgend „Schuldner“ genannt –

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Allgemeines

Durch Bescheid der Stadt/Gemeinde
vom ist der Schuldner für das/die in seinem Eigentum stehende(n)
Grundstück(e) in der Gemarkung , Flur ,
Flurstück(e), - Straße Nr. zur Zahlung des Ausgleichsbetrags gemäß
§ 154 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuch (BauGB) in Höhe von DM herangezogen worden.

Aufgrund des Antrages des Schuldners vom wird diese Schuld gemäß § 154 Abs. 5 BauGB
in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt.

§ 2 Darlehensgewährung

Der Gläubiger gewährt dem Schuldner ein Darlehen von

DM

(in Worten:)

gemäß § 154 Abs. 5 Satz 1 BauGB zu den in diesem Vertrag festgelegten Bedingungen.
Der Schuldner erkennt diese Bedingungen als für die Darlehensgewährung verbindlich an.

¹ Es gibt nur sehr wenige Beispiele für Darlehensverträge; es wurde deshalb auf den Beispielvertrag von Bielenfeld aus Bielenberg/Koopmann/Krauzberger, a.a.O. Bd. I, C § 154, Anhang 3 zurückgegriffen.

§ 3

Verzinsung und Tilgung

(1) Das in § 2 genannte Darlehen ist beginnend mit dem jährlich mit v.H. zu verzinsen und mit jährlich v.H. zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen.

(2) Die Rückzahlung erfolgt in gleichbleibenden Leistungen (Annuitäten). Die einzelnen Beträge sind vierteljährlich – halbjährlich – jährlich an die Gläubigerin zu zahlen, und zwar jeweils am

Die erste Zahlung von DM erfolgt daher zum auf das Konto der Gläubigerin:

Konto-Nr.: bei der

BLZ:

(3) Tilgungsbeträge werden jährlich einmal am Ende des Kalenderjahres vom Kapital abgeschrieben.¹

(4) Eine Aufrechnung gegen die Darlehensforderung ist ausgeschlossen.

§ 4

Erhöhte Verzinsung

Werden die nach § 3 zu entrichteten Leistungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist bewirkt, so sind die entsprechenden Beträge vom Fälligkeitstage ab mit 2 v.H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, mindestens jedoch mit v.H. jährlich zu verzinsen.

§ 5

Rückzahlungsrecht des Schuldners

Der Schuldner kann das Darlehen jederzeit ganz oder in Teilbeträgen von vollen 500,- DM zurückzahlen. Eine Änderung der sich aus § 3 ergebenden Annuität tritt bei Rückzahlung von Geldbeträgen nicht ein.

§ 6

(1) Die Gläubigerin kann das Darlehen jeweils zum Jahresende zur sofortigen Rückzahlung kündigen, wenn sich der von der Deutschen Bundesbank festgesetzte geltende Wert ändert.

(2) Außerdem kann die Gläubigerin das Darlehen ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn

- a) fällige Zahlungen ganz oder teilweise länger als 2 Monate im Rückstand bleiben,
- b) der Schuldner oder Grundstückseigentümer die nachstehend in § 8 übernommenen Verpflichtungen nicht oder nicht vollständig erfüllt oder ihnen zuwider handelt,
- c) der Schuldner seine Zahlung einstellt oder die Eröffnung des Vergleichs- oder Konkursverfahrens über sein Vermögen beantragt wird,
- d) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung in das Grundstück angeordnet wird oder sonstige Vollstreckungsmaßnahmen eingeleitet werden, insbesondere, wenn Mieten oder Pachten gepfändet werden,

¹ Nach neuester Rechtsprechung des BGH sind Tilgungsbeträge, in Abhängigkeit der vereinbarten Tilgungszahlungen, auch viertel- bzw. halbjährlich vom Kapital abzuschreiben.

- e) das Grundstück ganz oder teilweise ohne vorherige Zustimmung der Gläubigerin veräußert oder auf das Grundeigentum verzichtet wird,
- f) der Schuldner oder Grundstückseigentümer seinen bisherigen Wohnsitz aufgibt, ohne der Gläubigerin unverzüglich die Begründung eines neuen Wohnsitzes mitzuteilen, oder der Wohnsitz oder der gewöhnliche Aufenthaltsort des Schuldners oder Grundstückseigentümers in das Ausland verlegt wird, ohne daß gegenüber der Gläubigerin ein ausreichend bevollmächtigter Vertreter bestellt wird.

Es genügt, wenn diese Voraussetzungen in der Person eines von mehreren Gesamtgrundschuldnern oder Grundstückseigentümern gegeben sind.

(3) Beabsichtigt der Gläubiger von dem Recht der fristlosen Kündigung Gebrauch zu machen, so hat er dies dem Schuldner zumindest mit einer Frist von einer Woche vorher schriftlich mitzuteilen.

(4) Vom Tage der Kündigung an ist das Darlehen mit 2 v.H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, mindestens mit v.H., höchstens jedoch mit v.H. jährlich zu verzinsen.

§ 7

Der/die Schuldner unterwirft/unterwerfen sich wegen aller Ansprüche der Gläubigerin aus dieser Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung wegen der Hypothek (§ 8) nebst Nebenleistungen in sein/ihr Vermögen, insbesondere in den nachstehend bezeichneten Grundbesitz in der Weise, daß die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegen die/den jeweiligen Eigentümer zulässig ist. Die Gläubigerin wird ermächtigt, sich eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen zu lassen, ohne Fälligkeit oder deren Voraussetzungen nachweisen zu müssen.

§ 8

(1) Der/die Schuldner als Eigentümer der/des bezeichneten Grundstück(s) erklärt/ erklären mit ausdrücklicher gegenseitiger Zustimmung des/der miterschiedenen Ehemannes//Ehefrau:

Ich/Wir bewillige(n) und beantrage(n) im Grundbuch / Teileigentumsgrundbuch /Wohngrundbuch einzutragen:

Eine Hypothek zunächst ohne Brief für die vorbezeichneten Darlehen zu Gunsten der Stadt/Gemeinde in Höhe von DM
(in Worten: DM)

mit Zinsen bis zu 10 v.H. für das Jahr und der Bestimmung, daß die sofortige Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer zulässig ist, und zwar unmittelbar nach den Belastungen in

Abteilung II

Abteilung III

.....
.....
.....

.....
.....
.....

Der Schuldner stimmt jedoch der späteren Briefbildung im voraus zu und ermächtigt den Gläubiger unwiderruflich, jederzeit die Eintragung dieser Umwandlung in das Grundbuch und die Aushändigung des Briefes an sich selbst zu beantragen.

(2) Der Schuldner verpflichtet sich dem Gläubiger gegenüber, die der Hypothek des Gläubigers im Range vorgehenden oder gleichstehenden Grundpfandrechte löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt haben oder vereinigen werden oder eine Forderung ganz oder teilweise nicht zur Entstehung gelangt.

6. Stichwortverzeichnis

Die fetten Zahlen zeigen die Abschnitte an, wo das jeweilige Thema in der Hauptsache behandelt wird.

		- Bescheid	3.6, 3.6.3
		- keine öffentliche Last	3.6.1
		- erhöhter Betrag	3.7
		- Verzicht	5.3.1
		- Ausnahmen von Erhebung	2.4.3
		Ausgleichsbetragsbescheid	
		- allgemein	3.1, 3.6
		- Inhalt, Fälligkeit, Zahlung	3.6.1
		- Verwaltungsakt	3.6.1
		- Vorauszahlungen	3.6.2
		- vorzeitige Festsetzung	3.6.3, 3.7
		- keine aufschiebende Wirkung	3.6.1
Ablösevereinbarung	3.7		
Ablösung	1.3.1, 3.1		
Abrechnung Sanierungsmaßnahme	6		
Abschläge	2.4.2, 3.5.2, 3.7		
Abschlagzahlung	3.6.2		
abschließende Zahlung durch Ablösevereinbarung	3.7		
Abschluß der Sanierung	2.3.2, 3.1		
Abzinsung, vgl. Diskontierung			
Akzeptanz			
- allgemein	3.3.1		
- vorzeitige Erhebung	6.2		
- Vergleichsverfahren	7.3.2		
- Wertermittlungsmethode	3.3.1, 7.3.5		
- Öffentlichkeitsarbeit	3.3.1		
Allgemeinheit			
- finanzielle Entlastung der	1, 1.3.1		
- Leistungen der	1, 1.3.1		
Anfangswert			
- allgemein	2.1, 2.2, 7.1		
- Qualität	2.2.1, 2.2.2		
- rechtliche Gegebenheiten	2.2.1		
- tatsächliche Gegebenheiten	2.2.1		
- Bestimmung	2.2.1		
- Fortschreibung	2.2.3		
Anhörung	3.1, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.2		
Anrechnungen	2.4.1, 3.4.2, 3.5.2		
aufschiebende Wirkung, keine	3.6.1		
Aufwendungen, eigene	1.3.2		
Ausgleichsbetrag			
- Definition	2.1, 3.5.2		
- Ermittlung	3.5		
- kein	1		
- Festsetzung Höhe Ausgleichsbetrag	3.5.2		
- absehen	3.5.2		
		Auskunftspflicht	3.4.2
		Ausnahmen von Erhebung	2.4.3
		Bagatelle, Bagatellklausel	2.4.3, 3.1, 4
		Beauftragter	3.1, 3.2
		bebaute Grundstücke	2.3.1.3
		Beeinträchtigungen	2.3.1.3, 5.1
		beitragspflichtig	2.1
		Bescheid, vgl. Ausgleichsbetragsbescheid	
		Bewilligungsstelle Regierung	2.4.2, 3.5.2
		Bodenpreisindex	
		Bodenrichtwert(karte)	3.3.2, 3.5.1, 7.3.2
		Bodenwert	2.1
		Bürgerbeteiligung	3.1, 3.3.2, 3.4.1
		Bürgerinformation	3.1, 3.3.2
		Darlehen, vgl. Tilgungsdarlehen	
		Datenschutz	3.4.2
		Denkmalschutz	2.3.1.3, 2.4.2, 3.5.1, 5.1
		Diskontierung	2.4.2, 3.6.3, 3.7
		eigene Leistungen, Aufwendungen	2.4.1
		Eigentümergebeteiligung	3.3.2, 3.4
		Eigentümerversammlung	3.3.2
		Eigentumsverhältnisse	3.5.1

„einfrieren“ der planungsrechtlichen Qualität	2.2.3	Gemeinbedarfsflächen	5.2
Einnahmeverpflichtung, vgl. Erhebungspflicht		Gemeinderrat informieren	3.1, 3, 3.2
Einnahmenverzicht, vgl. Verzicht		Genehmigungen § 144	3.1, 3.5.1, 3.7
Einzelgespräch	3.4.2	Geringfügigkeit Werterhöhung	4.4
Einzelgutachten	2.1	Gesamtgebietsbewertung	2.1
Endwert		Gesamtschuldner	2.1
- allgemein	2.1, 2.3, 7.1	Gesamtverwendungsnachweis	3.1, 6
- Qualität	2.3.1, 2.3.2	Geschäftsraummieten	7.3.3
- Bestimmung	2.3.2	Gleichbehandlung	
Enteignungsverfahren	2.4.1	- Wertermittlung	3.3.1
erhaltende Erneuerung	1.3.2, 5.1	- Bagatellklausel	4.1
Erhebungspflicht	1, 2.1, 6.1	Grundstück als Zahlung, vgl. Sachleistungen	
Erlaß des Ausgleichsbetrags, vgl. Freistellung		Grundstücksdaten	3.5.1
Erleichterungen	2.4.3, 3.3.1	Grundwertkarte, vgl. Bodenrichtwertkarte	
Erörterung	3.3.2, 3.6.3	Gutachten	
Ersatz- und Ergänzungsgebiete	2.1	- Verbindlichkeit	3.5
Erschließungsanlage außerhalb	2.5	- Methodik	7.3.1
Erschließungsbeiträge		Gutachterausschuß	
1, 1.3.1, 2.3.1, 2.5 , 3.3.1, 3.6.2, 5.2		- allgemein	2.1, 3.1, 3.2, 3.5.1
Ertragswertverfahren	7.3.3	- Pflicht	2.1, 3.5
externe Effekte	2.1, 2.3.1.2 , 3.5.1	- Kosten, vgl. Kosten Gutachter	
Faltblätter (Information)	3.3.2	Gutachterkosten, vgl. Kosten Gutachter	
fiktive Einnahmen	3.6.5, 5.2, 6.1	Hagedorn	7.3.4
Finanzierung Gesamtmaßnahme	6.2	Härte (Vermeidung)	
Flächensanierung	1.3.2, 4.4	- allgemein	2.4.3
Freistellung	2.4.3 , 3.1, 3.5.2	- Tilgungsdarlehen	3.6.4.1
Fristen, vgl. auch Verjährung		- Stundung	3.6.4.2
- Erhebung der Forderung	3.6.5	- Bagatellklausel	4.1
- Fälligkeit Ausgleichsbetrag	3.6.1	- Sozialer Wohnungsbau	5.3.2
- für Stellungnahme zum Ausgleichsbetrag	3.4.2	Indexreihe	7.3.2
- Verjährung Festsetzung	6.1	Information	3.1, 3.3.2
- Wiedereinsatz Ausgleichsbetrag	6.2	KAG-Beiträge	1, 1.3.1, 2.3.1, 2.5
gedämpfter Bodenwert	2.3.1.3	Kaufpreises, Teil des	2.4.1
Gemeinbedarf	2.1, 5.2	Komponentenmethode	7.3.4
		Konfliktabbau	3.3.2

Konjunkturbedingte Wertänderungen	2.1, 2.2.3	Planungsschaden	2.1
Konversion	1.3.2, 4.4	Prozeßrisiko	2.4.2
Kosten Exerner	3.2	Qualität Anfangswert, vgl. Anfangswert	
Kosten Gutachter	2.1, 3.2, 4.3, 7.3.2	Qualität Endwert, vgl. Endwert	
Kostenbetrag	1.3.1	Qualitätsfaktoren	2.3.1 , 2.3.1.1
Kostenerstattungsbeitrag (§ 135 a)		Qualitätsstichtag Anfangswert	2.2.2, 3.5.1
	1.3.1, 2.3.1, 2.5 , 3.3.1	Qualitätsstichtag Endwert	2.3.2
Kosten- und Finanzierungsübersicht	3.1, 3.5.1	Rahmenplan	3.5.1
Klage	3.3.2, 3.6.1	rechtliche Gegebenheiten, vgl. Anfangswert	
Lagewertverfahren	7.3.2	Risikoabschlag	2.4.2
Liegenschaftszinssatz	7.2	Rückforderung Städtebauförderung	6.1
Medieninfortmion	3.1, 3.3.2	Rückzahlung Städtebauförderung	6.1, 6.2
Methodenwechsel	7.3.5	Sachleistungen	3.6.1, 3.7
Mietpreisbindung	3.5.1, 5.3	Sachverständiger	2.1, 3.1, 3.2
Mietspiegelmethode	7.3.3	Sanierungseinfluß	2.2.1
Moderatoren	3.3.2	Sanierungssatzung	3.1
Modernisierung	2.3.1.3	Sanierungsträger	3.1, 3.2, 3.5.1
Modernisierungsabschlag	2.4.2	Sanierungsverfahren	
Modernisierungsvereinbarung	3.1	- umfassendes	1
Neuordnung	2.3.1	- vereinfachtes	1, 2.5
Niedersachsenmodell	7.3.4	Sanierungsvorteile	1.3.2 , 2.2.1, 3.3.1, 3.3.2
normaler Ablauf des Verfahrens	3.1	Sanierungsziele, vgl. Ziele u. Zwecke der Sanierung	
Nutzwertanalyse	7.3.4	Sicherheitszuschlag	3.7
öffentliches Interesse		Sicht der Bürger	1.3.2, 1.3.3
- allgemein	2.4.3	Sozialbindung Eigentum Art. 14 GG	1
- Tilgungsdarlehen	3.6.4.1	Sozialer Wohnungsbau	2.1, 3.5.1, 3.6.4.1, 5.3
- Bagatellklausel	4.1	Städtebauförderung	1.3.1, 1.3.2, 3.5.1, 3.6.5, 6.1
- Sozialer Wohnungsbau	5.3.2	Städtebauförderungsgesetz	1.1
Öffentlichkeitsarbeit	3.3, 3.3.1, 3.3.2	Steuer	3.3.1
Organisation des Verfahrens	3.2	Stundung	3.1, 3.6.2, 3.6.4.2 , 4, 5.3.2, 6.1
Pflicht zur Erhebung, vgl. Erhebungspflicht			
Pionierabschlag	2.4.2		

Subsidiaritätsprinzip	6.1	- Unterlagen, Daten	3.5.1
tatsächliche Gegebenheiten, vgl. Anfangswert		- jedes Grundstück?	2.1.2, 4.2
		- Methode	7.3.1
Tilgungsdarlehen	3.1, 3.6.4.1 , 3.7, 5.3.2, 6.1	Wertermittlungsabschlag	2.4.2
Überschußverteilung	1.3.1, 3.1, 6.2	Wertermittlungsstichtag	
		- allgemein	2.1
Umlegung	2.4.3	- Anfangswert	2.2.3 , 3.5.2
		- Endwert	2.3.2
Umrechnungskoeffizient	7.2	Wertermittlungsverfahren (nachvollziehbar, exakt)	3.3.1
unbebaute Grundstücke	2.3.1.3	Wertermittlungsverordnung (WertVO)	7.1
unbillige Härte, vgl. Härte		Wert - statt Kostenlösung	1.3.1
Unterhaltungsabschlag	2.4.2	Wertvorteil, kein	2.3.1.1, 2.3.1.2, 2.3.1.3
Unterstützung		Widerruf Städtebauförderung	6.1
- Gemeinde	3.2	Wiedereinsatz Ausgleichsbetrag	6.2
- Gutachterausschuß	3.2	Widerspruch- und Klageverfahren	3.3.2, 3.6.1
unwirtschaftliche Grundstücksnutzung	3.6.4.1	Zahlungsform Ausgleichsbetrag	3.6.1, 3.7
Verbindlichkeit Gutachten	3.5	Zahlungspflicht	
Verfahren zur Erhebung	3	- allgemein	2.1
Vergleich von Grundstücken	2.3.1.3	- Zeitpunkt	2.1
Vergleichsgrundstücke	7.1	Zielbaummethode	7.3.4
Vergleichswertverfahren	7.3.2	Ziele und Zwecke der Sanierung	2.3.1, 3.5.1, 3.7
Verjährung, vgl. auch Fristen		Zonenwert, zonaler Wert	2.1, 4.2
- allgemein	3.6.5	Zustandsmerkmale Anfangs-, Endwert	3.5.1, 7.3.2
- Forderung	3.6.5	Zwischenverwendungsnachweis	3.1
- Zahlung	3.6.5		
- Festsetzung	6.1		
Verkehrswert § 194	2.1, 7.3.2		
Verwaltungsaufwand	2.4.2, 3.3.2, 4.3		
Verzicht auf Einnahmen	2.4.2, 5.3.1, 6.1		
Vorauszahlungen	2.4.1 , 3.1, 3.6.2, 3.7		
vorbereitende Untersuchungen	3.1		
vorzeitige Zahlung	2.1, 2.4.1, 3.1, 3.6.3		
Wartezeit bis Abschluß	3.5.1, 3.6.3, 3.7		
Wertermittlung			
- allgemein	2.1, 3.1		
- vor Sanierungsabschuß	2.3.2		
- Fortschreibung	3.1		

Abbildungen:

Ironimus, Deutsches Architektenblatt DAB: Seite 67

Eike Brand, Nürnberg: Seiten 14, 21, 59, 71, 74, 79

IBoMa: Seiten 17,18, 24, 39, 49, 56, 58, 82, 86, 87, Anlagen 1, 2, 4 - 6

Oberste Baubehörde: Seiten 17, 24, 29, 33, 53

Stadt Regensburg: Seite 39

Stadt Neuburg a.d. Donau: Seiten 83 - 85, Anlage 3

Impressum

Herausgeber:

Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München

Bearbeitung:

Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern
Andreas Distler
Armin Keller
Gerhard Kountz
Franz Langlechner
Ruth-Maria Schittich (federführend)

auf der Grundlage einer Forschungsarbeit zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen
des Instituts für Bodenmanagement (IBoMa), Dortmund
Prof. Dr. Hartmut Dieterich,
Beate Dieterich-Buchwald,
Dr. Egbert Dransfeld,
Susanne Klinke

Gestaltung und Satz: Diet & Partner, München
Herstellung: Druckerei Gotteswinter, München

Diese Broschüre wurde aus chlorfrei gebleichtem Papier hergestellt.

München, August 1999