

## Die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen – eine hoheitliche Aufgabe und Pflicht der Gemeinde

Das BauGB, die ImmoWertV und die Bodenrichtwertrichtlinie 2011 legen die Regeln für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge fest. Jede Wertermittlung ist bedingungslos den Gesetzmäßigkeiten des jeweiligen regionalen Marktes unterworfen.

### 1. Vorbemerkung

Die Ermittlung und Erhebung der Ausgleichsbeträge ist ein außerordentlich schwieriges Gebiet. Der Zeitraum für die Sanierung überschreitet meist 15 – 20 Jahre. Für die Mitarbeiter der Gemeinde ist das kein „Tagesgeschäft“. Sowohl beim Sanierungsträger als auch bei den Gemeinden ist mit Personalwechsel zu rechnen. Umso mehr ist Klarheit bei den rechtlichen Grundlagen und Klarheit bei der Planung und Abrechnung der Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Diese Aufgaben dürfen nicht nur auf eine Person beschränkt sein. Sachverständige Gutachter müssen dabei die Rolle der „Unternehmensberater“ übernehmen, um die Gemeinden in die Lage zu versetzen, die hoheitliche Aufgabe der Ermittlung und Erhebung der Ausgleichsbeträge wahrnehmen zu können.

### 2. Verfahrensgrundsätze nach BauGB, ImmoWertV und Bodenrichtwertrichtlinie

BauGB § 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

„(1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, **durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.**“

Es geht also nicht um die Sanierung einzelner Gebäude, sondern immer um die Sanierung innerhalb eines Gebietes.

BauGB § 154(2) „Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert)“.

## **Der Ausgleichsbetragspflicht unterliegen nach § 154 Abs. 2 nur die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen.<sup>1</sup>**

Nach § 28 der WertV erfolgte unter Ziffer (3) folgende Präzisierung:

„Bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts ist der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehen bleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergeben, sind zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen“.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung kann beinhalten:

1. Bodenwerterhöhungen durch sanierungsbedingte Lageverbesserungen in dem jeweiligen Anfangsrichtwertgebiet.

*Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder im Teil eines Sanierungsgebietes können bei Beibehaltung der für den Anfangszustand geltenden planungsrechtlichen Festlegungen unabhängig von der tatsächlichen Bebauung auf jedem Grundstück abgeschöpft werden. Lageverbesserungen werden für alle Grundstücke wirksam. Wird die tatsächlich bauliche Nutzung mittels GFZ - Umrechnungskoeffizienten für das jeweilige Grundstück zur Hochrechnung des lagebedingten Bodenwertzuwachses genutzt, handelt es sich dabei um eine Geldbeschaffungsmaßnahme, nicht aber um die Abschöpfung des sanierungsbedingten Bodenwertzuwachses.*

2. Bodenwerterhöhungen durch planungsrechtliche Festlegungen für das Gebiet, in dem sich das jeweilige Grundstück befindet, z.B. durch einen Sanierungsbebauungsplan oder durch eine Erklärung und öffentlich Bekanntmachung der Gemeinde zum Planungsrecht im jeweiligen Gebiet.

*Die planungsrechtlich bedingte Bodenwerterhöhung im Sanierungsgebiet oder im Teil eines Sanierungsgebietes ist bei unbebauten Grundstücken uneingeschränkt wirksam. Bei bebauten Grundstücken ist zu prüfen, inwieweit dem Eigentümer zuzumuten ist, diese GFZ – Erhöhung sofort umzusetzen. Bei bestehen bleibender Bebauung ist der mögliche planungsrechtliche Wertzuwachs über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des bestehen bleibenden Gebäudes abzuzinsen (§ 28.3 der WertV; § 2 ImmoWertV).*

**Eine präzise Trennung dieser beiden wertbeeinflussenden Faktoren ist Voraussetzung, um den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV zu entsprechen.**

---

<sup>1</sup> Krautzberger, Städtebauförderungsrecht, Verlag Franz Vahlen, Stand Oktober 2010  
C § 155 BauGB, RN 32

## BauGB - § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

### Auszüge aus der Bodenrichtwertrichtlinie 2011

#### „5 Bildung der Bodenrichtwertzonen<sup>2</sup>“

(1) Die Bodenrichtwertzonen sollen so abgegrenzt werden, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben (z. B. Abweichungen bei der Grundstücksfläche, individuelle rechtliche oder tatsächliche Belastungen), sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

(2) Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.....“

#### 6 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

„(1) Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sollen mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

(2) Zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks gehören stets (§ 10 Absatz 2 ImmoWertV) der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung, sowie insbesondere bei baureifem Land der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand und soweit wertrelevant vor allem die Bauweise oder Anbauart, das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße (Grundstücksfläche, -tiefe oder -breite),

bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 BauGB) und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen (§ 165 BauGB) ist das der Zustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht (entweder der sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusste oder der sanierungs- oder entwicklungsbeeinflusste Zustand),.....“

#### 7 Ermittlung der Bodenrichtwerte

„(3) Bei bebauten Grundstücken ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB). Dabei ist zu beachten, dass Zustand und Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung als Lagemerkmale (§ 6 Absatz 4 ImmoWertV) den Bodenwert beeinflussen können.“

---

<sup>2</sup> Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten, (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) Bundesanzeiger Nummer 24 - Vom 11. 02.2011, Seite 597

Für die Rechtssicherheit und die Nachvollziehbarkeit der Ermittlung der zonalen Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten sind diese Regeln zwingend zu beachten. Ohne zonale Bodenrichtwerte, die den o.g. Ansprüchen genügen, ist eine grundstücksbezogene Wertermittlung nach der ImmoWertV sachgerecht nicht möglich.

#### ImmoWertV § 6

„Weitere Grundstücksmerkmale,

(1) Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgebend, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.“

#### ImmoWertV § 16

„Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.“

Unter § 144 des BauGB sind genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge benannt. Der „Königsweg“ der Wertermittlung ist auch im Sanierungsgebiet die Vergleichswertermittlung (§§10; 15-16 der ImmoWertV).

Zur Wertermittlung nach § 153 Abs. 1 des Baugesetzbuches sind Vergleichsgrundstücke.....möglichst aus Gebieten heranzuziehen, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihres Zustandes und der Nutzung mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die aber in absehbarer Zeit keine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erwartet wird.

Aus förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebieten dürfen Vergleichsgrundstücke nur herangezogen werden, wenn die entsprechenden Kaufpreise nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann. (Anfangswert, § 154 (2) des BauGB).

Durch die Wirkung des § 144 des BauGB gibt es im Sanierungsgebiet keinen „freien Markt“. Das zwingt zur Ermittlung von Bodenrichtwerten in Sanierungsgebieten sowohl für den Anfangswertzustand als auch für den Endwertzustand. Sanierungsunbeeinflusste Vergleichskaufpreise innerhalb des Sanierungsgebietes stehen allgemein nicht zur Verfügung.

**Gibt es für das Sanierungsgebiet keine zonalen Bodenrichtwerte, weder für den Anfangswert noch für den Endwert, ergibt sich für jeden Sachverständigen ein**

**unvertretbar hohes Risiko. Streng genommen sind die Bewertungsergebnisse dann rechtlich nicht verwertbar.**

Das Planungsrecht bezieht sich ebenfalls auf Festlegungen innerhalb eines Gebietes. Das gilt auch für die Fälle, in denen die jeweilige Gemeinde infolge des Fehlens eines Sanierungsbebauungsplanes auf § 34 des BauGB zurückgreift.

Die Entscheidungspraxis der Gemeinde ist dabei im Rahmen der zonalen Bodenrichtwertkarten für das Sanierungsgebiet öffentlich bekannt zu machen.

In Übereinstimmung mit dem o.g. wäre es im Interesse der Gemeinde und im Interesse der Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung erforderlich, möglichst rechtzeitig die zonalen Bodenrichtwerte für den Anfangswertzustand und für den Endwertzustand einschließlich des dafür zutreffenden Planungsrechtes festzusetzen und öffentlich bekannt zu machen.

**Erst danach ist eine sachgerechte Ermittlung des Ausgleichsbetrages für das jeweilige Grundstück möglich.**

**Zonale Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet sind immer durchschnittliche, gebietsbezogene Bodenwerte für unbebaut gedachte Grundstücke, nie Bodenwerte für das einzelne Grundstück.**

**Zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages sind Anfangs- und Endwerte des Grundstücks auf denselben Zeitpunkt zu beziehen.**

Für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung der Grundstücke sind in Übereinstimmung mit der ImmoWertV grundsätzlich zu beachten:

§ 3 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

§ 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

§ 5 Entwicklungszustand

§ 6 Weitere Zustandsmerkmale wie

Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung,

wertbeeinflussende Rechte und Belastungen,

abgabenrechtlicher Zustand,

Lagemerkmale,

die Grundstücksgröße,

der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit

Eignung als Baugrund,

§ 11 Indexreihen

§ 12 Umrechnungskoeffizienten.

Die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken unterscheiden sich prinzipiell dadurch, dass bei der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung das unbebaut gedachte Grundstück zu bewerten, wogegen bei der Verkehrswertermittlung das bebaute Grundstück Gegenstand der Wertermittlung ist.

Wertemittlungen, die das so genannte „vereinfachte Verfahren“ nach § 154 2A des BauGB privilegieren oder Wertermittlungen, bei denen lediglich die Differenz der Richtwerte, multipliziert mit der Grundstücksgröße, angewendet werden, entsprechen den Forderungen der ImmoWertV in keiner Weise. Rechtsstreit ist damit vorprogrammiert.

Die Rechtskonstruktion im II. Kapitel des BauGB - Besonderes Städtebaurecht – hat zur Folge, dass die Festsetzung des Sanierungsbebauungsplanes oder die Bekundung der Entscheidungspraxis der Gemeinde immer gebietsbezogene Festsetzungen sein müssen.

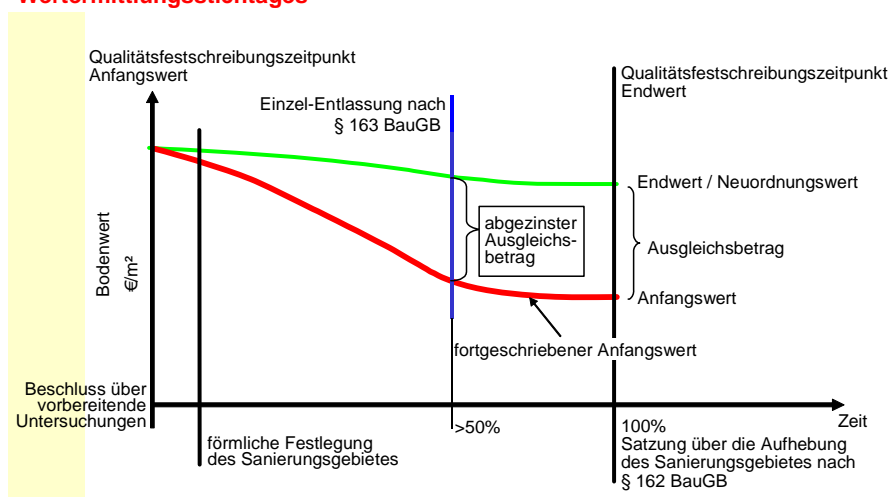
**Diese besondere städtebauliche Konzeption hat als Ausnahme im deutschen Städtebaurecht zur Folge, dass die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung abgeschöpft werden kann.**

Nach § 153 BauGB - sind Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Damit wird ausgeschlossen, dass weder die Gemeinde noch der Ausgleichsbeitragspflichtige durch die konjunkturelle Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt zusätzlich Nutzen erzielen oder Schaden erleiden.

Auch bei nachgebenden Preisen auf dem Grundstücksmarkt wird die Erhebung der Ausgleichsbeträge nicht ausgeschlossen.

### Entwicklung Anfangs- und Endwerte bei nachgebenden Bodenwerten

#### Auseinanderfallen des Qualitätsfestsetzungszeitpunktes und des Wertermittlungsstichtages



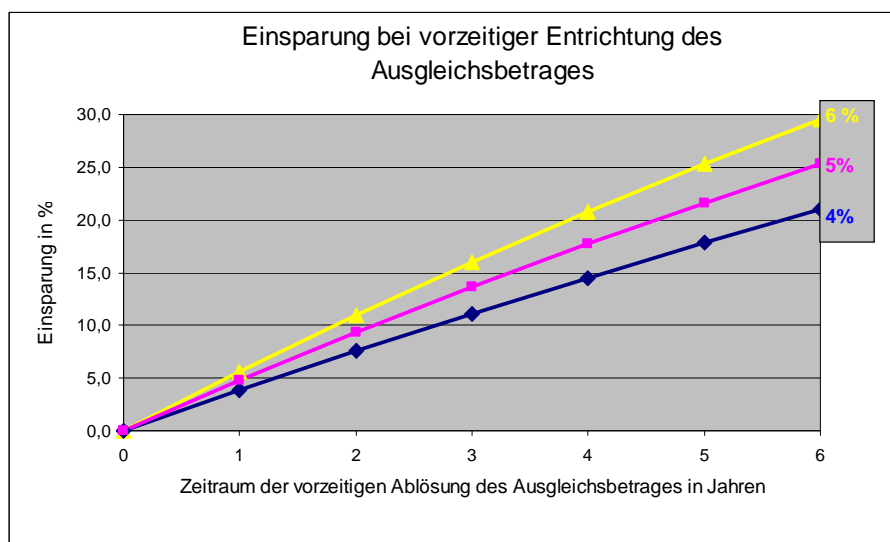
## Fälligkeit des Ausgleichsbetrages

Die Entrichtung des Ausgleichsbetrages ist gemäß § 154 Abs.3 nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen entsprechend § 162 bzw. §163 BauGB gesetzlich festgelegt. Durch die Gemeinde und den Eigentümer kann ein Zeitpunkt für die frühere Entrichtung des Ausgleichsbetrages vereinbart oder mit Bescheid der Gemeinde angefordert werden.

Durch die vorzeitige Entrichtung des Ausgleichsbetrages entgeht dem Eigentümer die Möglichkeit, das Geld anzulegen und damit gegebenenfalls einen Zinsgewinn zu erzielen.

Der Gemeinde steht dem gegenüber eher Geld als Finanzierungsbeitrag für die Sanierung zur Verfügung.

Demzufolge ist es gerechtfertigt, bei vorzeitiger Entrichtung des Ausgleichsbetrages diesen über den Zeitraum zwischen dem Endtermin der Sanierung und dem Termin der vorzeitigen Entrichtung abzuzinsen.



Der Grundsatz sollte sein, dass jeder Tag der vorzeitigen Entrichtung des Ausgleichsbetrages im Interesse der Rechtssicherheit für den Ausgleichsbetragspflichtigen und im Interesse der weiteren Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen zählt.

Dieses Verfahren ist durch § 2 (2) ImmoWertV gedeckt.

Ein weiterer „Verfahrens-, Risiko- oder Pionierabschlag“ ist weder durch das BauGB noch durch die ImmoWertV vorgesehen.

### 3. Ermittlung der Ausgleichsbeträge nach BauGB, ImmoWertV und Bodenrichtwertrichtlinie

Das in Zusammenarbeit mit Sachverständigen, Sanierungsträgern, Gutachterausschüssen und den betroffenen Gemeinden entwickelte Verfahren folgt minutiös den

Bestimmungen des BauGB, der WertV und nunmehr der ImmoWertV und der Bodenrichtwertrichtlinie. Das leistet bisher kein anderes Verfahren.

Zur Verdeutlichung der erheblichen inhaltlichen Unterschiede zu anderen Verfahren wurde es unter der Bezeichnung „Brandenburger Modell“ veröffentlicht<sup>3</sup>. Die Anwendung ist nicht regional begrenzt.

Aus meiner Erfahrung bei der Moderation der Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte und bei der Erhebung von Ausgleichsbeträgen in 15 Städten in Brandenburg, Sachsen und Thüringen und aus einer Vielzahl von Diskussionen mit Vertretern der Gemeinden, mit Sachverständigen für Grundstückswertermittlung und mit Rechtsanwälten, folgt, dass die Veröffentlichung der Arbeitsergebnisse deren Akzeptanz erhöht.

Demgemäß erfolgt die Veröffentlichung der Zonenwertgutachten, der Zonenwertkarten und gegebenenfalls der Informationsveranstaltung mit den Bürgern der Gemeinde auf der jeweiligen Internetseite der Stadt.

Da es teilweise zu einer überraschend zügigen Abwicklung der Ermittlung der Ausgleichsbeträge und zum Abschluss von Vereinbarungen zur vorfristigen Ablösung des Ausgleichsbetrages kam, kann von einer hohen Akzeptanz des Verfahrens ausgegangen werden.

Ermöglicht wurde das aber nur durch nachvollziehbare Gutachten zur Ermittlung der zonalen Anfangswerte, der zonalen Endwerte. Für alle Zonenwerte erfolgte eine Plausibilitätsprüfung an Hand vergleichbarer Marktdaten. Darauf aufbauend ist die internetgestützte Ermittlung der Ausgleichsbeträge bei vollständiger Umsetzung der ImmoWertV erfolgt.

Und toi, toi, toi, bisher ist es zu keinem Rechtsstreit gekommen.

---

<sup>3</sup> Veröffentlichungen:

GUG Nr. 02/2004 „Wertermittlung in Sanierungsgebieten“

GUG Nr. 05/2009 „Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten“

Kurs 483/6 2005 Institut für Städtebau Berlin der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, „Zur Wertermittlung in Sanierungsgebieten“

VHW – Seminar- 3. Forum Ausgleichsbeträge für Sanierungsmaßnahmen, 18.02.2004

VHW – Seminar- Qualitätsanforderungen an Gutachten zur Wertermittlung in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen, 28.11.2005

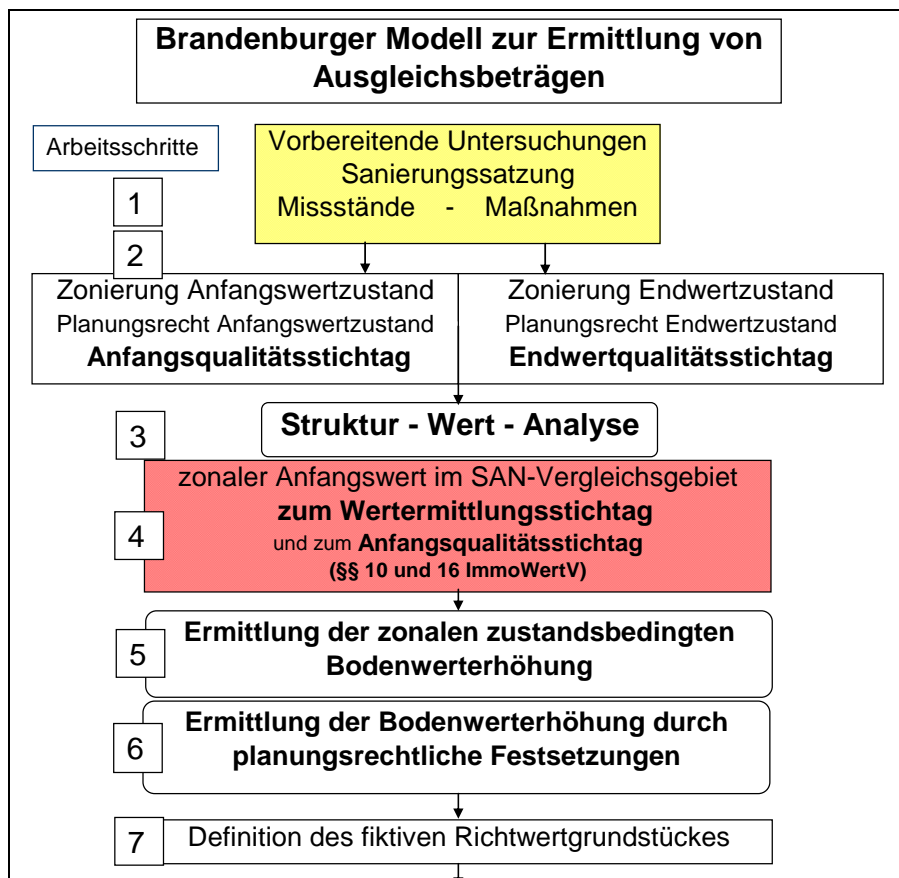
IHK Berlin, EIPOS Dresden „Zur Praxis der Wertermittlung in Sanierungsgebieten“ Weiterbildungsseminare seit 2004

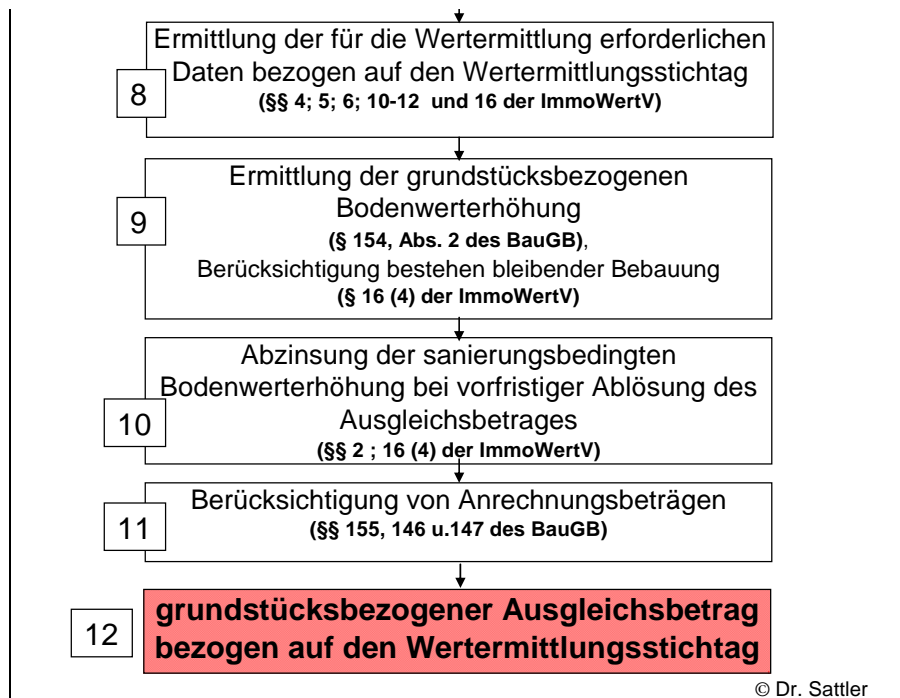
u.a



| Auszug aus dem Werkstattbericht <span style="float: right;">20.06.2011</span>  |  |                                 |           |   |
|--|--|---------------------------------|-----------|---|
| nach dem "Brandenburger Modell" ermittelte Ausgleichsbeträge,<br>abgeschlossenen Vereinbarungen,<br>erteilte Bescheide |  |                                 |           |   |
| Ort  | Anzahl der<br>ausgleichsbetrags-<br>pflichtigen<br>Grundstücke ca. | Ermittlungen im Zeitraum<br>von | bis       | Anzahl der<br>bewerteten<br>Grundstücke |
| Hohen Neuendorf  | 350  | 01 / 2008                       | 12 / 2010 | 350                                     |
| Meyenburg  | 350  | 01 / 2008                       | 05 / 2011 | 125                                     |
| Werder   | 380  | 08 / 2009                       | 05 / 2011 | 127                                     |
| Rathenow   | 350  | 01 / 2010                       | 05 / 2011 | 185                                     |
| Neuruppin  | 850  | 05 / 2010                       | 06 / 2011 | 450                                     |
| Bad Freienwalde  | 400  | 10 / 2009                       | 05 / 2011 | 74                                      |
| Belzig   | 400  | 08 / 2008                       | 05 / 2011 | 170                                     |
| Delitzsch  | 300  | 08 / 2010                       | 05 / 2011 | 250                                     |
| Radebeul   | 300  | 05 / 2010                       | 12 / 2010 | 185                                     |

erforderliche Arbeitsschritte:





### Arbeitsschritt 2 Zonierung

Entsprechend der Bodenrichtwertrichtlinie ist die Festlegung der Art und Maß der baulichen Nutzung, jeweils zum Anfangszustand und zum Endzustand, zu definieren. Meist ist das eine Arbeit, die den Gemeinden erhebliche Schwierigkeiten bereitet, weil in der täglichen Praxis kaum Einer danach fragt.

Für die Ermittlung der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung sind diese Angaben Voraussetzung für die spätere Wertzuweisung und für die öffentliche Bekanntmachung der zonalen Bodenrichtwerte..

Aus der Zonierung des Sanierungsgebietes muss über den Zeitraum der Sanierung für Jedermann erkennbar sein:

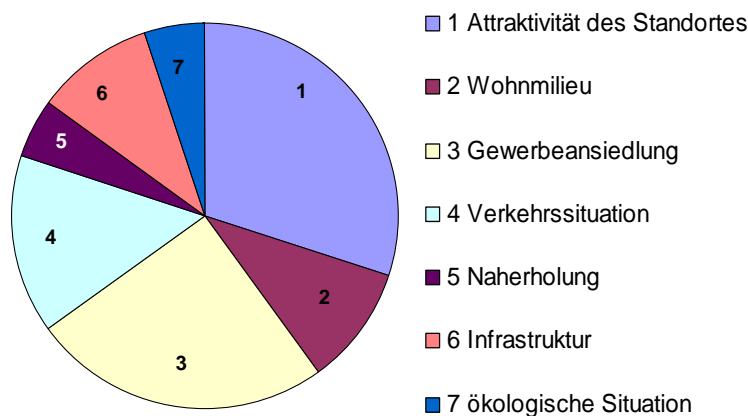
- Der sanierungsunbeeinflusste Zustand,
- der Zustand nach Erreichen der Sanierungsziele,
- grundstücksscharfe Abgrenzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- bei vergleichbarem Maß und vergleichbarer Art der baulichen Nutzung straßenbegleitend möglichst ein Zonenwert,
- grundstücksscharfe Abgrenzung der Zonen für Gemeinbedarfsflächen, Straßen, Plätze und Grünanlagen.

### Arbeitsschritt 3 Struktur – Wert – Analyse

Der „Königsweg“ der Wertermittlung ist auch im Sanierungsgebiet das Vergleichswertverfahren (§§10; 15-16 der ImmoWertV).

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

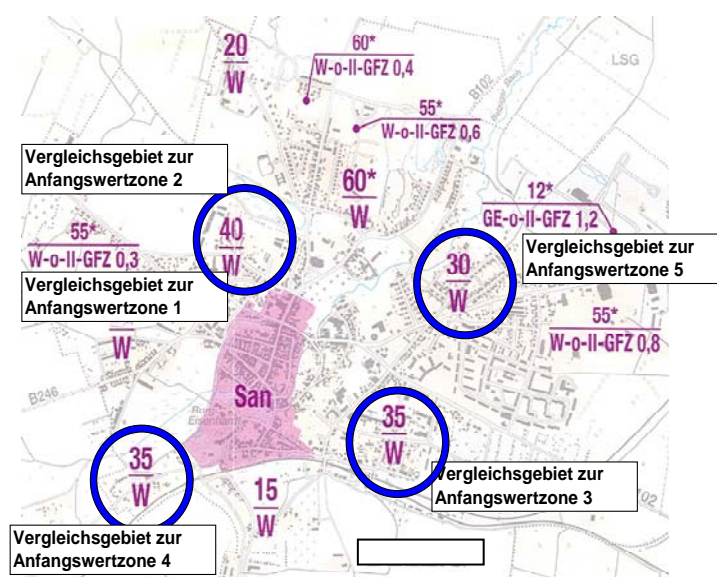
Dazu müssen die wertbeeinflussenden Merkmale des Grundstückes definiert werden. Beispiel von Zustandsgruppenmerkmalen die je Zone differenziert zu bewerten sind:



„Grundsätzlich ist dem Vergleichsverfahren der Vorzug zu geben. Dies gilt insbesondere im Falle der Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwerts<sup>4</sup>“.

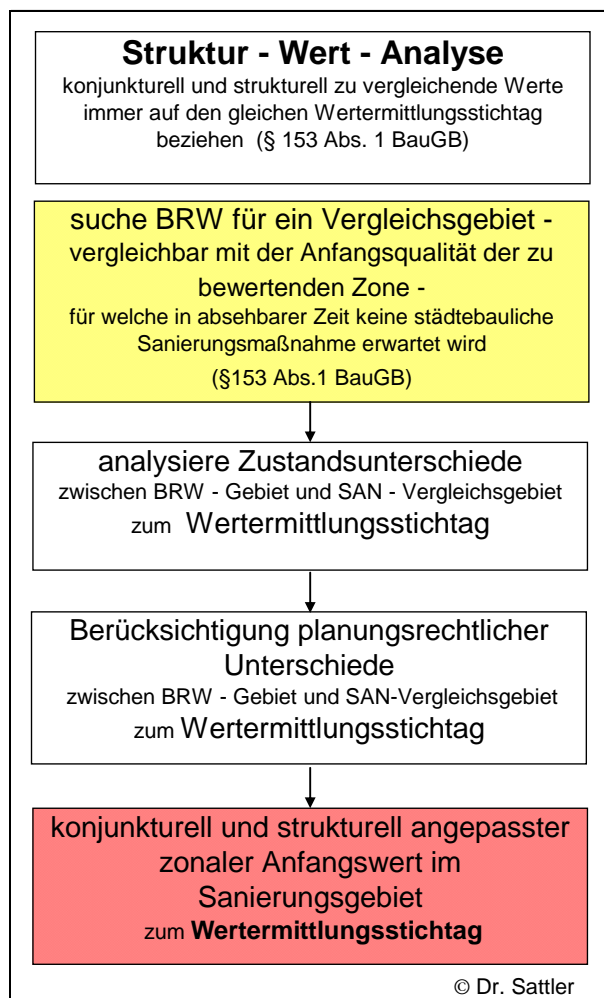
Eine Normierung der Zustandsmerkmale hat sich dabei als unzweckmäßig erwiesen, weil es für die Ausgleichsbetragspflichtigen nicht nachvollziehbar ist und weil das nicht dem Marktverhalten in dem jeweiligen Gebiet entspricht.

Zur Wertermittlung nach § 153 Abs. 1 des Baugesetzbuches sind Vergleichsgrundstücke ...möglichst aus Gebieten heranzuziehen, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihres Zustandes und der Nutzung mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die aber in absehbarer Zeit keine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erwartet wird.



<sup>4</sup> Kleiber digital, Stand April 2011, Abschnitt 2,2, Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Grundstückswerts

Aus förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebieten dürfen Vergleichsgrundstücke nur herangezogen werden, wenn die entsprechenden Kaufpreise nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann.



#### Arbeitsschritt 4 Ermittlung der zonalen Anfangswerte

In Gebieten, in denen bei Beschluss der „vorbereitenden Untersuchungen“ schon ein stabiler Grundstücksmarkt vorhanden war, kann die konjunkturelle Anpassung der sanierungsunbeeinflussten zonalen Anfangswerte mit Hilfe von Bodenpreisindizes aus vergleichbaren Lagen außerhalb des Sanierungsgebietes erfolgen.

In Gebieten, in denen bei Beschluss der „vorbereitenden Untersuchungen“ noch kein stabiler Grundstücksmarkt vorhanden war, kann die konjunkturelle Anpassung der sanierungsunbeeinflussten zonalen Anfangswerte mit Hilfe der Struktur – Wert – Analyse erfolgen.

Dazu bedarf es des Gutachterausschusses oder eines zeitweiligen Sachverständigenausschusses.

Im Regelfall sollten die Mitglieder die Einwertung unabhängig voneinander vornehmen, damit keine subjektiv beeinflussten Werte entstehen.

## Struktur - Wert - Analyse Beispiel

(Ausschnitt von insgesamt 30 Zustandsmerkmalen)

Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

| Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes auf Zonen im Sanierungsgebiet |   |   |  |   |  |   |         |
|---|---|---|--|---|--|---|---------|
| Sanierungsgebiet:   |   | "Historische Altstadt"                                      |  | Richtwertgebiet   | 4063   | BRW 110,00 €/m <sup>2</sup>   |         |
| zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet 1 östlicher Stadteingang  |   |   |  |   |  |   |         |
| Kennzeichnung des Zustandes :   |   |   |  | Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes = BRW                                     | rot  | Vergleichsbewertungszahl  |         |
|   |   |   |  | zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet = V   | grün   |   |         |
| Spalten Nr.   | 1   | 2   | 3  | 4   | 5  |   |         |
| Wertstufung   | 100   | 125   | 150  | 175   | 200  |   |         |
| 1   | <b>Attraktivität des Standortes, Stadtbild,</b>       |   |  |   |  |   |         |
| 1.1   | Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt | desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild      | überwiegend atypische Bebauungsformen                | teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden                                      | städtebaulich geordnete Struktur                                 | städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes                             | 0,000   |
| 1.2   | abgeschlossene Standortentwicklung                    | überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen       | vielfach maßstabsfremde Nutzung                      | teilweise maßstabsfremde Nutzung  | kaum maßstabsfremde Nutzung                                      | abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung                          | 25,000  |
| 1.3   | touristische Anziehungskraft                          | stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale | desolate, nicht sehenswerte historische Areale       | kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen | historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen           | interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen | 0,000   |
| 1.4   | Angebot an Grünflächen und Parkanlagen                | einzelne begrünte Splitterflächen in verfallstem Zustand    | mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen | keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen        | gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen                      | 25,000  |
| 1.5   | Begrünung im Straßenraum                              | keine Begrünung im Straßenraum                              | unzureichende Begrünung im Straßenraum               | inhomogene Begrünung im Straßenraum   | homogene Begrünung im Straßenraum                                | optimale Begrünung im Straßenraum   | -25,000 |
| 1.6   | Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung        | Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden                        | Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden     | Verweilmöglichkeiten vorhanden  | Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden                       | optimale Verweilmöglichkeiten   | 25,000  |
|   |   |   |  |   |  | mittlere Wertveränderung  | 8,3333  |
|   |   |   |  |   |  | Wertveränderung auf [%]   | 108,33  |

### Arbeitsschritt 5 Ermittlung der zonalen Bodenendwerte (Neuordnungswerte)

Wird der sanierungsbedingte Bodenwertzuwachs noch während der Sanierung ermittelt, handelt es sich immer um eine prognostische Einschätzung.

Die qualitative und quantitative Prognosetechnik ist grundsätzlich eine Einschätzung von Experten, die sich in diesem Falle des Instrumentariums des Zielbaumes bedient. Die Prognose der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung kann grundsätzlich nur eine gemeinschaftliche Arbeit sachkundiger Personen sein.

Dabei sollten mitarbeiten:

Die zuständigen Sanierungsbeauftragten der Gemeinde,  
 die zuständigen Mitarbeiter des Sanierungsträgers,  
 Mitglieder des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte,  
 Sachverständige für Grundstückswertermittlung,  
 sachkundige Bürger, die die Entwicklung im Sanierungsgebiet aus der Sicht der Entwicklung des Grundstücksmarktes beurteilen können

Dabei sollten die Kriterien beurteilt werden, die durch die Sanierung beeinflusst werden. Das sind:

- Die Mikrolage des Grundstückes
- Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften
- Art und geplantes Maß der baulichen Nutzung
- Zustand und Entwicklung von Grund und Boden
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand und
- Wartezeit bis zur baulichen oder sonstigen Nutzung.

# Zustandsanalyse zur Ermittlung der zonalen Zustandsunterschiede

Dr. Herbert Sattler

## Beispiel

( Ausschnitt von insgesamt 30 Zustandsmerkmalen)

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

| Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung |   |   |  |   |  |   |                |
|---|---|---|--|---|--|---|----------------|
| Sanierungsgebiet:   |   | "Historische Altstadt"                                      |  | Zone  | 1  | östlicher Stadteingang  |                |
| Kennzeichnung des Zustandes :   |   |   |  |   |  |   |                |
| Zustand vor Aussicht auf Sanierung, <b>Anfangszustand</b>   |   |   | rot  |   | 31.10.1990   | Bewertungs-<br>zahl für Zu-<br>standsunterschiede   |                |
| Zustand nach Beendigung der Sanierung, <b>Endzustand</b>  |   |   | grün   |   | 31.12.2016   |   |                |
| Spalten Nr.   | 1   | 2   | 3  | 4   | 5  |   |                |
| Wertstufung   | 100,00  | 125,00  | 150,00   | 175,00  | 200,00   |   |                |
| <b>1</b>  | <b>Attraktivität des Standortes, Stadtbild,</b>       |   |  |   |  |   |                |
| 1.1   | Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt | desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild      | überwiegend atypische Bebauungsformen                | teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden                                      | städtebaulich geordnete Struktur                                 | städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes                             | 0,000          |
| 1.2   | abgeschlossene Standortentwicklung                    | überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen       | vielfach maßstabsfremde Nutzung                      | teilweise maßstabsfremde Nutzung  | kaum maßstabsfremde Nutzung                                      | abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung                          | 25,000         |
| 1.3   | touristische Anziehungskraft                          | stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale | desolate, nicht sehenswerte historische Areale       | kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen | historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen           | interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen | 0,000          |
| 1.4   | Angebot an Grünflächen und Parkanlagen                | einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand  | mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen | keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen        | gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen | optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen                      | 25,000         |
| 1.5   | Begrünung im Straßenraum                              | keine Begrünung im Straßenraum                              | unzureichende Begrünung im Straßenraum               | inhomogene Begrünung im Straßenraum   | homogene Begrünung im Straßenraum                                | optimale Begrünung im Straßenraum   | 50,000         |
| 1.6   | Verweilplätze im Straßenraum<br>Straßenmöblierung     | Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden                        | Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden     | Verweilmöglichkeiten vorhanden  | Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden                       | optimale Verweilmöglichkeiten   | 0,000          |
| <b>6</b>  |   |   |  |   |  | <b>mittlere Zustandsverbesserung</b>  | <b>16,667</b>  |
|   |   |   |  |   |  | <b>Zustandsverbesserung auf [%]</b>   | <b>116,667</b> |

Jedes Mitglied des Expertenteams muss danach für insgesamt 30 Zustandsmerkmale eine Entscheidung für den Anfangswert- und Endwertzustand treffen.

Für die Bewertung des Zustandes werden die Entscheidungen<sup>5</sup> ausgewählt, bei denen die höchste Zahl der Übereinstimmung der getroffenen Entscheidungen besteht.

Nach den Gesetzmäßigkeiten der Wahrscheinlichkeitsrechnung wird damit eine so geringe Irrtumswahrscheinlichkeit erreicht, dass eine einseitige Beeinflussung der Ermittlung der Zustandsunterschiede zwischen dem Anfangszustand und dem Endzustand ausgeschlossen ist.

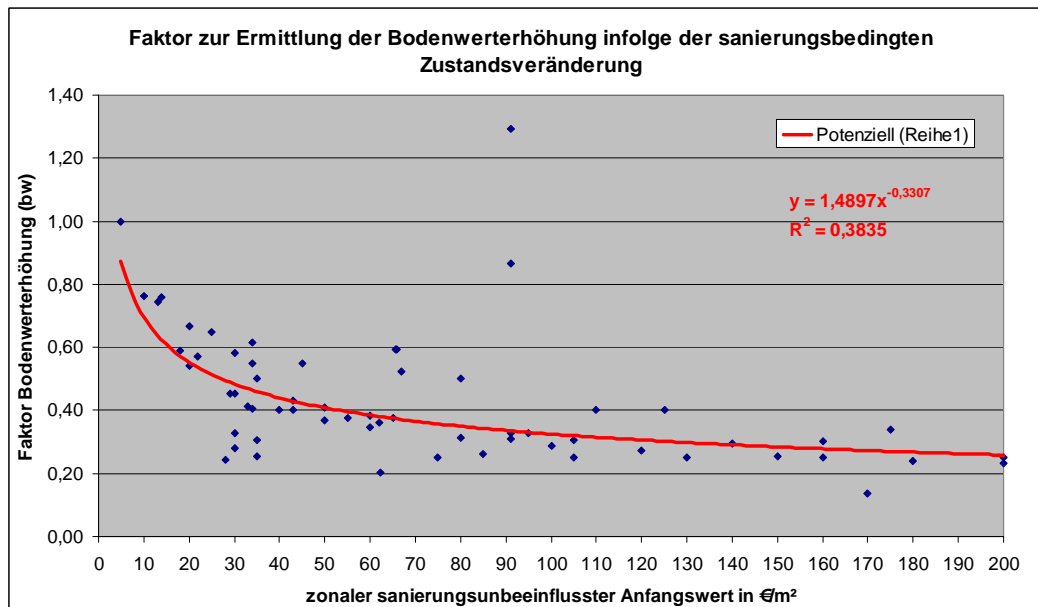
## Zustandsänderung ist nicht gleich Wertänderung

Die Bewertungszahl für die Zustandsänderung ist nicht identisch mit der zonalen Wertänderung.

Durch vergleichende Untersuchungen, auch mit anderen Modellen zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung, konnte folgender Trend der Abhängigkeit zwischen der Zustandsveränderung und der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ermittelt werden.

Dieser Trend der Abhängigkeit zwischen der Zustandsänderung und der Wertänderung wird auch von dem Modell der Ermittlung der Zustandsunterschiede beeinflusst.

<sup>5</sup> Häufigkeitsanalyse zur Ausgrenzung von Ausreißern



#### Arbeitsschritt 6 Ermittlung der zonalen Bodenwerterhöhung durch planungsrechtliche Festsetzungen

„Die Höhe des Ausgleichsbetrages wird nur auf der Grundlage des Bodenwertes ermittelt. Die Situation der Bebauung bleibt unberücksichtigt. Es macht keinen Unterschied, ob das Gebäude modernisiert wurde, abgerissen wurde oder unverändert blieb. Damit bleiben auch eventuelle Finanzierungsfragen wie der Einsatz öffentlicher Mittel außerhalb der Berücksichtigung.

Der Ausgleichsbetrag wird nur für die Bodenwertdifferenz erhoben. Wie bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Sanierungsgebiet, muss auch im Fall der Ausgleichsbetragsermittlung zu einem Wertermittlungsstichtag, also dem Tag der Beendigung der Sanierung, das gleiche Grundstück mit zwei unterschiedlichen Qualitäten, nämlich vor und am Ende der Sanierung, bewertet werden<sup>6</sup>.“

#### **Die Änderung des Verkehrswertes des Grundstückes ist nicht Gegenstand der Ausgleichsbetragsermittlung.**

Für die Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung verbleibt neben der zustandsbedingten Bodenwerterhöhung die Bodenwerterhöhung, die sich aus planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt.

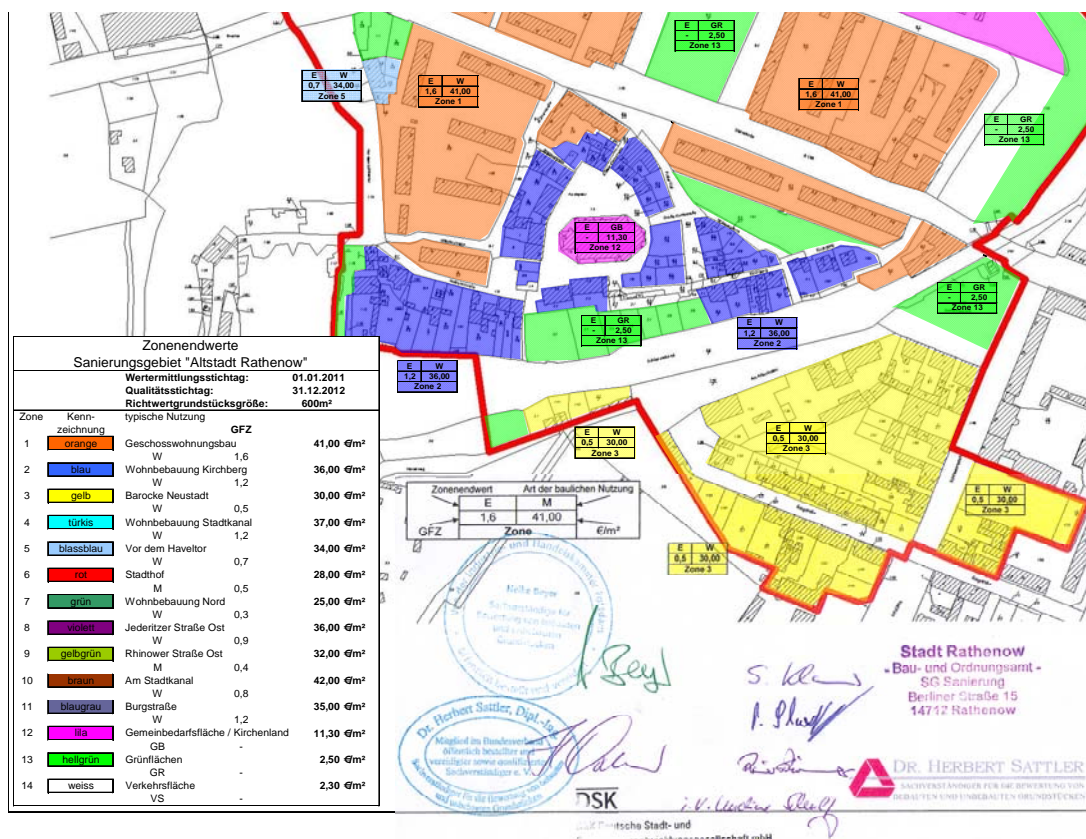
Auch wenn sich die zulässige Bebauung in Ermangelung eines Sanierungsbebauungsplanes nach §4 des BauGB richtet, ist dessen Geltungsbereich für die jeweilige Zone festzusetzen und öffentlich bekannt zu machen.

Die getrennte Behandlung der zustandsbedingten und planungsrechtliche Bodenwerterhöhung ergibt sich zwingend aus der Festlegung, dass bei bebauten Grundstücken zu prüfen ist, inwieweit dem Eigentümer zuzumuten ist, diese GFZ – Erhöhung sofort

<sup>6</sup> Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, Berlin, 20. September 2007, Vortrag Berliner Fachseminare

umzusetzen. Bei bestehen bleibender Bebauung ist der mögliche planungsrechtliche Wertzuwachs über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des bestehen bleibenden Gebäudes abzuzinsen. § 28.3 der WertV; § 2 ImmoWertV.

Damit ist für Ausgleichsbetragsermittlung am Grundstück die Bestätigung und öffentliche Bekanntmachung der Zonenanfangswerte und die Zonenendwerte erforderlich (Auszug aus einer Zonenendwertkarte).



Vor Bestätigung der Zonenanfangswerte und die Zonenendwerte erfolgt eine Plausibilitätsprüfung, inwieweit die ermittelten Werte auf dem jeweiligen Markt akzeptiert werden können.

Das erfolgt

1. an Hand der Werte, die vergleichsweise den Gebieten entsprechen, die dem Endwertzustand des Gebietes, für welche die Zonenwerte ermittelt wurden nahe kommen,
2. an Hand der Werte, die vergleichsweise als Kosten für die Erschließung und Ausbau nach § 127 des BauGB zu zahlen wären und
3. an Hand einer prophylaktischen Kontrolle nach § 156 a BauGB, inwieweit die möglicherweise zu erhebenden Ausgleichsbeträge den Wert übersteigen, den die Gemeinde selbst für die Sanierung aufgewendet hat.

Diese Plausibilitätsprüfung erfordert eine überschlägliche Bilanz der Gesamtsumme des möglicherweise im Sanierungsgebiet zu erhebenden Ausgleichsbetrages.



Erst wenn die Zonenanfangswerte und die Zonenendwerte bestätigt sind, kann die Ermittlung des sanierungsbedingten Bodenwertzuwachses für das jeweilige Grundstück konsequent nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV erfolgen.

Mit dieser Plausibilitätsprüfung wird der Nachweis der Rechtssicherheit der ermittelten Zonenwerte erbracht. Für die betroffenen ausgleichsbetragspflichtigen Eigentümer wird offen gelegt, welchen Deckungsbeitrag die Ausgleichsbeträge an den Kosten erreichen, die die Gemeinde selbst zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen aufgebracht hat.

Dieser Nachweis ist für die Öffentlichkeitsarbeit wichtig. In keiner der betreuten Gemeinden hat bisher die Presse berichtet, dass die Ausgleichsbeträge eine „Abzocke“ der Eigentümer darstellen.

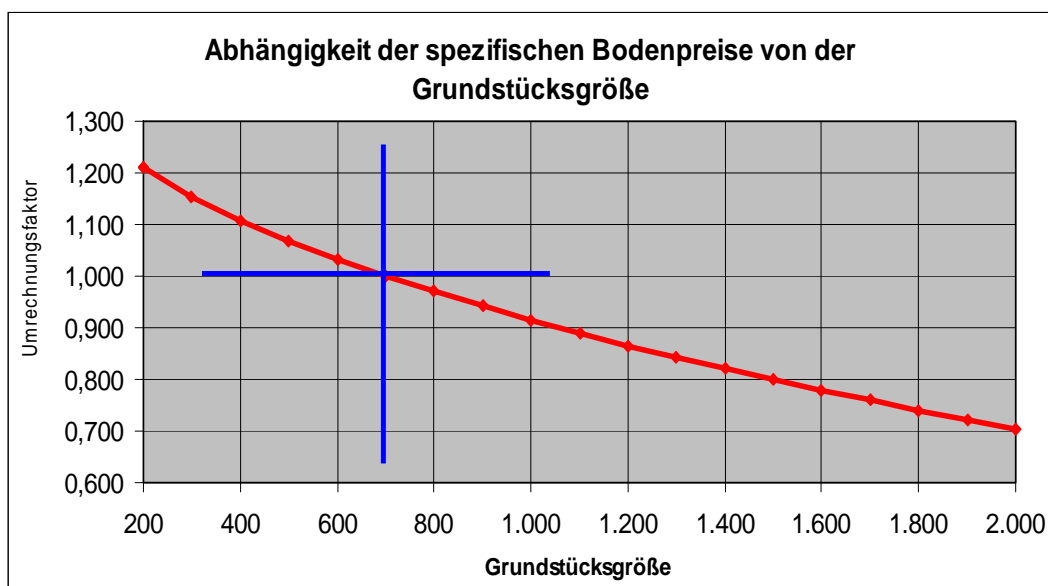
### Arbeitsschritt 7 Richtwertgrundstück

Die Definition des Richtwertgrundstückes im Sanierungsgebiet folgt den Vorschriften unter Ziffer 6 der Bodenrichtwertrichtlinie. Die Größe richtet sich nach der durchschnittlichen Grundstücksgröße des Baulandes im Sanierungsgebiet.

### Arbeitsschritt 8 für die Wertermittlung erforderliche Daten

Zu den erforderlichen Daten gehört auch die Untersuchung der Abhängigkeit der Bodenpreise von der Grundstücksgröße.

Beispiel:



Liegen dafür Untersuchungsergebnisse des zuständigen Gutachterausschusses vor, können diese verwendet werden.

Liegen diese nicht vor, sind sie an Hand der Kaufpreisanalysen im Untersuchungsgebiet selbst zu ermitteln.

Die Anwendung von durchschnittlichen oder allgemein veröffentlichten Daten ist nicht sachgerecht. Mit zunehmender Verallgemeinerung über die Gemeinde hinaus, in der sich das Sanierungsgebiet befindet, wird die Spezifik des regionalen Marktes nicht mehr hinreichend repräsentiert.

Die Art und das Maß der zulässigen baulichen Ausnutzung (GFZ) sind bereits Bestandteil der Zonenrichtwertkarten.

Da Anfangs- und Endwerte für den Zustand des unbebaut gedachten Grundstückes zu ermitteln sind, ist für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung die Berücksichtigung der historisch auf den Grundstücken realisierten GFZ nicht erneut zu berücksichtigen.

**Dem Inhalt nach wäre das die Bewertung des bebauten Grundstückes entsprechend den Vorschriften der ImmoWertV für die Verkehrswertermittlung eines bebauten Grundstückes.**

#### Arbeitsschritt 9 Grundstücksbezogene Bodenwerterhöhung

Für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung der Grundstücke sind die Festlegungen der ImmoWertV grundsätzlich zu beachten (siehe Seite 5).

#### Arbeitsschritt 10 Abzinsung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung bei vorfristiger Ablösung des Ausgleichsbetrages

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) zu entrichten. Fällig wird der Ausgleichsbetrag nach § 162 des BauGB nach der Aufhebung der Sanierungssatzung.

Das ist der verbindliche Wertermittlungstichtag.

Die Zeitspanne für die Berechnung der Abzinsung ist der Zeitraum zwischen dem Wertermittlungstichtag und dem voraussichtlichen Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung § 2 (2) ImmoWertV.

Der von der Gemeinde festzulegende Zinssatz sollte regelmäßig über dem effektiven Kapitalmarktzinssatz zum Wertermittlungstichtag liegen. Damit wird auch das Risiko berücksichtigt, welches der Ausgleichsbetragspflichtige hinsichtlich der möglicherweise nicht vollständigen Erreichung der Sanierungsziele trägt.

In Anlehnung an die Höhe der Verzinsung der Darlehensschuld nach § 154(5) sollte der Zinssatz auf maximal 6% begrenzt werden.

Vereinbarungen über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags gemäß § 154 Abs.3 Satz 2 BauGB haben sowohl für die Eigentümer als auch für die Gemeinde den Vorteil, dass damit die rechtlichen Belastungen, die sich aus den §§ 144 und 145 des BauGB ergeben, aufgehoben werden können.

#### Arbeitsschritt 11 Berücksichtigung von Anrechnungsbeträgen

Auf den zu zahlenden Ausgleichsbetrag sind die vom Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen selbst bewirkten Bodenwerterhöhungen gemäß §§ 155, 146, 147 des BauGB auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung anzurechnen.

Im Regelfall ist das in einem städtebaulicher Vertrag zu vereinbaren.

„Der sich aus dem Unterschied zwischen End- und Anfangswert ergebende Ausgleichsbetrag entspricht immer dann nicht gleichzeitig dem vom Eigentümer zu erhebenden Ausgleichsbetrag, wenn auf den Unterschied nach Maßgabe des § 155 Abs. 1 BauGB anzurechnen sind:

1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Absatz 2 unberührt,
2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 146 Abs. 3 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 errichtet oder geändert hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen;
3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 154 BauGB entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.<sup>7</sup>“

Da der Ordnungsmaßnahmenüberlassungsvertrag ein öffentlich-rechtlicher Vertrag im Sinne des § 54 VwVfG ist<sup>8</sup>, ist es erforderlich, dass die Gemeinde zur Durchsetzung der Sanierungsziele und der zügigen Durchsetzung den Abschluss eines solchen Vertrages initiiert.

#### Arbeitsschritt 12

Auf der Grundlage der bestätigten und öffentlich bekannt gemachten Zonenwerte ist es grundsätzlich jedem Sachverständigen möglich, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für Grundstücke zu ermitteln.

<sup>7</sup> Kleiber digital Abschnitt 4.8 Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag (§ 155 Abs. 1 BauGB)

<sup>8</sup> Mathony. Von der Sanierungssatzung zum Ausgleichsbetrag, Handbuch für die kommunale Praxis, vhw – Verlag, 1.Auflage 2009, Seite 172 ff

**Bestehen diese Voraussetzungen nicht, ist eine rechtssichere Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für Grundstücke nahezu ausgeschlossen.**

Auch für zurückliegende Wertermittlungsstichtage galt nach § 28.3 der WertV – „Bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts ist der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln“.

#### **4. Die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen, eine hoheitliche Aufgabe und Pflicht der Gemeinde**

Zur Unterstützung der Gemeinden wurde auf der Grundlage der bestätigten und veröffentlichten Zonenwertkarten eine Methodik zur web – basierten Ermittlung der grundstücksbezogenen Ausgleichsbeträge entwickelt<sup>9</sup>.

Dabei wird das Prinzip verfolgt, dass die **Gemeinde „Herr des Verfahrens“** sein muss.

Die fachliche Einarbeitung der Mitarbeiter der Gemeinde erfolgt an realen Gutachten. Die Gleichbehandlung der Ausgleichsbetragspflichtigen im Sanierungsgebiet ist gewährleistet

Die internetgestützte Ermittlung der grundstücksbezogenen Ausgleichsbeträge ermöglicht die Erstellung von

1. Grundstückspässen mit allen erforderlichen Daten der Wertermittlung,
2. Vereinbarungen über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags gemäß § 154 Abs.3 Satz 2 BauGB,
3. Bescheiden über die Erhebung des Ausgleichsbetrags bei vorzeitigem Abschluss gemäß § 163 Abs.1/ Abs. 2 BauGB,
4. Bescheiden über die Erhebung des Ausgleichsbetrags nach Abschluss der Sanierung gemäß § 162 BauGB,
5. Kurzgutachten zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages je Grundstück.

Der Zeitaufwand für die web – basierte Ermittlung des grundstücksbezogenen Ausgleichsbetrages beträgt durchschnittlich 30 Minuten.

Je nach Umfang und Qualität der vorliegenden Zuarbeiten durch die Gemeinde, den Sanierungsträger und gegebenenfalls des zuständigen Gutachterausschusses beträgt der netto - Gesamtaufwand für die Gutachtenerstattung (d.h. ohne die jeweils gültige Mehrwertsteuer) nach dem erläuterten Verfahren zwischen 0,1€/m<sup>2</sup> und 0,2€/m<sup>2</sup> Fläche des Sanierungsgebietes.

---

<sup>9</sup> Dr Sattler, Jörg Sattler in GUG Nr. 05/2009 „Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten“

Damit ist ausgeschlossen, dass die Kosten für die Gutachtenerstattung die Höhe des Ausgleichsbetrages übersteigen.

## **5. Verwaltung des Sanierungsgebietes**

Diese Bereich umfasst die Kontrolle und Abrechnung des Sanierungsgebietes von der Berechnung des Ausgleichsbetrages, über die Kontrolle der Zahlungseingänge, der Erstellung der Bescheide bis hin zur Entlassung aus dem Sanierungsgebiet und der Löschung der Eintragung im Grundbuch, dass eine Sanierung durchgeführt wird. Die nach Ziffer 4 erarbeiteten Daten werden ohne zusätzlichen manuellen Arbeitsaufwand für die Abrechnung des Sanierungsgebietes gespeichert. Der Nachweis des Arbeitsstandes der Erhebung der Ausgleichsbeträge je Grundstück, und der Nachweis der Gesamteinnahmen an Ausgleichsbeträgen ist so taggenau gewährleistet.

## **6. Fazit:**

Das vorgestellte Modell zur Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen entspricht in jeder Hinsicht den Forderungen des BauGB, der ImmoWertV und der Bodenrichtwertrichtlinie.

Damit ist das Verfahren rechtlich nicht angreifbar.

Es bezieht sich immer auf den jeweiligen regionalen Markt.

Alle Marktdaten werden in der Gemeinde erhoben, in der sich das Sanierungsgebiet befindet.

Mit der Methodik zur web – basierten Ermittlung der grundstücksbezogenen Ausgleichsbeträge lassen sich vor Abschluss der Sanierungsmaßnahmen Einnahmen erzielen, die wiederum für die Sanierung eingesetzt werden können.

Insofern besteht eine Interessenübereinstimmung zwischen dem ausgleichsbetragspflichtigen Eigentümer und der Gemeinde.

Das Verfahren vermeidet Doppelberücksichtigungen der gleichen Sachverhalte, entspricht der aktuellen Rechtsprechung und ist selbst über Zeiträume von 10 – 15 Jahren nachvollziehbar.

Eine regionale Begrenzung der Anwendungsmöglichkeit besteht nicht. Es stellt kein „normiertes“ Verfahren dar.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung muss die Anwendbarkeit der Wertermittlungsverfahren daran gemessen werden, inwieweit marktgerechte Ergebnisse erzielt werden<sup>10, 11</sup>.

Darüber hinaus eignen sich die aufgezeigten Arbeitsschritte zum Vergleich, ob und inwieweit durch andere Wertermittlungsmodelle die Einhaltung der Forderungen des BauGB, der ImmoWertV und der Bodenrichtwertrichtlinie gewährleistet ist.



Dr. oec., Dipl.-Ing. Herbert Sattler  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Brieselang

[www.dr-sattler.de](http://www.dr-sattler.de)

---

<sup>10</sup> BVerwG, Beschluss vom 28.Juli 2010, 4 B 12.10,)

<sup>11</sup> OVG Koblenz, Urteil vom 05.10.2010- 6A 10164/09