

Ausgleichsbetragsermittlung im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadt Sömmerda“ 99610 Sömmerda

Wertermittlungstichtag: 01.01.2016



DR.-ING. RONALD UNBEHAU

von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
12559 Berlin, Anemonenstraße 30

Rechtliche Grundlagen

Das besondere Städtebaurecht ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gelten die §§ 136 bis 164b BauGB.

Danach **muss die Kommune** von den Eigentümern der Grundstücke in einem Sanierungsgebiet des umfassenden Verfahrens nach Aufhebung der Sanierungssatzung **einen Ausgleichsbetrag erheben.**

Für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB sind aber im förmlich Sanierungsgebiet

**keine Erschließungs-
bzw. Straßenausbaubeiträge**

durch die Eigentümer zu entrichten!

Der Ausgleichsbetrag kann durch

- eine Satzung gemäß § 154 (2a) BauGB (Kostenumlagemodell)

bestimmt oder durch

- eine Wertermittlung (Wertveränderungsmodell)

aus den Marktverhältnissen abgeleitet werden.

Eine **vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages** kann bei entsprechendem Fortschritt des Sanierungsverfahrens dann erfolgen, wenn der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden kann (§ 154 (3) BauGB).

Was ist ein Ausgleichsbetrag?

Der Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des **Bodenwertes** (§ 154 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

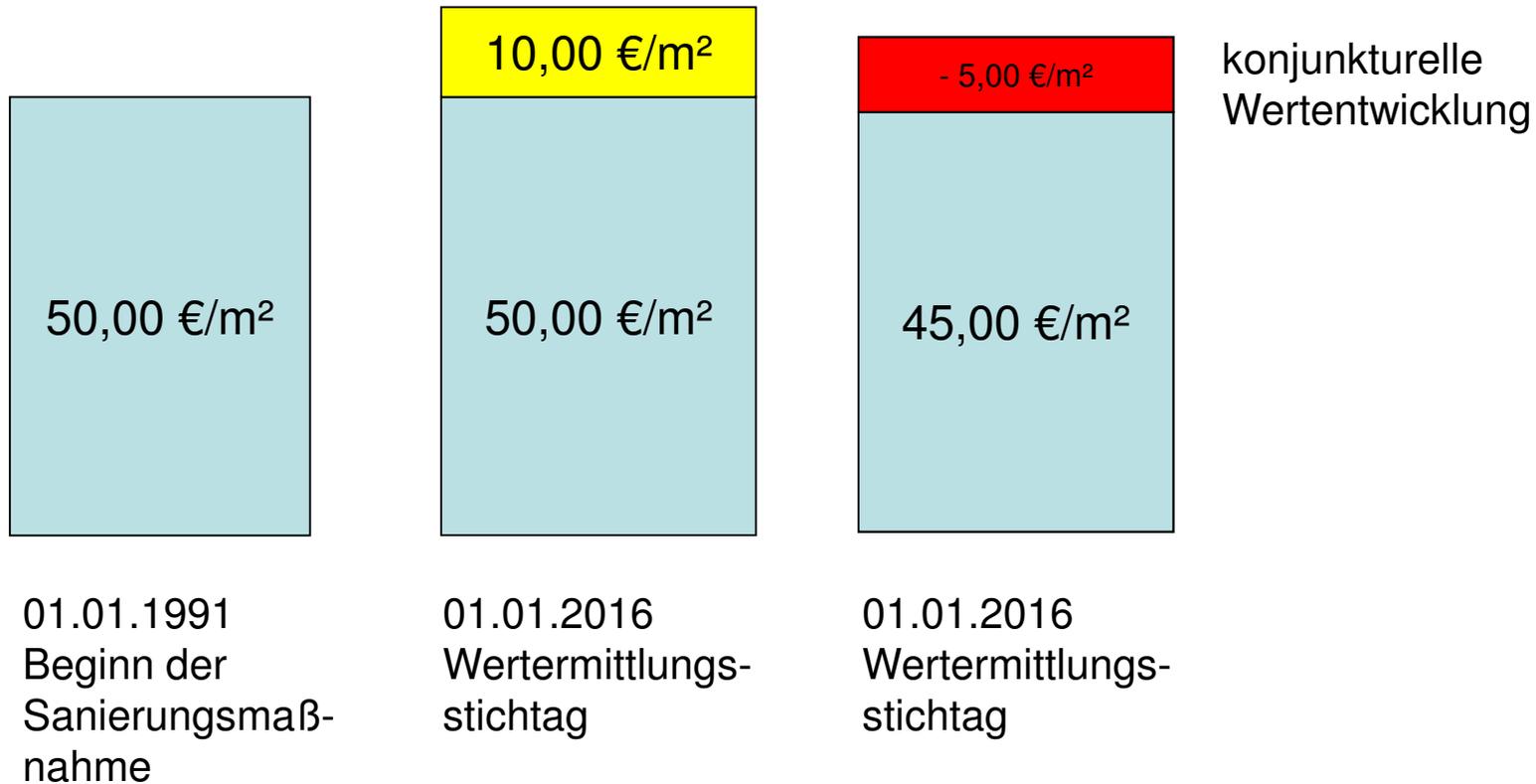
Maßgebende Bodenwerte sind:

Anfangswert und **Endwert** eines Grundstückes (§ 154 Abs. 2 BauGB).

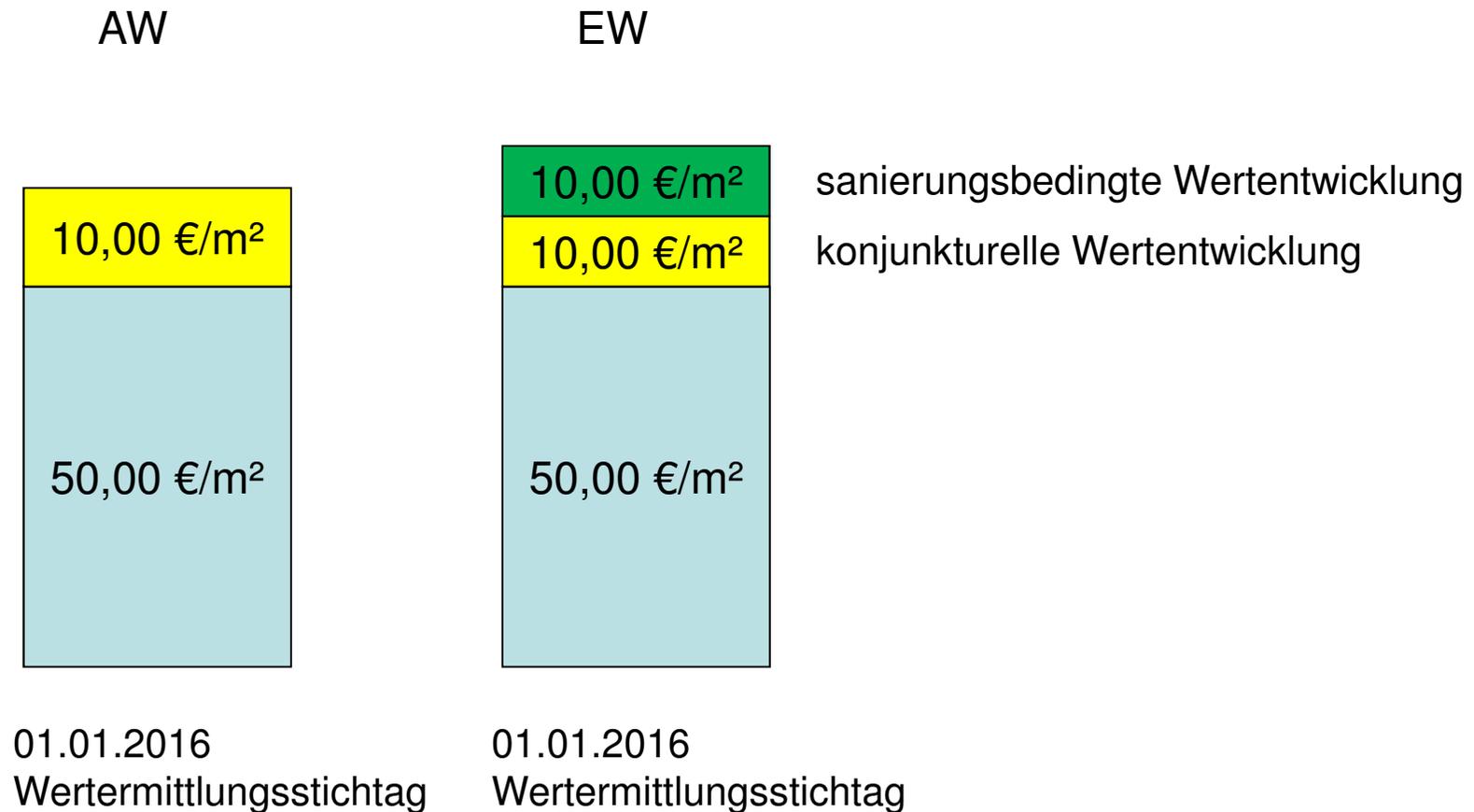
Sanierungsunbeeinflusster Bodenwert (Anfangswert)

AW bei steigendem
Grundstücksmarkt

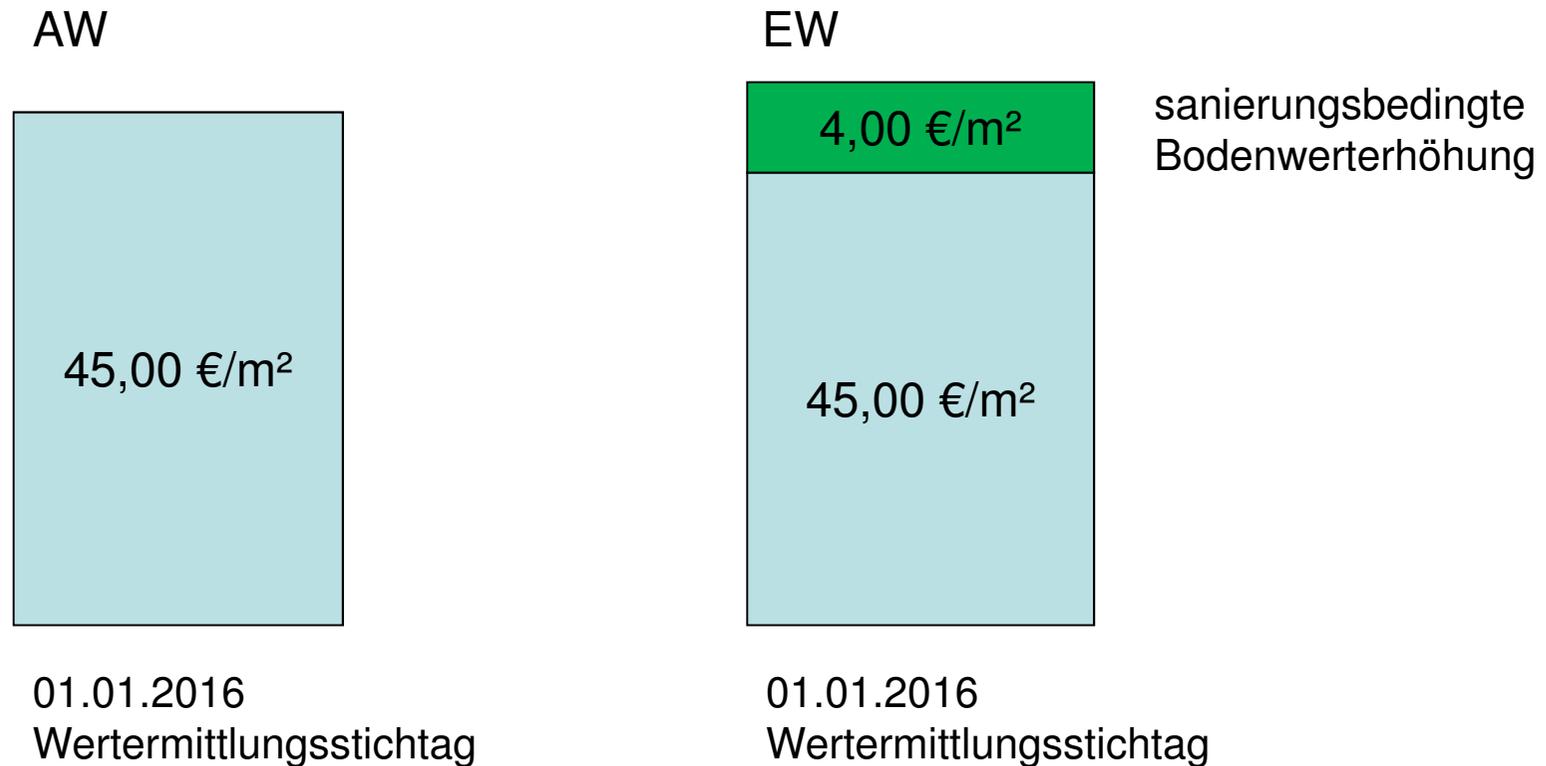
AW bei fallendem
Grundstücksmarkt

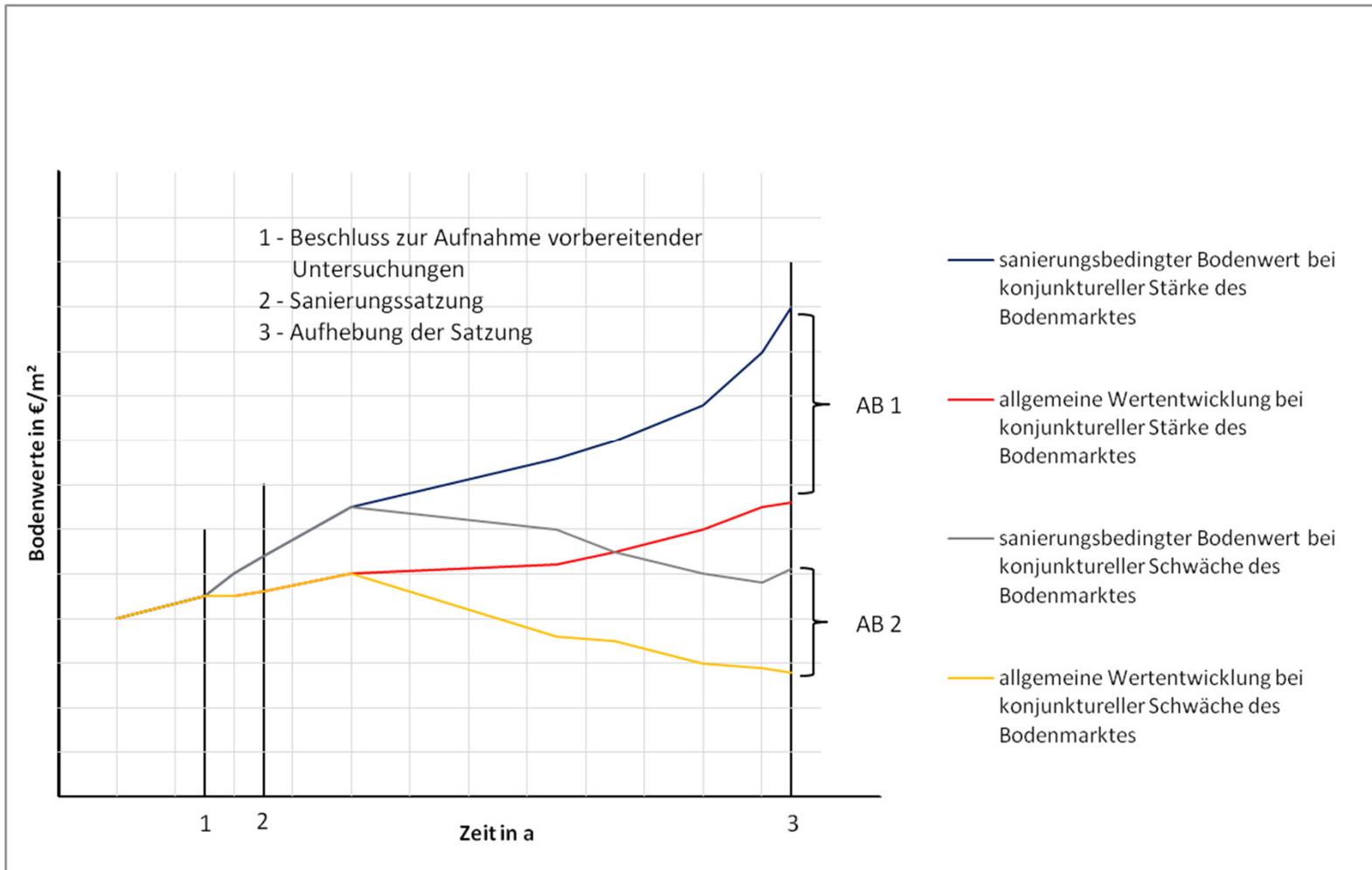


Sanierungsbeeinflusster Bodenwert (Endwert) bei steigendem Grundstücksmarkt



sanierungsbeeinflusster Bodenwert (Endwert) bei fallendem Grundstücksmarkt





Ausgleichsbetrag

Er muss nicht identisch mit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sein. Im Einzelfall sind zu berücksichtigen:

- Anrechnungsbeträge gem. § 155 Abs. 1 BauGB
- Abschlag für Wartezeit bis zum Ende der Sanierungsmaßnahme (bei vorzeitiger Ablösung)

Der Ausgleichsbetrag muss durch die Gemeinde erhoben werden. Er dient der Finanzierung der Sanierungsmaßnahme.

Vorteile der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge

Für die Kommune:

- eingenommene Mittel können in die Sanierungsmaßnahme investiert werden
- Freiwilligkeitsprinzip, kein Prozessrisiko
- geringer Verwaltungsaufwand, geringe Kosten
- höhere Akzeptanz bei Betroffenen

Für die Betroffenen:

- finanzielle Planungssicherheit
- finanzielle Vorteile durch Abzinsung bzw. Verfahrensabschlag
- Möglichkeit der Entlassung aus dem Sanierungsgebiet
- Steuerliche Vorteile sichern
- Beschleunigung des Verfahrens durch zusätzliche Investitionen aus Ablösebeträgen

Sanierungsbedingte Werterhöhungen

- Förderung privater Baumaßnahmen



GEBÄUDEWERT

- Bebauungsplanverfahren (Baulandqualität, Ausnutzung)
- Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Wege, Plätze)
- Grundstücksneuordnungen (Zuschnitt, zusätzliche Erschließung etc.)
- Ordnungsmaßnahmen (Abbruch, Dekontamination)
- Umfeldverbesserungsmaßnahmen (Verkehrsberuhigung, Spielplätze, Grünanlagen)
- Maßnahmen an Gemeinbedarfsobjekten



ausgleichsbetragspflichtig

+

BODENWERT

=

VERKEHRSWERT

Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Altstadt Sömmerda“

bereits realisiert:

- Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen
- Instandsetzung und Modernisierung von Gemeinbedarfsobjekten
- Förderung von Baumaßnahmen an privater Bausubstanz
- Planungsleistungen (Bebauungsplanverfahren)
- Ordnungsmaßnahmen
- Grünanlagengestaltungen

Insgesamt sind bisher im Sanierungsgebiet „Altstadt Sömmerda“ Fördermittel in Höhe von rd. **35,3 Mio. Euro** für öffentliche und private Baumaßnahmen bereitgestellt worden.

Bezogen auf die Größe des Sanierungsgebietes von rd. 93 ha sind somit bisher Kosten in Höhe von etwa **40,00 €/m² Sanierungsgebietsfläche** angefallen. Bei Bezug der Aufwendungen auf den Anteil des Sanierungsgebietes ohne Park (ca. 55 ha) ergibt sich ein Kostensatz von ca. 65,00 €/m².

Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Idealfall: Es liegen Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke mit und ohne Sanierungseinfluss vor (in der Praxis kaum vorhanden).

alternative

Wertermittlung: diverse indirekte Vergleichswertverfahren wie z.B.

- Niedersachsenverfahren
- Zielbaumverfahren
- Lageklassenverfahren

(von Gerichten anerkannt, jedoch teilweise sehr theoretisch)

berücksichtigtes

Modell: Vergleichswertverfahren unter Heranziehung bereits abgelöster Ausgleichsbeträge in anderen Sanierungsgebieten, zusätzlich Niedersachsenverfahren

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung im Sanierungsgebiet „Altstadt Sömmerda“

Unter Würdigung der durchgeführten und noch geplanten Sanierungsmaßnahmen wird eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für eine durchschnittliche Grundstücksbetroffenheit mit

10 % des Zonenanfangswertes

ohne Berücksichtigung der Bebauungsplaneinflüsse abgeleitet.

Es werden die konkreten Bedingungen in Sömmerda würdigend, folgende Fallunterscheidungen der Betroffenheit der Grundstücke vorgenommen:

Fall	Betroffenheit	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bezogen auf den Anfangswert bei Baulandqualität
1	durchschnittlich, vollständiger Straßenausbau	10 %
2	durchschnittlich, nur Gehwegausbau	5 %
3	ohne Straßen- und Gehwegausbau	2 %

Die Betroffenheit der Grundstücke aus Bebauungsplänen ist zusätzlich zu berücksichtigen.

Alternative Ausgleichsbetragserhebung nach § 154 (2a) BauGB

„...Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag ... ausgehend von dem Aufwand ... für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen ... in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist;... In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zugrunde zu legen ist; sie darf 50 von Hundert nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche....“

Im Vergleich zur Höhe der Ausgleichsbeträge würden sich bei alternativen Betrachtungen folgende Belastungen ergeben

- Ausgleichsbeträge für durchschnittlich betroffene Grundstücke: 3,60 bis 7,00 €/m²
- Umlage gem. § 154 (2a) BauGB (Satzungsmodell): z.Zt. 8,50 €/m²
- Straßenausbaubeitrag: ca. 10,00 €/m² bis 20,00 €/m²
- 100 %ige Kostenumlage der Förderung von Baumaßnahmen: ca. 100,00 €/m²

Häufig gestellte Fragen:

- **Wird die gesamte Grundstücksgröße für die Ausgleichsbetragsbemessung herangezogen?**

Eine sanierungsbedingte Bodenwertveränderung erfährt nur der Baulandanteil eines Grundstückes, der sich durch die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und die Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmen lässt. Bei z.B. sehr tief geschnittenen Grundstücken erfolgt deshalb nur eine Veranlagung für den definierten Baulandanteil.

- **Ist die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge endgültig und abschließend? Kann es Nachforderungen geben?**

Die Vereinbarung ist für beide Seiten bindend und abschließend. Nachforderungen sind nicht möglich.

- **Wann ist die Löschung des Sanierungsvermerks in Abt. II des Grundbuches möglich?**

Wenn für das betroffene Grundstück die Sanierungsziele erreicht sind und der Ausgleichsbetrag abgelöst worden ist, kann in der Regel auch die Löschung des Sanierungsvermerks erfolgen.

- **Wer veranlasst die Löschung und wer trägt die Kosten?**

Die Löschung veranlasst die Kommune auf Antrag des Eigentümers bzw. nach Abschluss des Sanierungsverfahrens unaufgefordert. Dem Eigentümer entstehen keine Kosten.

- **Was passiert wenn das Angebot der vorzeitigen Ablösung nicht angenommen wird?**

Die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages ist freiwillig. Wer das Angebot der Kommune nicht annehmen möchte, wartet das Ende des Sanierungsverfahrens ab und erhält dann einen Bescheid über die Höhe des zu zahlenden Ausgleichsbetrages.

- **Kann sich bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme die Höhe des Ausgleichsbetrages verändern?**

Der Ausgleichsbetrag wird immer stichtagsbezogen ermittelt, so dass die konkreten Grundstücksmarktverhältnisse Einfluss auf die Höhe des Ausgleichsbetrages haben können, auch wenn sich der Umfang der zu berücksichtigenden Sanierungsmaßnahmen bis zum Ende des Sanierungsverfahrens nicht verändert.

Sollte sich die konjunkturelle Grundstücksnachfrage bis zum Ende des Sanierungsverfahrens erhöhen, können auch die Ausgleichsbeträge höher ausfallen. Eine entgegengesetzte Entwicklung kann auch dazu führen, dass die Ausgleichsbeträge geringer ausfallen. Zum Abschluss des Sanierungsverfahrens sind deshalb die Ausgleichsbeträge für die noch nicht abgelösten Grundstücke neu zu ermitteln.