

2 Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten

Die Sanierung alter Stadtstrukturen ist eine der wichtigsten städtebaulichen Herausforderung unserer Zeit.

Ziel städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die Schaffung von modernen Stadtstrukturen, die den Anforderungen gerecht werden, welche dem jeweiligen Gebiet obliegen.

Die Kommune führt dazu städtebauliche Maßnahmen nach dem im Baugesetzbuch gemäß der in den §§ 136-161 festgeschriebenen Verfahren durch.

Durch gebiets-, nachbarschafts- und grundstücksbezogene Maßnahmen, insbesondere unter Einsatz von Städtebaufördermitteln, wird dabei in der Regel eine Bodenwerterhöhung bewirkt. Nach § 154 des BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks, entspricht.

Die ausgleichspflichtige Bodenwerterhöhung 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 Wert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Abgaben für Anlagen, die nicht Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB sind, bleiben dabei unberücksichtigt. Dies gilt insbesondere für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser.

Damit ist die Gemeinde nach § 154 BauGB verpflichtet, den Ausgleichsbetrag dann zu erheben und durch Bescheid anzufordern, wenn sich bei einem Grundstück im Sanierungsgebiet, bedingt durch die Sanierung, der Bodenwert des Grundstücks erhöht.

Der Ausgleichsbetrag ist in der Regel nach Abschluss der Sanierung zu entrichten (§162 und 163 BauGB). Hat ein Ausgleichsbetragspflichtiger ein berechtigtes Interesse, soll die Gemeinde auf Antrag eine Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen (§ 154 (2) BauGB).

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist insbesondere für folgende, im BauGB vorgesehene Zwecke, zu ermitteln:

- Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 BauGB)
- Genehmigung von Rechtsgeschäften (§§ 144 (2), 145 (2) und 153 BauGB)
- Grunderwerb durch Gemeinde oder Träger (§ 153 (3) BauGB)
- Vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrages (§ 154 (3) BauGB)
- Ablösung des Ausgleichsbetrages (§ 154 (3) BauGB)
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach Abschluss der Sanierung (§ 154 (1-5) BauGB) für einzelne Grundstücke (§§ 162, 163 BauGB); als Vorauszahlung (§ 154 (6) BauGB); als Teil von Kaufgeschäften (§§ 153 (4), 155 (3) BauGB);
- Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages (§ 155 (3) BauGB)
- Wertermittlung für die Sanierungsumlegung (§ 153 (5) BauGB)
- Übertragung von Grundstücken in das Treuhandvermögen (§ 160 (5) BauGB)

In einem Sanierungsgebiet können mehrere der genannten Zwecke nebeneinander verfolgt werden. Häufig ergibt sich der Zweck auch erst aus dem Ergebnis der Wertermittlung.

Die Bestimmung der Anfangs- und Endwerte und damit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung innerhalb eines Sanierungsgebietes kann die Kommune dem für den jeweiligen Bereich zuständigen Gutachterausschuss oder einem Sachverständigen übertragen.

Der Gutachterausschuss ermittelt nach § 193 BauGB den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Die Regelungen des § 194 BauGB gelten auch für die besonderen Werte in Sanierungsgebieten:

Anfangswert
Endwert
sanierungsunbeeinflusster Wert
Neuordnungswert

Der **Anfangswert** nach § 154 Abs. 2 BauGB ist der Bodenwert eines Grundstückes ohne Bebauung. Bei der Ermittlung des Anfangswertes ist zum Wertermittlungsstichtag der Zustand des Sanierungsgebietes vor der Sanierung zugrunde zu legen. Der Anfangswert wird zu dem Stichtag ermittelt, zu dem nach Aufhebung der Sanierungssatzung, die sanierungsbedingte Werterhöhungsfeststellung erfolgt (§ 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Der **Endwert** nach § 154 Abs. 2 BauGB ist der Bodenwert eines Grundstückes ohne Bebauung, der sich nach der rechtlichen und tatsächlichen Durchführung der Sanierung ergibt.

Die **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** eines Grundstückes ist nach § 154 Abs. 2 BauGB die Differenz zwischen dem (in der Regel) höheren Endwert und dem Anfangswert.

Wertermittlung im Rahmen der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes hat zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten (§ 154 Abs. 1 BauGB). Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstückes 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 Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Die Bodenwerterhöhungen müssen also in einem engen kausalen Zusammenhang zu den Sanierungsmaßnahmen stehen, das heißt, sie müssen insbesondere unter Einsatz von Sanierungsfördermitteln bewirkt worden sein.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen können bewirkt sein

- durch **gebietsbezogene** Maßnahmen, die zu einer allgemeinen Verbesserung der Lebensqualität und Aufwertung des Gebietes führen (Schaffung von Infrastruktureinrichtungen, Umleitung von Durchgangsverkehr, Modernisierung/Instandsetzung der Bausubstanz etc.)
- durch **nachbarschaftsbezogene** Maßnahmen, die sich unmittelbar auf die Qualität des einzelnen Grundstückes auswirken (Entflechtung von Gemengelagen, teilgebietsbezogene Entkernungen, grundstücksübergreifende Begrünung etc.),
- durch **grundstücksbezogene** Maßnahmen, (Erschließung, Parksituation, Änderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung etc.).

Für die Ermittlung des Anfangs- und Endwertes ist der Wert des Bodens ohne Bebauung durch den Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV). Für die Bestimmung des Anfangswertes heißt das, dass unbebaute Grundstücke zum Vergleich herangezogen werden, die hinsichtlich ihrer städtebaulichen und ihrer sonstigen Zustandsmerkmale (§§ 3, 4, 5 und 6 ImmoWertV) mit dem Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit keine Sanierung erwartet wird.

Für die Bestimmung der Endwerte sind entsprechend vergleichbaren unbebauten Grundstücken aus „sanierten“ Gebieten heranzuziehen. Vergleichswerte aus dem Sanierungsgebiet selbst sind nur zu verwenden, wenn sie nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder dieser Einfluss erfasst werden kann. Die Anfangs- sowie die Endwertqualität des Bodens ist auf einen einheitlichen Wertermittlungsstichtag zu beziehen, damit Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages unberücksichtigt bleiben (§ 16 Abs. 5 ImmoWertV), da diese Wertsteigerungen ebenso wie die zulässigerweise vom Eigentümer selbst bewirkten Werterhöhungen dem Eigentümer zustehen (§ 153 Abs. 1 BauGB).

Die Bodenrichtwerte in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten des Landkreises Meißen wurden zum Stand 31.12.2016 fortgeschrieben. Genauere Angaben zu den konkreten Anfangs- und Endwerten können ausschließlich über die jeweils zuständigen Kommunen erfragt werden.