

Ergänzungen zur **Praxishilfe**

Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten



Ergänzungen zur **Praxishilfe**
*Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge
in Sanierungsgebieten*

Stand: Mai 2012

Suchen und Finden

**besondere
Bodenrichtwerte**

Marginalien am Seitenrand



gesetzliche Grundlagen



wichtige Sachverhalte komprimiert dargestellt



Praxistipps zur Verfahrenserleichterung



Beispiele



Fragen

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
2	Stand der Sanierungsmaßnahmen in Brandenburg	9
3	Sanierung im Rahmen der aktuellen Stadterneuerungsmaßnahmen	11
4	Wertermittlung in Sanierungsmaßnahmen nach der ImmoWertV	14
5	Umfrage bei Gemeinden und Gutachterausschüssen	24
6	Rechtsprechung zur Wertermittlung in städtebaulichen Sanierungsgebieten (Auswahl)	29

ANHANG

10 Grundsätze der Wertermittlung in Sanierungsgebieten

LITERATURVERZEICHNIS/WEITERFÜHRENDE LITERATUR

1 Einleitung

Man darf dieser Ergänzung zur 'Praxishilfe Sanierung' durchaus ein Danke an die Benutzer vorausschicken, die durch die Benutzung der Broschüre in ihrer Sanierungspraxis zum Erfolg der Praxishilfe beigetragen haben. Die Reaktionen aus der Praxis waren durchweg positiv. Und wenn Aufbau und Layout sogar an anderen Orten kopiert werden, dann dürfen sich die Verantwortlichen darin bestärkt sehen, die Praxishilfe fortzuschreiben und zu aktualisieren.

Die vorliegende Ergänzung beginnt mit aktuellen Angaben zum Stand der Sanierungsmaßnahmen im Land Brandenburg und stellt danach die Sanierungsmaßnahmen in den Kontext der aktuellen Stadterneuerung. Damit soll deutlich gemacht werden, dass Sanierungsmaßnahmen heute zu einem 'Maßnahmenbündel' besonderer städtebaulichen Maßnahmen nach dem zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB) gehören.

Für die Gutachterausschüsse werden danach noch einmal die Änderungen in der seit dem 01.07.2010 rechtskräftigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Bezug auf die Wertermittlung im Rahmen von besonderen städtebaulichen Maßnahmen vorgestellt. Dabei wird der teilweise verbreiteten Auffassung entgegen getreten, die ImmoWertV verzichte auf Regelungen für die Wertermittlung in Maßnahmegebieten. Das Gegenteil ist richtig. Nicht zuletzt durch Vertreter der mit städtebaulichen Maßnahmen befassten Stellen in Brandenburg befördert, enthält die Verordnung nunmehr Festlegungen der Anwendbarkeit nicht normierter Wertermittlungsverfahren sowie Aussagen zu den Qualitätsstichtagen oder zur Berücksichtigung künftiger Entwicklungen.

Der Obere Gutachterausschuss des Landes Brandenburg hat die beteiligten Gemeinden, Sanierungsträger und Gutachterausschüsse zum Stand der Sanierungsmaßnahmen in ihrem Verantwortungsbereich befragt. Die Antworten finden sich in diesem Heft. Ergänzt werden diese durch Angaben des Landesamts für Bauen und Verkehr. Ein wichtiger Bestandteil der Antworten besteht in der Mitteilung bestehender oder zu erwartender Problemfelder.

Die Praxishilfe geht allerdings nicht auf Einzelfragen ein. Nach wie vor besteht das Anliegen darin, den Beteiligten in einer Sanierungsmaßnahme den rechtlichen und fachlichen Rahmen aufzuzeigen, der möglichst gemeinsam gefüllt werden sollte.

Schließlich werden den Lesern Gerichtsentscheidungen an die Hand gegeben, mit deren Hilfe die immer wieder neu entfach-

ten Grundsatzfragen zur Wertermittlung in Sanierungsgebieten evtl. leichter beantwortet werden können.

Hinter allen Ausführungen steht die Feststellung, dass sich die Sanierungs- oder besser die Maßnahmepraxis verändert hat. Da ist die zunehmende Dominanz des Stadtumbaus, da ist die bevorzugte Anwendung konsensualer Verfahren und da ist vor allem die Erwartung der Betroffenen in Transparenz und Verbindlichkeit gemeindlicher Aktivitäten. Und schließlich ist immer wieder neu die Frage zu beantworten, wie der Grundstücksmarkt auf die städtebaulichen Maßnahmen reagiert.

Diese Änderungen und Erwartungen lassen sich in wenigen Punkten zusammenfassen.

1. Der Grundstücksmarkt in Städten erkennt bauliche oder Stadt ordnende Maßnahmen nicht mehr ausschließlich als Wert fördernde Maßnahmen an. Veränderungen im Wertniveau bedürfen neben der städtebaulichen Reparatur oder Neugestaltung der Integration wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Aspekte. Der Gesetzgeber hat diese Entwicklung erkannt und die besonderen städtebaulichen Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch zu einem Maßnahmenstrauß gebündelt. Dazu gehören Stadtumbau und Sanierungsmaßnahmen genauso wie Maßnahmen der Sozialen Stadt oder die Förderung privater Initiativen zur Stadtentwicklung. Diese werden von Land und Bund mit der Auflage des Programms Stadtumbau II und der Förderung von Umstrukturierungsmaßnahmen sowie mit Aktivitäten zur Revitalisierung der Innenstädte finanziell flankiert.
2. Stadterneuerungserfolge lassen sich immer weniger allein durch regulierende oder dirigistische Maßnahmen erzielen. Die betroffenen Bürger müssen ermutigt werden, sich in die Entwicklung ihrer Städte einzumischen. Auf diese Weise kann der Erwerb von Grundstückseigentum oder die Vermietung von Wohnungen und Gewerberäumen angeregt und belebt werden. Auch hier gibt das Baugesetzbuch Hilfestellung. Zahlreiche Beispiele der Bürgereinmischung zeigen die neue Richtung an. Der Grundstücksmarkt nimmt derartige Aktivitäten wahr und honoriert diese, wenngleich nicht immer im ersten Anlauf.
3. Die Gemeinden müssen lernen, Planung verbindlich zu machen. Dazu braucht es nicht immer unbedingt das Institut der verbindlichen Bauleitplanung. Die Konzepte über Ziele und durchzuführende Einzelmaßnahmen müssen aber von den Gremien zur Kenntnis genommen oder besser verabschiedet werden. Und die Konzepte müssen der Öffentlichkeit rechtzeitig bekannt gemacht, vertreten und diskutiert

Maßnahmenstrauß

Bürger beteiligen

Planung verbindlich machen

werden. Die Gemeinde verliert dadurch nicht an Planungsflexibilität, insbesondere dann nicht, wenn sie den Beteiligten und Betroffenen über die Dynamik von Planungen aufklärt und Veränderungsvorschlägen gegenüber offen ist. Wohnungsbaugesellschaften, Unternehmen und Banken reagieren nur investiv, wenn sie die Entwicklung einer Stadt hinreichend sicher abschätzen können. Fehlen diese Verbindlichkeiten, verharrt der Grundstücksmarkt bestenfalls abwartend.

Anforderungen an die Wertermittlung

4. Wertermittlungen in Stadterneuerungsgebieten nach dem besonderen Städtebaurecht müssen überschaubarer, verständlicher und nachvollziehbarer gestaltet werden. Damit die Teilnehmer des Grundstücksmarktes Fachaussagen in ihrer Planung berücksichtigen können, muss in den Gutachten erkennbar werden, an welcher Stelle sich Wertaussagen auf Kauffälle beziehen und wo Prognosen über anzunehmende Entwicklungen aufgestellt werden. Die Aussagekraft und Belastbarkeit von Wertmodellen sollte von Gutachterausschüssen und Sachverständigen im Gutachten selbst diskutiert werden.
5. Dort, wo sich Wertermittlung nicht auf Kaufpreise stützen kann, müssen Marktindikatoren verfolgt und ausgewertet werden. Dazu gehören z.B. Informationen über die Einwohnerentwicklung und den Wohnungsleerstand, Beschäftigungszahlen, Auskünfte zur Miethöhe, Angaben zur Entwicklung des BIP, der Entwicklung der Kulturangebote für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen u.a.

Die Plausibilisierung der Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten oder grundstücksbezogenen Anfangs- und Endwerten durch Marktindikatoren sichert die Marktnähe und verbessert die Akzeptanz bei Beteiligten und Betroffenen.

2 Stand der Sanierungsmaßnahmen in Brandenburg

Die Nachfrage beim Landesamt für Bauen und Verkehr zum Stand der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 ff BauGB ergab folgendes:

Zu Beginn des Jahres 2012 befinden sich noch 160 Gesamtmaßnahmen im Förderverfahren, von denen 36 im einfachen und 124 im umfassenden Sanierungsverfahren durchgeführt werden.

Die überwiegende Anzahl der Sanierungsmaßnahmen werden im Rahmen der Förderprogramme des Bundes und der Länder durchgeführt.

Hierzu zählen

- das Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (S-Programm) zur erhaltenen Erneuerung und funktionalen Stärkung der Innenstädte (mit 124 Maßnahmen),
- das Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (D-Programm) zur Unterstützung der Erhaltung der besonders wertvollen historischen Stadtkerne (mit 36 Maßnahmen) und nachgeordnet
- weitere Programme wie das Bund-Länder-Programm der Sozialen Stadt (STEP-Programm) mit dem Ziel, soziale Problemgebiete zu selbständig lebensfähigen Stadtteilen mit positiver Zukunftsperspektive zu machen.

Programmspektrum

Gesamtmaßnahmen im umfassenden Verfahren wurden bislang noch nicht abgeschlossen. Im einfachen Verfahren gab es bisher 3 förmliche Abschlüsse.

Von den 160 Gesamtmaßnahmen erhalten 47 weiterhin Zuwendungsbescheide im Bund-Länder-Programm. Die Anzahl der geplanten Abschlüsse in den nächsten Jahren sind der folgenden Übersicht zu entnehmen:

Jahr	geplante Schlussabrechnungen	
	einfaches Verfahren	umfassendes Verfahren
2012	13	31
2013	8	17
2014	2	13
2015	3	6
2016	4	13

Den Gemeinden wurden mit dem Rundschreiben des LBV Nr. 3/01/2010 (<http://www.lbv.brandenburg.de/184.htm>) der Leitfaden zur Schlussabrechnung von Gesamtmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Dieser soll den Gemeinden als Grundlage für die Erstellung der Schlussabrechnung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen dienen.

Gegenstand der Abrechnung ist die jeweilige Gesamtmaßnahme. In die Abrechnung einzubeziehen sind bei Sanierungsmaßnahmen die maßnahmebedingten Ersatz- und Ergänzungsgebiete. Die Abrechnung erfasst alle bei der Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme angefallenen Einnahmen, Ausgaben und Vermögenswerte.

Die Schlussabrechnung besteht aus einem zahlenmäßigen Nachweis und dem Abschlussbericht.

ii

Die Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme ist dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschluss der städtischen Gesamtmaßnahme vorzulegen. Der Abschluss der städtischen Gesamtmaßnahme erfolgt im Regelfall im Jahr der letzten ausgereichten Verpflichtungsermächtigung.

Gründe für eine Laufzeitverlängerung der städtischen Gesamtmaßnahme können sein:

1. finanzielle Mittel aus vorzeitigen Ablösevereinbarungen

2. finanzielle Mittel aus Vorfinanzierungen von zu erwartenden Ausgleichsbeträgen

Mit diesen Mitteln können weitere bestätigte Einzelvorhaben innerhalb der Gesamtmaßnahme realisiert werden. Eine Laufzeitverlängerung der städtischen Gesamtmaßnahme ist beim LBV zu beantragen.

☝

Das Landesamt für Bauen und Verkehr empfiehlt den Gemeinden, auf der Grundlage des § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB über vorzeitige Ablösevereinbarungen die zu erwartenden Ausgleichsbeträge frühzeitig einzunehmen und für die Erreichung der Sanierungsziele zu verwenden. Ferner wird empfohlen, dass die zu erwartenden Einnahmen aufgrund von Ausgleichsbeträgen über Vorfinanzierungen der Gemeinde für die Sanierungsziele in Anspruch genommen werden. Die Vorfinanzierungen können dann über die Einnahme von Ausgleichsbeträgen abgelöst werden.

3 Sanierung im Rahmen der aktuellen Stadterneuerungsmaßnahmen

Jahrzehntelang galten städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als das geeignete Instrument einer im öffentlichen Interesse stehenden städtebaulichen Erneuerung. Der Fokus war dabei auf die Behebung städtebaulicher Missstände durch bauliche Maßnahmen auf den betroffenen Grundstücken und auf die Verbesserung und Umgestaltung der städtebaulichen Umgebung gerichtet. Die zunächst im Städtebauförderungsgesetz geregelt und später in das Baugesetzbuch übernommenen Sanierungsmaßnahmen dienten der Wiederherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der in den Sanierungsgebieten wohnenden und arbeitenden Menschen.

Zu den Zielen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen zählen allerdings auch die Verbesserung der Siedlungsstruktur sowie die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der betroffenen Ortsteile. Damit dienen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen der Stadterneuerung.

Es gehörte zu den schwierigsten stadtplanerischen Erkenntnissen der neunziger Jahre, dass sich die Städte nicht mehr allein unter Einsatz städtebaulicher Maßnahmen um- und neu gestalten ließen. Mit den Sanierungsmaßnahmen war vielerorts Stadt-reparatur geglückt. Die Stadtentwicklung nahm aber immer öfter nicht den gewünschten Verlauf. Restaurierte Fassaden, reparierte Straßendecken, begrünte Innenhöfe und erneuerte Ver- und Entsorgungsleitungen verbesserten zwar das Erscheinungsbild eines Stadtgebiets, verhinderten aber nicht den Verlust von Arbeitsplätzen oder den Wegzug der arbeitsfähigen Bevölkerung. Die unter den Schlagwörtern Demographische Entwicklung, Migration der Arbeitskräfte und globale Konkurrenz diskutierte Entwicklung bewirkte zunehmend die Schrumpfung kleiner und mittelgroßer Städte, so auch in Brandenburg. Sollte Stadterneuerung nachhaltig gelingen, mussten die Sanierungsmaßnahmen um neue öffentlich zu veranlassende und zu fördernde Maßnahmen ergänzt werden.

Dementsprechend wurde der Stadtumbau als neues Instrument einer umfassenden Stadterneuerung eingeführt und in das Baugesetzbuch aufgenommen. Er umfasst Maßnahmen des sozialen Ausgleichs und der sozialen Ertüchtigung von Stadtgebieten, die nicht mehr nur zu reparieren, sondern inzwischen auch teilweise neu zu konzipieren und zu gestalten waren.

Flankiert wird der Stadtumbau durch Maßnahmen der Sozialen Stadt und durch inzwischen auch gesetzlich verankerte private

Sanierung als Stadtreparatur

Externe Einflussfaktoren

Erweiterung städtebaulicher Maßnahmen

Initiativen zur Stadtentwicklung. Erhaltungssatzungen und städtebauliche Gebote vervollständigen den Kanon der besonderen städtebaulichen Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch.

Sanierungsmaßnahmen stehen heute somit im Kontext weiterer städtebaulicher Maßnahmen, die insbesondere auch die sozialen und wirtschaftlichen Aspekte im Blickfeld haben. Die Gemeinden verwenden dabei dieses städtebauliche Instrumentarium variabel. Wo bereits Sanierungsmaßnahmen in der Durchführung stehen, werden diese um Maßnahmen des Stadtumbaus oder der Sozialen Stadt ergänzt. Anderen Orts werden über Gebiete des Stadtumbaus auch Sanierungsgebiete gelegt. Sanierungsmaßnahmen dienen dann häufig der Steuerung des Stadtumbauprozesses.

In allen Fällen folgen die Gemeinden dem Willen des Gesetzgebers, das geschaffene gesetzliche Instrumentarium und die damit verbundenen städtebaulichen Förderungen für eine nachhaltige Stadterneuerung und Weiterentwicklung der Städte zu nutzen. Die Problemstellungen, die sich in der Durchführung der verschiedenen Maßnahmen für die Gemeinden ergeben, sind allerdings noch längst nicht ausgeleuchtet.

Überlagerung von Sanierungs- und Stadtumbaumaßnahmen

Die Praxishilfe für Brandenburg geht bereits auf die veränderte Situation ein, indem sie die Überlagerung von Sanierungs- mit Stadtumbaumaßnahmen mit Blick auf die Auswirkungen für die Wertermittlung beleuchtet. Wurde zurückblickend die Frage der Ausgleichsbetragserhebung in überlagerten Sanierungs- und Stadtumbaumaßnahmen allerdings nur vereinzelt diskutiert, stellt sich diese Problematik nun öfter. Wenngleich die Praxishilfe zu dieser Frage einen allgemeinen Lösungsvorschlag unterbreitet, sollte die Frage jeweils im Einzelfall erörtert und unter Einschaltung aller Beteiligten beantwortet werden.

An dieser Stelle sollen die Gemeinden ermutigt werden, die Festlegung der Qualitätsstichtage bei überlagerten Maßnahmen, die Zuordnung der Einzelmaßnahmen und die Feststellungen der Auswirkungen auf den Bodenwert gemeinsam mit den Maßnahmeträgern und Gutachterausschüssen zu erörtern.

Die Gemeinden sollten dabei ihre Planungen für alle Beteiligten und Betroffenen nachvollziehbar und soweit möglich verbindlich gestalten. Das gilt auch unter der Maßgabe, dass im Zuge der Maßnahmen zur Stadterneuerung die Inhalte von Stadtentwicklungsplänen den jeweils aktuellen Planungen angepasst werden müssen.

Auch in diesem Fall gilt die Maxime der Praxishilfe, wonach komplexe städtebauliche Aufgaben nur im Zusammen- und Wechselspiel aller Beteiligten bewältigt werden können. Für die

Aufgabe der Ermittlung von maßnahmebedingten Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträgen bedeutet dies insbesondere die Zusammenarbeit von Gemeinden, Maßnahmenträgern und Gutachterausschüssen.

4 Wertermittlung in Sanierungsmaßnahmen nach der ImmoWertV

Mit dem Inkrafttreten der 'Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienermittlungsvorschriften - ImmoWertV)' am 01.07.2010 sind die Regelungen der WertV vom 06.12.1988 nicht mehr anzuwenden. In diesem Abschnitt werden die Auswirkungen der ImmoWertV auf die Wertermittlungen in Gebieten des besonderen Städtebaurechts nach den §§ 136 ff BauGB dargestellt.

Wegfall ergänzender Vorschriften

Die ImmoWertV enthält im Gegensatz zur WertV 88 keinen besonderen Abschnitt, in dem die Verfahren für die Wertermittlung bei Maßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB zusammengefasst werden. Die Regelungen finden sich nunmehr im Rahmen der allgemeinen Verfahrensgrundsätze des Abschnitts 1 der ImmoWertV.

Die WertV 88 ergänzte die Vorschriften des Baugesetzbuchs von 1986. In diesem waren die Regelungen des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts aus BBauG und StBauFG zusammengeführt worden. Es lag daher nahe, diese Zusammenführung auch in der WertV 88 durch Aufnahme ergänzender Vorschriften zur Wertermittlung in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen abzubilden.

Die bisherigen Vorschriften der §§ 26 bis 28 WertV implizierten, dass für die Wertermittlungsaufgaben in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen von den Gutachterausschüssen Informationen über den Bodenwert von Vergleichsgrundstücken und deren Ertragsverhältnisse in verwendbarer Form zur Verfügung gestellt werden können.

Der Verzicht auf ergänzende Wertermittlungsvorschriften für die Wertermittlung in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen in der ImmoWertV wurde mit dem Hinweis begründet, dass es sich gezeigt habe, dass die Praxis dieser Regelungen nicht mehr bedarf. Die notwendigen Aussagen würden sich bereits durch sachgerechte Auslegung der BauGB-Vorschriften ergeben. Lediglich die im Zusammenhang mit dem Ausgleichsbetrag getroffene Regelungsaussage des § 28 Abs. 3 WertV zur Bodenwertermittlung bei bebauten Grundstücken sollte nach Auffassung eines Sachverständigenvereins zur Vorbereitung der ImmoWertV in eine allgemeine Vorschrift zur Bodenwertermittlung integriert werden. Der Ordnungsgeber ist diesem Vorschlag in der Abfassung der ImmoWertV weitgehend gefolgt.

Darüber hinaus finden sich direkte Verweise auf die Anwendung der ImmoWertV bei Bewertungen im Rahmen des besonderen Städtebaurechts in folgenden Paragraphen der ImmoWertV:

Direkte Verweise auf besonderes Städtebaurecht



§ 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Abs. 3: Neben dem Entwicklungszustand ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag:

1. eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
2. Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
3. Flächen von **städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten** betroffen sind,

(...)



§ 10 Bodenrichtwerte

Abs. 2: Von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sollen der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden. Zusätzlich sollen dargestellt werden:

(...)

3. bei förmlich **festgelegten Sanierungsgebieten** (§ 142 BauGB) und **förmlich festgelegten Entwicklungsbe-
reichen** (§ 165 BauGB) der Grundstückszustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht; dabei ist entweder der Grundstückszustand vor Beginn der Maßnahme oder nach Abschluss der Maßnahme darzustellen.

Bodenrichtwerte können unterschieden werden in

- allgemeine Bodenrichtwerte und
- besondere Bodenrichtwerte.

Die Ermittlung allgemeiner Bodenrichtwerte ist eine Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse. Sie werden im Land Brandenburg jährlich zum Stichtag 1. Januar (ab 2013 zum 31. Dezember) beschlossen. Allgemeine Bodenrichtwerte sind flächendeckend und damit auch für Sanierungsgebiete zu ermitteln. Die Lage in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gehört zur rechtlichen Qualität des Bodenrichtwertgrundstücks. Entsprechend bestimmt § 10 Abs. 2 Nr. 3 der ImmoWertV, dass der Grundstückszustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, darzustellen ist. Dabei ist entweder der Grundstückszu-

stand vor Beginn der Maßnahme oder nach Abschluss der Maßnahme zu Grunde zu legen.

Auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete auf einen abweichenden Zeitpunkt zu beziehen (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB). Diese sog. besonderen Bodenrichtwerte kommen insbesondere für Sanierungsgebiete in Form von sanierungsunbeeinflussten und ggf. sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten als Grundlage für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in Betracht und werden in gesonderten Karten ausgewiesen.

Allgemeine wie besondere Bodenrichtwerte in einem Sanierungsgebiet sind sinnvollerweise besonders zu kennzeichnen. Die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.02.2011 gibt hierfür Hinweise¹

Der Unterschied zwischen allgemeinen Bodenrichtwerten und besonderen Bodenrichtwerten in einem Sanierungsgebiet liegt neben der Zweckbestimmung im Wertermittlungsstichtag und i.d.R. im Detaillierungsgrad der Bodenrichtwertzonen.



§ 16 Ermittlung des Bodenwerts

Abs. 4: Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Abs. 5: Bei der Ermittlung der **sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung** zur Bemessung von **Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. 1 oder § 166 Abs. 3 Satz 4 BauGB** sind die **Anfangs- und Endwerte** auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.

Die Aufgabe des besonderen Abschnitts für die Wertermittlung im Rahmen von besonderen städtebaulichen Maßnahmen ist begründet, weil Regelungen in den allgemeinen Teil übernommen werden konnten und wichtige Aspekte der maßnahmebedingten Wertermittlung aus der Praxis in die ImmoWertV Eingang gefunden haben.

¹ Die in der BRW-RL vorgeschlagenen Kennzeichnungen SU für einen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung und SB für einen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung erleichtern das Verständnis dafür, dass es sich bei den zonalen Bodenrichtwerten **n i c h t** um grundstücksbezogene Bodenwerte mit der Qualität A und E handelt.

Dazu zählen:

- Wertermittlung auf der Grundlage marktkonformer Modelle
- Berücksichtigung künftiger Entwicklungen
- Berücksichtigung der Wartezeit
- Unterscheidung von Wertermittlungs- und Qualitätsstichtagen

Die ImmoWertV ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte anzuwenden (§ 1 Abs. 1 ImmoWertV).

§ 1 Abs. 2 ImmoWertV ergänzt, dass die Vorschriften der ImmoWertV auch auf Wertermittlungsobjekte entsprechend anzuwenden sind, für die kein Markt besteht. Dies kann durch die Natur der Objekte selbst (Straßen-, Unland- oder Wasserflächen) oder durch den Umstand gegeben sein, dass keine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle vorliegt.

In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden (§ 1 Abs. 2 ImmoWertV). Nach *Bischoff*² ist dabei "eine Situation darzustellen, die beschreibt, wie der Teilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs den Wert beurteilen würden, wenn es zu einem Kauffall kommen würde".

Die Wertermittlungspraxis stellt für diese inzwischen häufig anzutreffenden Situationen zahlreiche modellbasierte Verfahren zur Verfügung. Diese Verfahrensvorschläge wurden jedoch bislang nicht selten mit dem Verweis auf die Wertermittlungsverordnung abgelehnt. Umso wichtiger ist es daher, dass nunmehr die ImmoWertV die Anwendung ergänzender Verfahrensregelungen 'vorschreibt'.

Anwendbarkeit marktkonformer Modelle

² Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Olzog Verlag, 2009, S. 19



Eine Konsequenz daraus wird sein, dass die Gutachterausschüsse künftig bei fehlenden Kaufpreisen die Bodenrichtwerte nicht mehr ohne Blick auf die wirtschaftlichen und sozialen Marktindikatoren konstant halten dürfen. Vielmehr werden weiterführende Betrachtungen darüber anzustellen sein, ob sich trotz fehlender Kaufpreise aus Marktmieten, Beschäftigungsentwicklungen, demographischen Daten und anderen Marktindikatoren Hinweise auf eine Veränderung der Bodenwerte ableiten lassen. Dies gilt insbesondere auch für die Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten in Begleitung von besonderen städtebaulichen Maßnahmen.

Berücksichtigung künftiger Entwicklungen

§ 2 Satz 1 ImmoWertV bestimmt, dass der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen sind. Darüber hinaus sind aber auch künftige Entwicklungen, wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Ergänzt wird die Vorschrift mit dem Hinweis, dass in diesen Fällen auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen ist.

Diese Vorschrift stellt (endlich) klar, dass Verkehrswertermittlung nach dem Baugesetzbuch keinesfalls allein retrospektiv verstanden werden darf. Die Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB hat seit jeher keine andere Interpretation zugelassen. In Zeiten einer prosperierenden Wirtschaft war man allerdings gern geneigt, das Wirtschaftswachstum als gegeben vorzusetzen, so dass man glaubte, wirtschaftliche Betrachtungen für die zukünftige Nutzung eines Grundstücks außer Acht lassen zu können. Dies hat sich in einer global vernetzten und an Börsen orientierten Wirtschaft verändert. Die Qualitätsentwicklung eines Grundstücks ist für die Wertermittlung wichtiger denn je.



Der Wert eines Grundstücks wird maßgeblich von seinem künftigen Nutzen für den Eigentümer bestimmt.

Damit ist eine Wertermittlung, die allein auf Aussagen über zeitlich zurückliegende Grundstückszustände oder Feststellungen zum Wertermittlungsstichtag gründet, als nicht sachgerecht zu beurteilen.



Nach § 2 Satz 2 ImmoWertV sind künftige Entwicklungen, wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen, zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Sind beispielsweise in der nahen Zukunft für ein Grundstück Nutzungsänderungen erkennbar oder lassen mietvertragliche Regelungen eine Veränderung der Ertragssituation erwarten, so sind diese Umstände im Rahmen der Wertermittlung zu würdigen.

In § 4 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV werden beispielhaft Flächen aufgeführt, die von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. In der Begründung zur ImmoWertV wird konkret auf Stadtumbaugebiete aufmerksam gemacht, in denen die bisherige Grundstücksnutzung oft nicht wirtschaftlich fortgeführt werden kann. In diesen Fällen sei es nicht realitätsgerecht, der Wertermittlung die bisherige Grundstücksnutzung zugrunde zu legen.

Diese Hervorhebung muss mit Blick auf die Wertermittlungspraxis in besonderen städtebaulichen Maßnahmen erweitert werden. Dies gilt zunächst für die Beratung von besonderen Bodenrichtwerten nach § 196 Abs.1 Satz 7 BauGB.

Besondere Bodenrichtwerte dienen der Gemeinde wie auch den Eigentümern, u.a. als Anhalt für die Höhe des zu erwartenden Ausgleichsbetrages. Die Gemeinden sind daher gut beraten, sanierungsunbeeinflusste und ggf. sanierungsbeeinflusste besondere Bodenrichtwerte (Anfangs- und Endwertqualität) im Frühstadium der städtebaulichen Maßnahme vom Gutachterausschuss ermitteln zu lassen. Damit stellt sich dem Gutachterausschuss aber die Aufgabe, den Zustand der Gebietszonen nicht nur vor Beginn der Maßnahme festzustellen, sondern diesen auch nach Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung abzuschätzen. In den nicht seltenen Fällen, in denen sich die Gutachterausschüsse oder Sachverständigen nicht auf geeignete Kaufpreise stützen können, müssen sich die Gutachterausschüsse bei ihren 'Prognosen' um weitere Marktindikatoren bemühen.

Prognoseüberlegungen sind auch in einem anderen Zusammenhang erforderlich: In der städtebaulichen Praxis hat sich, unterstützt durch die zuständigen Landesbehörden, die nach § 154 Abs. 3 BauGB zulässige vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Zuge einer Vereinbarung zwischen den Beteiligten durchgesetzt, da diese sowohl für die Gemeinde als

**Vorzeitige Ablösung des
Ausgleichsbetrags**

Prognosen in der Wertermittlung

auch für den vertragswilligen Eigentümer vorteilhaft ist. In diesen Fällen ist regelmäßig der Qualitätszustand des Bewertungsobjektes nach Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung abzuschätzen bzw. zu prognostizieren.

Der Begriff 'Prognose' wird in der gutachterlichen Praxis gern mit 'Spekulation' verwechselt. Dies geschieht häufig in einer Abwehrhaltung gegenüber der gutachterlichen Aufgabe und erklärt sich aus einer gewissen Unsicherheit im Umgang mit der Abschätzung von Qualitätsentwicklungen. Hilfreich kann hier der Blick auf die angewandte Demographie sein, die seit langem bestimmte Regeln im Umgang mit Vorausschätzungen beachtet.

- Prognosen werden auf der Grundlage von Modellen über die zu erwartenden Ereignisse gestellt.
Wertaussagen, die sich auf Prognosen stützen, sind daher im Gutachten kritisch zu würdigen. Die getroffenen Annahmen sind zu beschreiben. Die Aussagefähigkeit ist zu diskutieren und die Einsetzbarkeit des Modells für die gestellte (Bewertungs-)Aufgabe zu begründen.
- Vorausblickende Abschätzungen sind unsicher.
Durch die Annahme günstiger und ungünstiger Entwicklungsverläufe lässt sich ein Ergebniskorridor beschreiben, innerhalb dessen sich die künftige Entwicklung erwartungsgemäß vollziehen wird (Szenarienbeschreibung).
- Kurzfristige Prognosen sind weniger problematisch als langfristige.
- Eine gegenwartsnah beobachtete Entwicklung setzt sich meist noch einige Zeit fort. Zudem brauchen neue Einflüsse i.d.R. eine gewisse Zeit, um wirksam zu werden.

II

In der Wertermittlung wird man Annahmen über Markt- oder Qualitätsentwicklungen sinnvoller Weise auf einen Zeitraum von 10 Jahren begrenzen.

- Die Übertragung von Beobachtungen aus der Vergangenheit in die Zukunft hat nur Erfolg, wenn über einen längeren Zeitraum eine gewisse Regelmäßigkeit in der Entwicklung zu verzeichnen war.
Auch in der Wertermittlung sind heftige Ausschläge nach oben oder unten, wie etwa durch die Nachwendeeuphorie oder durch ausländische Portfolioankäufe verursacht, keine geeignete Grundlage für Entwicklungsprognosen.

- Prognosen können sich durch die tatsächliche Entwicklung schnell 'überleben'. Sie sind daher in kürzeren Zeitabständen unter Verwendung neuerer Informationen zu überprüfen und ggf. an die tatsächliche Entwicklung anzupassen.

Dieser Leitsatz gilt besonders bei städtebaulichen Maßnahmen, bei denen sich die Ziele und Zwecke im Laufe einer Maßnahme verändern.

Bei der Berücksichtigung künftiger Entwicklungen ist nach § 2 Satz 2 ImmoWertV zu prüfen, ob diese "mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen" angenommen werden können. Dieser 'Filter' soll sicherstellen, dass die Wertermittlung sich nicht auf unbegründete Annahmen, Behauptungen und Vermutungen stützt und damit einer Überprüfung nicht standhalten kann.

Hinreichende Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen

In der Vorschrift finden sich allerdings keine Hinweise darüber, wie mit den unbestimmten Rechtsbegriffen umzugehen ist. Aus der Wertermittlungspraxis werden daher schon berechtigterweise Fragen gestellt, die auf das Konkretisierungs- und Verbindlichkeitserfordernis der Vorgabe zielen.

Zunächst ist festzuhalten, dass sich der Anwendungsfilter auf den Wertermittlungsstichtag bezieht, das heißt: Welche Tatsachen konkreter Art über die Entwicklung eines Grundstücks oder über den Zustand zu einem in der Zukunft liegenden Qualitätsstichtag lassen sich zum Wertermittlungsstichtag ermitteln? Die Entwicklung soll dabei zum Wertermittlungsstichtag 'absehbar' sein.

Diese Feststellung impliziert natürlich, dass sich zu einem späteren Wertermittlungsstichtag die verwertbaren Tatsachen verändern können. Eine derartige Situation ist öfter bei Maßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht anzutreffen, weil die Maßnahmeziele häufig den städtebaulichen und wirtschaftlichen Bedingungen angepasst werden müssen.

Des Weiteren müssen nach der Vorschrift die angeführten Sachverhalte über die künftige Entwicklung eines Grundstücks belegbar sein.

Beispielhaft belegbare Sachverhalte sind für:

- Nutzungsänderungen:
z.B. rechtskräftige oder planreife Bauleitplanungen oder von der Gemeinde beschlossene Stadtentwicklungskonzepte,

- Änderung von Rahmendaten:
z.B. demographische Aussagen, belegbare Wirtschaftsentwicklungen,
- Änderung von Nutzungsbedingungen:
z.B. Inhalte von Nutzungsverträgen oder Grundstückslasten.

ii

Hinreichende Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen im Sinne des § 2 Satz 2 ImmoWertV ist gegeben, wenn zum Wertermittlungstichtag belegbare Sachverhalte über die Entwicklung von Grundstückszuständen vorliegen.

Berücksichtigung der Wartezeit nach Realisierbarkeit der Nutzung

Bei der Abschätzung künftiger Entwicklungen ist die in § 2 Satz 3 angeführte Wartezeit von Bedeutung. Danach ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks zu berücksichtigen. Anders als in der bisherigen Regelung wird die Wartezeit nicht mehr nach der voraussichtlichen Dauer bis zum Eintritt der Voraussetzungen für die Zulässigkeit bestimmt. Sie richtet sich nunmehr nach dem Eintritt sämtlicher Voraussetzungen für die Realisierbarkeit der Nutzung.

Die Neufassung der Wartezeit deckt sich mit der Beschreibung des Ziels einer besonderen städtebaulichen Maßnahme, das nach § 154 Abs. 2 die rechtliche und tatsächliche Neuordnung beinhaltet.

Nach der Begründung zur ImmoWertV soll die neue Regelung deutlich machen, dass auch wirtschaftliche Gesichtspunkte in die Beurteilung einzubeziehen sind. Bei der Einschätzung der erreichbaren städtebaulichen Qualität eines Grundstücks in einer städtebaulichen Maßnahme wäre danach auch zu prüfen, ob die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Umsetzung bis zum Abschluss der Maßnahme wahrscheinlich machen oder ob für das Grundstück eine mindere Qualität nach Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung angenommen werden muss.

Definition des Qualitätsstichtags

Die Anregung zur Differenzierung der Stichtage, auf die sich eine Wertermittlung bezieht, in der Immobilienwertermittlungsverordnung kam aus dem Kreis der Sachverständigen, die im Rahmen des besonderen Städtebaurechts tätig sind. Ein Bewusstsein für das Erfordernis einer Differenzierung des Wertermittlungs- und Qualitätsstichtages entwickelte sich nur allmählich, da der Begriff 'Qualitätsstichtag' weder im BauGB noch

in der WertV 88 zu finden war. Die Vermischung von Werteschatzung und Zustandsbeurteilung führte dementsprechend öfter zu Fehleinschätzungen.

ii

Nach § 4 Abs. 1 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zustand maßgebend ist.

Bei der Wertermittlung im Rahmen von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen weicht der Qualitätsstichtag regelmäßig vom Wertermittlungsstichtag ab. Das gilt sowohl für die Anwendungsfälle nach § 153 BauGB als auch nach § 154 BauGB. Die den Grundstücksverkehr in Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen regelnden Vorschriften des § 153 BauGB zur Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen schließen an die Regelung des § 95 BauGB zur Entschädigung für den Rechtsverlust in Folge einer Enteignung an. Der dort zu findende Qualitätsstichtag folgt dem Vorwirkungsgrundsatz nach § 95 Abs. 2, der sich sinngemäß in den Bestimmungen des § 153 Abs. 1 und § 154 Abs. 2 BauGB wieder findet.

5 Umfrage bei Gemeinden und Gutachterausschüssen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg führte eine Befragung der Sanierungsbeteiligten durch. Die Beteiligten wurden gebeten, sich zu ihren Erfahrungen mit der Praxishilfe zu äußern sowie zu aktuellen Problemen bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und der Festsetzung von Ausgleichsbeträge.

Umfrage bei Sanierungsbeteiligten

Bei der Umfrage wurden die vorgelegten Fragen von 30 Gemeinden, Gutachterausschüssen und Sanierungsträgern im Land Brandenburg beantwortet.

Fragen an Sanierungsträger, Gemeinden und Gutachterausschüsse:



Wie viele Gutachten zu Bodenwerten oder besonderen Bodenrichtwerten in Maßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs wurden von Ihnen beauftragt/bearbeitet/an private Sachverständige vergeben?

Angaben zur Anzahl der **beauftragten Gutachten** wurden von den Beteiligten nur im Einzelfall gemacht. Es ergab sich eine Spanne zwischen 6 und 990 Gutachten, letztere in einer kreisfreien Stadt. Die Berechnung einer durchschnittlichen Gutachtenanzahl wäre aufgrund der wenigen Antworten nicht aussagekräftig.

Bezüglich der Anzahl der **bearbeiteten Gutachten** standen 20 bis 30 Antworten auf die Umfrage zur Verfügung. Die Spanne der bearbeiteten Gutachten liegt zwischen 1 und 160. Die Bearbeitungszahl hängt natürlich vom Verfahrensstand ab.

Auch die Beantwortung der Frage, ob vor allem grundstücksbezogene Einzelgutachten oder Gutachten zur Ermittlung zonaler Anfangs- und Endwerte (besondere Bodenrichtwerte) bearbeitet wurden, ist vom jeweiligen Verfahrensstand abhängig. In mehreren Fällen sind den Antworten außer der Anzahl der bearbeiteten Gutachten jedoch keine Angaben zur Art der Gutachten zu entnehmen.



In welcher Spanne bewegten sich die von Ihnen ermittelten maßnahmebedingten Bodenwerterhöhungen bzw. die ermittelten Ausgleichsbeträge (in %, bezogen auf den Anfangswert) in den einzelnen Gemeinden?

Bei der Beantwortung dieser Frage war die Datenbasis deutlich breiter. Es wurden 57 Angaben zur Spannbreite der Ausgleichsbeträge gemacht. Zu 17 Sanierungsgebieten wurde eine durchschnittliche Bodenwerterhöhung angegeben.

Spannen der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

In der folgenden Tabelle sind die arithmetischen Mittelwerte für die Angaben der **durchschnittlichen Bodenwerterhöhung** in den jeweiligen Sanierungsgebieten sowie der angegebenen **Spannenober- und -untergrenzen** dargestellt. Da die Mittelwerte bei relativ kleinen Stichproben durch Ausreißer/Extremwerte beeinflusst sein können, wurde ergänzend der Median der jeweiligen Angaben ermittelt.

	Ø Bodenwerterhöhung	unteres Spannenende	oberes Spannenende
Mittelwert	12,1 %	6,8 %	32,7 %
Median	6,0 %	5,8 %	15,2 %

Die Auswertung der Umfrageergebnisse zeigt vor allem, dass die Sanierungsgebiete im Land Brandenburg zu heterogen sind, um daraus eine Aussage zu einer üblichen Bodenwerterhöhung abzuleiten. Auch weisen die erheblichen Unterschiede zwischen arithmetischem Mittelwert und Median auf unregelmäßig verteilte Stichprobenergebnisse hin. Dementsprechend geben die Angaben nur einen Anhalt für die Praxis der Ausgleichsbetragshebung.

An Sanierungsträger und Gemeinden:



Welche Grundsätze sollten bei der Vorbereitung von Ablösevereinbarungen beachtet werden?

Hier wurde von den Beteiligten überwiegend der Grundsatz der **Transparenz und Nachvollziehbarkeit** für die Ausgleichsbetragspflichtigen sowie deren **verfahrensbegleitende Betreuung** genannt.

Grundsätze der Vorbereitung von Ablösevereinbarungen

Mehrfach wurde auch auf den **Gleichbehandlungsgrundsatz** hingewiesen.

Gleiche Sorgfalt bei der Ermittlung von Ablösebeträgen

Zudem wurde von einer Gemeinde angeführt, dass sich bei dem Abschluss einer **Ablösevereinbarung** die Bodenwertsteigerung mit **hinreichender Sicherheit** ermitteln lassen muss. Eine am Ende der Maßnahme geringere Bodenwertsteigerung als zum Zeitpunkt der Ablösevereinbarung prognostiziert, würde das Vertrauen der Eigentümer in das Instrument der vorzeitigen Ablösung schmälern.

Die genannten Grundsätze müssen nach Einschätzung des OGA auch im Rahmen der Ablösung von Ausgleichsbeträgen vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme beachtet werden, insbesondere weil beide Vertragsparteien – Gemeinde und Ausgleichsbetragspflichtige – Risiken übernehmen, die sich aus dem Unterschied zwischen den bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme noch beabsichtigten und den später tatsächlich durchgeführten Einzelmaßnahmen ergeben können.

Des Weiteren forderten Sanierungsträger und Gemeinden, dass die Bewertung "kurz und knapp" erfolgen solle. Hierbei ist anzumerken, dass die an anderer Stelle geforderte Nachvollziehbarkeit der Gutachten natürlich nicht unter einer verkürzten Darstellung des Sachverhaltes leiden darf.

Zum anzuwendenden Verfahren bei der Wertermittlung im Zusammenhang mit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags wurde durch eine kreisfreie Stadt die Erstellung eines **Basisgutachtens**, wie im Abschnitt 4.3 der Praxishilfe beschrieben, in Verbindung mit **Grundstückspässen** bevorzugt.



Wie viele Gutachten mussten Sie wegen unzureichender Qualität zurückweisen? Was waren die wesentlichen Kritikpunkte?

Zur Anzahl von aus Qualitätsgründen zurückgewiesenen Gutachten wurden nur wenige Angaben gemacht. Von einem Sanierungsträger wurde bestätigt, dass dies "vereinzelt" vorgekommen sei, wenn die "Sanierungsspezifika nicht ausreichend beachtet" wurde oder die ermittelten Werte von denen des Gutachterausschusses deutlich abwichen.

Eine kreisfreie Stadt wies Gutachten von Sachverständigen, die von Eigentümern beauftragt wurde, wegen "**fehlender Kenntnis des besonderen Städtebaurechts**" zurück.

Zudem wurde angegeben, dass die Gutachten "im Wesentlichen durch die Eigentümer anerkannt" werden. Ein weiterer Sanierungsträger gab an, dass zwar keine Gutachten zurück gewie-

sen wurden, die Wertermittlung jedoch nicht immer transparent gewesen sei.

An dieser Stelle muss den beteiligten Gemeinden und Sanierungsträgern noch einmal Mut gemacht werden, die Sachverständigengutachten nach den aufgestellten Kriterien zu beurteilen. Schon im Hinblick auf eine spätere gerichtliche Nachprüfung sollten die Auftraggeber von Gutachten über die Ermittlung städtebaulicher Bodenwerte darauf achten, dass die Vorschriften des BauGB und der ImmoWertV eingehalten werden.

Unabhängig von den gestellten Fragen wurde von mehreren Sanierungsbeteiligten mitgeteilt, dass die Praxishilfe gut angenommen wurde. Auch wurde auf die Möglichkeit zu einer kurzfristigen telefonischen Beratung durch die Verfasser der Praxishilfe lobend hingewiesen.

Abschließend wurden die Sanierungsbeteiligten um Anregungen gebeten, welche Themen in einer Aktualisierung der Praxishilfe aufgenommen werden sollten. Die Antworten sind im Folgenden zusammengestellt. Anschließend werden in kurzer Form, soweit möglich, Lösungsvorschläge unterbreitet.

Insgesamt kann als Ergebnis der Umfrage festgehalten werden, dass die Praxishilfe von der Sanierungsbeteiligten überwiegend positiv aufgenommen wurde und als Arbeitshilfe Verwendung findet.

- Nach den Umfrageergebnissen weisen die Brandenburger Sanierungsgebiete eine heterogene Struktur auf, so dass sich keine aussagekräftigen Aussagen zu einer durchschnittlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ableiten lassen.
- Als Bewertungsverfahren haben sich überwiegend die Zielbaumethode und das Niedersachsenverfahren durchgesetzt.
- Die Vergabepaxis von Gutachten an externe Sachverständige stellt sich in den verschiedenen Sanierungsgebieten sehr unterschiedlich dar. Während in einigen Sanierungsgebieten gar keine Gutachten an externe Sachverständige vergeben werden, ist diese Praxis in anderen Sanierungsgebieten der Regelfall. Probleme mit der Qualität externer Gutachten traten dabei nur vereinzelt auf.

Unabhängig von einer Aktualisierung und Erweiterung der Praxishilfe wurde die Durchführung von Workshops zu Erfahrungen mit der Anwendung unterschiedlicher Verfahren angeregt und die Bitte geäußert, auch weiterhin auf "wissenschaftliche Abhandlungen" zu verzichten.

Weitere Anmerkungen der Sanierungsbeteiligten

Ergänzungswünsche für die Praxishilfe

Mehrheitlich wurde die Aufnahme weiterer Praxisbeispiele, insbesondere zu Sonderfällen in der Bewertung und zu weiteren Bewertungsverfahren gewünscht.

Des Weiteren wurden mehrere Anfragen bezüglich der Anwendung des § 154 Abs. 2a BauGB gestellt.

Einzelanfragen gab es jeweils zu den folgenden Themen:

- Beschreibung der Werteeinflüsse unterschiedlicher Grundstückszuschnitte und Lagen (z.B. Ecklage, Lage in zweiter Reihe etc.),
- Fallbeispiele zur Wertermittlung bei besonderen Nutzungen (z.B. Kirchengrundstücke),
- Zusammenstellung der Erfahrungen der Gutachterausschüsse mit der Anwendung alternativer Wertermittlungsverfahren,
- Einschätzungen, ob die Zonierung von Sanierungsgebieten zweckmäßig durch den Gutachterausschuss oder durch die Sanierungsträger/Kommunen erfolgen sollte,
- Zusammenstellung weiterer Vorteile der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags über die bestehenden Ausführungen in der Praxishilfe hinaus,
- Erläuterungen zur Vergabe von Gutachten an externe Sachverständige.

Die Anfragen der beteiligten Stellen spiegeln das Anwendungsspektrum der Praxis. Sie behandeln Fragen der Zuständigkeit und enthalten Wünsche nach Erfahrungsberichten und Fallbeispielen. Alle Anfragen sind berechtigt, sprengen aber den Rahmen einer Praxishilfe, in der nach der Überzeugung der Verfasser nur Grundsätze dargestellt werden können.

Es wird daher angeregt, die Hotline zur Praxishilfe Sanierung in Anspruch zu nehmen oder die einschlägige Fachliteratur bzw. Fachforen zur Erörterung der Einzelfragen zu nutzen.

6 Rechtsprechung zur Wertermittlung in städtebaulichen Sanierungsgebieten (Auswahl)

Immer wieder treten Fragestellungen zur Ausgleichsbetragserhebung auf, die vermeintlich zu diskutieren und neu zu regeln wären. An dieser Stelle soll daher auf gerichtliche Entscheidungen aufmerksam gemacht werden, in denen Verwaltungsgerichte zu Grundfragen der Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und Bemessung von Ausgleichsbeträgen klärend Stellung genommen haben. Möglicherweise kann ein Hinweis auf gerichtliche Entscheidungen Erörterungen abkürzen oder Positionen bestärken.

Zur Festlegung der Sanierungsziele:

BVerwG, Beschl. vom 24.03.2010 – 4 BN 60/09 –

i

Leitsätze: Sanierungsziele sind nicht auf die Verbesserung der baulichen Struktur beschränkt. Sanierungsziele können auch während der Sanierung angepasst werden.

Die Ziele einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme müssen nicht zwangsläufig auf die Verbesserung der baulichen Struktur beschränkt bleiben. Dies gilt insbesondere für den Fall der sogenannten Funktionsschwächensanierung, die vor allem dadurch gekennzeichnet ist, *"dass der städtebauliche Missstand mit der zukünftigen Struktur und Funktion des Sanierungsgebietes im gemeindlichen Bereich begründet wird."*

"Die Gemeinde ist nicht darauf beschränkt, mit ihrem Sanierungskonzept Ziele zu verfolgen, die auf die Verbesserung der baulichen Struktur des Gebiets gerichtet sind. (...) Ob ein städtebaulicher Missstand vorliegt, beurteilt sich auf der Grundlage einer Gesamtschau, bei der alle ermittelten Mängel, d.h. sowohl Substanzmängel als auch Funktionsmängel zu würdigen und zu gewichten sind."

In der Praxis ist häufiger zu beobachten, dass sich über den Zeitraum der Sanierung Änderungen bezüglich der städtebaulichen Zielvorstellungen ergeben, die zum Zeitpunkt der Festlegung noch nicht absehbar waren. Dies stellt jedoch keinen Mangel der Sanierungssatzung dar, wie das BVerwG ausführt: *"Eine Sanierungssatzung leidet nicht an einem Rechtsfehler, wenn die Sanierungsziele im Zeitpunkt des Satzungserlasses noch nicht konkretisiert sind."* Vielmehr bedürfen die Sanierungsziele einer Konkretisierung durch die Planungen im Verlauf der Sanierungsmaßnahme.

Allerdings genügt es nicht, wenn sich die Gemeinden auf eine informelle Aktualisierung oder Fortschreibung beschränken. Ungeachtet der formalen Vorgaben, muss sich der Gutachterausschuss oder der Bewertungssachverständige auf 'verbindliche' Aussagen der verantwortlichen Gemeindegremien stützen können. Insbesondere bei der notwendigen prognostischen Abschätzung von Endwerten im Zuge von Ablösevereinbarungen gibt die ImmoWertV vor, dass künftige Entwicklungen nur Berücksichtigung finden können, soweit diese mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Diese Vorgabe entspricht auch dem Marktverhalten. Der Grundstücksmarkt reagiert auf Entwicklungsaussagen nur, wenn er mit der Umsetzung der Ziele in dem angegebenen Zeitraum rechnen kann.

Zur Wahl des Qualitätsstichtags für die Anfangswertqualität:

VG Koblenz, Urt. vom 10.10.2005 – 8 K 3415/04 –



Leitsatz: Qualitätsstichtag für den sanierungsunbeeinflussten Zustand kann auch ein früherer Zeitpunkt als der Beschluss der Gemeinde über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen sein.

Das Urteil des VG Koblenz zielt vor allem auf eine konkrete Festlegung des Qualitätsstichtags für die sanierungsunbeeinflusste Bodenqualität ab. *"Vorliegend ist bereits zu beanstanden, dass das Gutachten (...) hinsichtlich des Zeitpunkts für die Anfangswertqualität keine eindeutige Festsetzung trifft."*

In dem zu behandelnden Fall wurde gemäß Urteil vom Gutachter übersehen, dass bereits vor dem Beschluss über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen ein Beschluss des Stadtrats zur Aufstellung eines großflächigen Bebauungsplans vorlag. Die Voruntersuchungen hätten zu dem Ergebnis geführt, dass *"die tiefgreifenden Veränderungen in der baulichen Substanz und der städtebaulichen Funktion nur in einem Sanierungsverfahren nach dem damaligen StBauFG realisiert werden könnten."*

Nach Auffassung des Gerichts war nicht auszuschließen, *"dass bereits der Planfeststellungsbeschluss (...) oder jedenfalls das Ergebnis der nachfolgenden Untersuchungen und die daraus resultierende Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses zu"*

relevanten Bewegungen auf dem Grundstücksmarkt in Erwartung einer bevorstehenden Sanierung geführt haben."

Das Urteil macht deutlich, dass als Qualitätsstichtag für die sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusste Bodenqualität zwar in der Regel der Tag vor der Veröffentlichung des Beschlusses über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen angesetzt werden kann (Urteil *OVG Bautzen vom 17.06.2004 – 1 B 854/02 –*), jedoch jeder Einzelfall auf Besonderheiten hin zu überprüfen ist, die die Festlegung eines abweichenden Qualitätsstichtags rechtfertigen.

Dies trifft beispielsweise auch auf Grundstücke zu, die nicht in dem Bereich liegen, für den vorbereitende Untersuchungen durchgeführt wurden, jedoch nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets bzw. Entwicklungsbereichs in die Maßnahme einbezogen werden. In solchen Fällen, kann der Qualitätsstichtag für den Anfangswert auch nach dem Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen festgelegt werden.

Zur Auswahl der Bewertungsmethode:

VG Frankfurt/M., Beschl. vom 25.08.1999 – 8 G 3502/98 (3) –

ii

Leitsatz: Die Wahl der Bewertungsmethode muss sich nach den ortsspezifischen Verhältnissen richten und ist plausibel zu begründen.

Das Gericht billigt der Gemeinde einem Spielraum bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu. Dies setzt jedoch voraus, *"dass sie die Methode der Bewertung plausibel offen- und darlegt, damit die Vereinbarkeit des gewählten Bewertungsverfahrens mit dem durch die WertV vorgegebenen Verfahren sowie die Vereinbarkeit des gefundenen Ergebnisses innerhalb der denkbaren Spannbreite überhaupt beurteilt werden kann."*

Bei der Prüfung, ob eine Wertermittlung nach einem nicht normierten Wertermittlungsverfahren generell zu sachgerechten Ergebnissen führt, stellt das Gericht vor allem auf die Vergleichbarkeit der regionalen Grundstücksmärkte, für die ein Verfahren entwickelt wurde, mit den Gegebenheiten im Bereich des jeweiligen Wertermittlungsobjekts ab. Gründe für eine solche Vergleichbarkeit sind in einem Gutachten plausibel darzustellen.

Zusammenfassend führt das Gericht aus, *"dass sich die Angemessenheit des errechneten Ausgleichsbetrags nur dann beurteilen lässt, wenn sich die Vergleichbarkeit der Methode*

Kanngieser/Bodenstein zugrunde liegenden statistischen Materials mit Frankfurter Verhältnissen belegen lässt (...)."

Diese Aussagen des Gericht lassen sich grundsätzlich auf alle sogenannten alternativen Verfahren übertragen, die auf der statistischen Auswertung von Marktdaten mit regionalem Bezug beruhen. Bei der Anwendung eines solchen Verfahrens ist ausführlich darzulegen, inwiefern die Marktverhältnisse, auf deren Grundlage das jeweilige Verfahren abgeleitet wurde, auf das Bewertungsobjekt übertragen werden können.

In diesem Zusammenhang ist die Initiative zu begrüßen, das sog. Niedersachsenverfahren unter Verwendung von Mitteilungen über realisierte Ausgleichsbeträge in Brandenburg zu plausibilisieren.

Zur Anwendung der Zielbaumethode:

*BVerwG, Beschl. vom 16.11.2004 – 4 B 71/04 –
OVG Bautzen, Urt. vom 17.06.2004 – 1 B 854/02 –*



Leitsätze: Die Zielbaumethode ist ein geeignetes Verfahren, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung als Grundlage zur Festsetzung des Ausgleichsbetrags zu ermitteln.

Für die Bewertung der einzelnen Zielbaumkriterien bedarf es einer Objektivierung der gutachterlichen Einschätzungen.

Das Bundesverwaltungsgericht bestätigt, dass Anfangs- und Endwert eines ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücks vorrangig im direkten Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichkauffällen zu ermitteln sind. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass ausreichende Daten zur Verfügung stehen, um die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zuverlässig zu ermitteln. *"Fehlt es an aussagekräftigem Datenmaterial, ist eine andere geeignete Methode anzuwenden. (...) Dies kann ohne Zweifel auch ein Verfahren sein, in dem wie in dem hier angewandten und vom Berufungsgericht im Einzelnen beschriebenen so genannten Zielbaumverfahren Anfangs- und Endwerte nicht getrennt festgestellt werden, sondern der Endwert aus dem festgestellten Anfangswert und dem modellhaft berechneten Betrag der sanierungsbedingten Wertsteigerung abgeleitet wird."*

Neben dem Beschluss des BVerwG wurde die Anwendung der Zielbaumethode (Multifaktorenanalyse) bereits mehrfach ge-

richtlich bestätigt. Im Urteil des *OVG Bautzen* vom 17.06.2004 wird ausgeführt, dass die WertV³ "keine abschließende Regelung über anzuwendende Wertermittlungsverfahren" enthält. Dieser Grundsatz ist sinngemäß auch auf die zum 01.07.2010 in Kraft getretene ImmoWertV zu übertragen.

Das OVG beschreibt die Zielbaumethode als "eine Multifaktorenanalyse, deren Prinzip darin besteht, Bewertungen zu objektivieren, indem eine Wertfeststellung in möglichst viele Einzelbewertungen aufgespalten wird."

Zur Zulässigkeit weiterer alternativer Wertermittlungsverfahren:

Neben den bereits genannten Urteilen bzw. Beschlüssen stellen noch weitere gerichtliche Entscheidungen auf die Zulässigkeit von sogenannten alternativen Wertermittlungsverfahren außerhalb der ImmoWertV ab. Im Folgenden werden beispielhaft einige Entscheidungen wiedergegeben; die Auflistung ist jedoch nicht als abschließend anzusehen.

*BayVGH, Beschl. vom 18.07.2003 – 2 CS 03.1406 –
VG Bremen, Urt. vom 23.02.2005 – 1 K 2694/02 –
VG Stuttgart, Urt. vom 26.07.2005 – 6 K 4005/03 –*



Leitsatz: Die Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ist u.a. möglich aus Mietsteigerungen, nach dem Komponentenverfahren und nach dem Niedersachsenverfahren.

Zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung, bei der der Kläger die Rechtmäßigkeit der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aus Ertragsunterschieden angezweifelt hat, äußert sich der Bayrische Verwaltungsgerichtshof wie folgt: "Vor allem wird es grundsätzlich als zulässig angesehen, etwa mangels geeigneter Vergleichsgrundstücke sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen aus Mietsteigerungen abzuleiten."

Das Verwaltungsgericht Bremen nahm in einem ähnlichen Fall zur Anwendung des Komponentenverfahrens wie folgt Stellung: "Weder das BauGB noch die WertV schließen es jedoch aus, dass zur Bestimmung des Verkehrswertes eines Grundstücks auch eine in der WertV nicht vorgesehene Methode angewandt wird. Die von der WertV geregelten Bewertungsverfahren sind

³ Die derzeit gültige Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) trat erst zum 01.07.2010 und somit zeitlich nach dem Urteil des Verwaltungsgerichts in Kraft.

nämlich nur anzuwenden, wenn ausreichende Daten vorhanden sind, die gewährleisten, dass mit dem jeweils einschlägigen Verfahren der Verkehrswert und im Falle der Sanierung dessen Erhöhung zuverlässig zu ermitteln ist. (...) Die vom GAA stattdessen angewandte sogenannte additive Methode bzw. als Komponentenlösung bezeichnete Verfahrensweise ist in der Literatur anerkannt. (...) Die Methode, Bodenwerterhöhungen prozentual einzuschätzen wird auch in der Rechtsprechung als sachgerechtes Verfahren angesehen."

In einem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Stuttgart wurde vom Kläger angeführt, "das indirekte Vergleichsverfahren 'Modell Niedersachsen' nach Prof. Kanngieser sei unnötig und unpassend."

Dies wurde seitens des Gerichts zurückgewiesen. "Das Gericht ist aber auch von der inhaltlichen Richtigkeit der Gutachten (...) überzeugt. Dies gilt auch für das vom Gutachterausschuss angewandte Modell Niedersachsen/Kanngieser."

Zudem wurden vom Verwaltungsgericht weitere allgemeine Aussagen zur Wahl der Bewertungsmethode getroffen, die sich teilweise auf frühere Urteile beziehen. "In der Rechtsprechung ist es anerkannt, dass die WertV keine abschließende Regelung über die anzuwendenden Wertermittlungsverfahren enthält. Das bedeutet, dass den Gemeinden eine methodische Prärogative bzw. ein Wertermittlungsspielraum zusteht, weil die eigentliche Bewertung immer nur eine Schätzung darstellen kann. (...) Sind mehrere Bewertungsmethoden zulässig, so ist die von der Gemeinde gewählte - zulässige - Bewertungsmethode auch für die gerichtliche Kontrolle maßgebend. (...) Ein Betroffener hat hingegen keinen Anspruch darauf, dass eine Methode für die Wertermittlung zugrunde zu legen ist, die er für 'sachgerechter' oder 'für sich günstiger' hält."

Zum Erfordernis der Ermittlung von grundstücksbezogenen Bodenwerterhöhungen:

VG Minden, Urt. vom 27.11.2003 – 9 K 4181/03 –



Leitsatz: Ausgleichsbeträge sind unter Berücksichtigung grundstücksspezifischer Besonderheiten zu ermitteln.

Das Gericht stellt fest, dass es nicht ausreicht, "um den Vorgaben des § 154 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, eine Ermittlung der Bodenwerterhöhung nur für Wertzonen" durchzuführen. Es sei erforderlich, dass darauf aufbauend für jedes

einzelne Grundstück geprüft wird, ob Besonderheiten hinsichtlich seines Zuschnitts, seiner Lage oder seiner Ausnutzbarkeit eine von den Grundwerten abweichende Bewertung erfordern.

Dieses Urteil steht damit in deutlichem Widerspruch zu der immer wieder anzutreffenden Auffassung, eine grundstücksbezogene Bodenwerterhöhung könne nicht begründet werden, wenn sich nach Abschluss der Maßnahme Bodenrichtwerte in benachbarten Zonen innerhalb und außerhalb einer städtebaulichen Maßnahme der Höhe nach nicht unterscheiden. Aus den Bodenrichtwerten allein lassen sich grundstücksbezogene Bodenwerterhöhungen nicht ableiten, da bei den Bodenrichtwerten gerade nicht die besonderen Grundstücksmerkmale Berücksichtigung finden.

Zudem ist zu beachten, dass insbesondere in Sanierungsgebieten regelmäßig nicht auf geeignete Kaufpreise in hinreichender Anzahl zurückgegriffen werden kann. Die Marktnähe der besonderen Bodenrichtwerte kann dann vom Gutachterausschuss auf Grund von Sekundärdaten kollegial abgeschätzt werden. Auch aus diesem Grund ist eine grundstücksbezogene Ermittlung von Anfangs- und Endwerten regelmäßig erforderlich.

Zur Genauigkeit der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten:

OVG Schleswig, Beschl. vom 09.07.2001 – 1 M 22/00 –



Leitsatz: Anfangs- und Endwerte sind keine mathematisch exakt ermittelbaren Größen.

In seinem Beschluss hebt das OVG Schleswig hervor, dass *"der für den Ausgleichsbetrag maßgebliche Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert eines Grundstücks" sich nicht "eindeutig 'pfenniggenau' ermitteln" lässt. "Der Gemeinde steht bei der Bewertung der wertrelevanten Faktoren ein Schätzungsspielraum in Bezug auf den Umfang der durch die Faktoren bewirkten Erhöhung oder Minderung des Bodenwertes zu."*

Demnach beschränke sich die gerichtliche Kontrolle auf das angewandte Bewertungsverfahren, die Art und Auswahl der berücksichtigten Faktoren sowie die Bewertung der einzelnen Faktoren.

Bei dem Versuch, Anfangs- und Endwerte 'exakt' auszuweisen wird immer wieder übersehen, dass die Ausgangsdaten für die

Ermittlung der städtebaulichen Werte in der Genauigkeit eine Spannbreite aufweisen. Die darauf aufbauenden Berechnungen können nicht genauer als die Ausgangsdaten sein.

Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung mit einem Basisgutachten:

VG Arnsberg, Urt. vom 15.11.2004 – 14 K 5237/02 –

ii

Leitsatz: Ausgleichsbetragsermittlung mittels Basisgutachten und grundstücksspezifischer Anpassung ist zulässig.

In einem Verfahren bezüglich einer Ausgleichsbetragsermittlung wird vom Kläger gerügt, dass in dem von Gutachterausschuss für Grundstückswerte vorgelegten Basisgutachten die Qualität der Grundstücke lediglich nach drei Stufen beurteilt wird, während *"in den Einzelgutachten weitere Differenzierungen vorgenommen würden."*

Das Gericht sieht in der Erstellung eines das gesamte Sanierungsgebiet umfassenden Basisgutachtens mit der Zusammenfassung mehrerer Grundstücke zu Wertzonen keinen Widerspruch zu den Regelungen der WertV.

Ein Basisgutachten muss gemäß Auffassung des Gerichts *"notwendig mit einem recht groben Raster arbeiten, um nicht - wie es in dem Basisgutachten zutreffend heisst - den Anschein einer Genauigkeit zu vermitteln, dem es in Wirklichkeit nicht entsprechen kann."* Entscheidend ist es, für eine grundstücksspezifische Ausgleichsbetragsermittlung *"im Einzelfall Zu- oder Abschläge vorzunehmen, die den Besonderheiten des zu betrachtenden Grundstücks gerecht werden."*

ANHANG**10 Grundsätze der Wertermittlung in Sanierungsgebieten**

1. Gutachterausschüsse ermitteln Bodenwerterhöhungen, die sich infolge von Sanierungsmaßnahmen ergeben (am Grundstücksmarkt nachweisen lassen). Es ist Aufgabe der Gemeinden, daraus Ausgleichs- oder Ablösebeträge abzuleiten.

2. Bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen sollten zonale Anfangs- und Endwerte (vorrangig als besondere Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss) so früh wie möglich festgestellt werden. Die frühe Kenntnis der zu erwartenden Bodenwerterhöhungen ist Voraussetzung eines erfolgreichen Sanierungsmanagements.

- Kaufpreisprüfung
- Aussagen/Konkretisierung zu den erwarteten Einnahmen
- Ablösungsvereinbarung/Ausgleichsbetrag
- Antrag auf Fördermittel
- Kosten- und Finanzierungsübersichten
- Anrechnung von selbst bewirkten Wertsteigerungen nach § 155 BauGB
- detaillierte städtebauliche Rahmenplanung
- Erlass einer Gestaltungsrichtlinie/-satzung/-empfehlung
- Definition von Anforderungen an den öffentlichen Raum (Regelquerschnitte von Straßen, Parkraum)
- Festlegung von Ausbaustandards von Straßen (Beleuchtung, Möblierung etc.)
- Planung des Verkehrsnetzes
- Planungen zu Umnutzungen öffentlicher Bereiche (Parkplatz, Spielplatz etc.)
- Anpassung und Optimierung des ÖPNV-Netzes
- Standortentscheidungen zu Gemeinbedarfseinrichtungen

3. Werden in Gebieten umfassender Sanierungsmaßnahmen allgemeine und besondere Bodenrichtwerte ermittelt und nebeneinander geführt, so sind diese sorgfältig aufeinander abzustimmen.

4. Es gibt bei Sanierungsmaßnahmen i.a. zwei wirtschaftliche Wege für die Feststellung grundstücksbezogener Bodenwerterhöhungen:

GAA : Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte + ggf. Einzelgutachten

Sachverständiger: Basisgutachten für Sanierungsgebiet + Grundstückspässe

**Städtebauliche Bodenwerte
frühzeitig ermitteln**

**Abgestimmte Boden-
richtwerte**

Stufenweise Wertableitung

Ablösebeträge vor Ausgleichsbeträgen

5. Die Gemeinden sind gut beraten, anstelle von Bescheiden über Ausgleichsbeträge nach Abschluss der Maßnahme mit den Betroffenen Vereinbarungen über die Ablösung von Ausgleichsbeträgen vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme abzuschließen.

Vorteile einer Ablösungsvereinbarung

- vereinnahmte Mittel können wieder in der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden,
- Höhere Akzeptanz im Vergleich zum Ausgleichsbetragsbescheid,
- Vorbildwirkung gegenüber anderen Eigentümern,
- Geringerer Verwaltungsaufwand für die Gemeinde,
- Vermindertes Prozessrisiko,
- Planungssicherheit für die Eigentümer,
- Ggf. steuerliche Vorteile,
- u.a.

6. Anfangs- und Endwerte sind Bodenwerte fiktiv unbebauter Grundstücke. Gesetzliche Grundlage der Ermittlung sind § 154 und § 155 BauGB. Verkehrswerte, sanierungsunbeeinflusst oder neuordnungsbedingt, sind Grundstückswerte. Sie werden nach § 153 BauGB ermittelt.

Intersubjektiver Sachverstand

7. Gutachterausschüsse sollten bei der Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte nach § 196 Abs.1 Satz 7 Wissensträger der Sanierungsmaßnahme (Planungsamt, Sanierungsträger, Architekten) hinzuziehen, da sich die Bodenrichtwertermittlung weitgehend auf die städtebaulichen Zustände vor und nach der Maßnahme beziehen.

8. Bei der Anwendung nicht normierter Wertermittlungsverfahren sollten bei der Fortschreibung und Aktualisierung von besonderen Bodenrichtwerten Verfahrenswechsel wegen evtl. Maßstabsverschiebungen wenn möglich vermieden werden. Zur Plausibilisierung der Ergebnisse sollte für die Ermittlung der Bodenrichtwerte mehr als ein Verfahren eingesetzt werden.

Maßnahmeüberlagerung

9. Wertermittlungsverfahren sind Instrumente zur angemessenen Wertfindung; es handelt sich um sachverständige Wertschätzungen, nicht um die Anwendung mathematischer Formeln. Es ist zu prüfen, ob für das gewählte Wertermittlungsverfahren regionale Anpassungen oder Modifizierungen aufgrund der spezifischen Gegebenheiten im Sanierungsgebiet erforderlich sind.

10. In Stadtgebieten, in denen sich besondere städtebauliche Maßnahmen überlagern, ist bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung der anzurechnende Maßnahmenumfang mit der Gemeinde abzuklären.

LITERATURVERZEICHNIS / WEITERFÜHRENDE LITERATUR

- Battis/Krautzberger/
Löhr: Baugesetzbuch, 11. Auflage, Verlag C.H. Beck 2009
- Ernst/Zinkahn/
Bielenberg: Baugesetzbuch-Kommentar, Loseblattsammlung, Verlag C.H. Beck; Stand 09/2011
- Fieseler, Hans-Georg: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, Verlag C.H. Beck, 2000
- Frohberg, Günther: Zur Problematik der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen gemäß §§ 153 bis 155 BauGB, VR 10/89, S. 341-346
- Gather, Hans-Herbert: Verordnung über Ausgleichsbeträge nach dem StBauFG in Kraft getreten, Deutsche Wohnungswirtschaft 4/76 S. 105-106
- Gudat/Weitkamp/Voß: Sanierungsausgleichsbeträge kostenorientiert – Ein Praxistest, Flächenmanagement und Bodenordnung (FUB), Heft 1/2008
- Haag/Menzel/Katz: Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Verlag W. Kohlhammer, Mai 2007
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2010
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern: Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, München August 1999
- Reuter, Franz: Wertermittlung von Grundstücken in der Stadtsanierung und Stadterneuerung - Grundlagen/Sanierungsbegriffe/Methodik/Modell, Vortrag auf der Tagung 43/11 des Instituts für Städtebau Berlin vom 9. bis 11. November 2011 in Berlin
- Rheinland-Pfalz
Ministerium des Inneren
und für Sport: Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, 1. Auflage 2009, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
- Schindhelm, Malte/
Wilde, Heiko: Die Abschöpfung des Sanierungsmehrwerts, Osnabrücker rechtswissenschaftliche Abhandlungen, Band 30, München 1991
- Schmalgemeier, Helmut
u.a.: Verkehrswertermittlung in Sanierungsgebieten, Entwicklungsbereichen und für Konversionsflächen, Schriftenreihe des DVW Band 25, Wittwer 1996
- Schönstein, Horst Dieter: Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Städte- und Gemeinderat 5/80, S. 185-189
- Schwenk, Walter: in Gerardy/Möckel/Troff: Praxis der Grundstückswertermittlung, Loseblattsammlung, Olzog-Verlag, Kap. 8.5 ff.

Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Brandenburg
Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessung
und Geobasisinformation Brandenburg
Robert-Havemann-Straße 4
15236 Frankfurt (Oder)
www.gutachterausschuss-bb.de

Telefon: (0335) 55 82 52 0

Fachliche Bearbeitung: Dr.-Ing. Walter Schwenk
stellv. Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses

Dipl.-Ing. (FH) Stephan Zahn

Stand: Mai 2012

Sanierungshotline: Ingenieursozietät Rek • Wieck • Dr. Schwenk
www.rsp-vermessung.de

Telefonhotline: (030) 46 00 79 0

Die Vervielfältigung und Verbreitung der Ergänzung zur Praxishilfe „Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten“ ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.