

Sanierungsbedingte Wertermittlungen

Von Birgit Nübel, Magdeburg und Angela Stein, Stendal

Zusammenfassung

Zahlreiche Gemeinden in Sachsen-Anhalt befinden sich derzeit mit den Arbeiten in ihren Sanierungsgebieten, die zu Beginn der 90er Jahre festgelegt wurden, in der Schlussphase. In fast 30 Jahren gab es viele Schnittstellen bei der Zusammenarbeit zwischen dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt und den Kommunen. Das Landesverwaltungsamt hat die Gemeinden nun aufgefordert, Schlussabrechnungen zum 31.12.2020 vorzulegen. Der Gutachterausschuss ist auch bei diesem Endspurt dabei.

I Einleitung

Wer erinnert sich nicht noch an die grauen Fassaden und kaputten Straßen in vielen Städten Sachsen-Anhalts? Dass viele Innenstädte nun wieder attraktive und begehrte Wohn- und Geschäftslagen zu bieten haben, liegt zum großen Teil an den vielerorts durchgeführten, geförderten Sanierungsmaßnahmen. Doch das war oft ein langer Weg.

Etliche Kommunen im Land wurden in Förderprogramme der Städtebauförderung (städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) aufgenommen. Aus diesen standen über Jahre hinweg Fördermittel von Bund und Ländern zur Verfügung. Stadterneuerung rangierte in vielen Innenstädten aufgrund der evidenten städtebaulichen, verkehrlichen und wirtschaftlichen Probleme für fast 30 Jahre in der Liste der Förderkonzepte ganz oben. Während dieser Zeit sind viele Anstrengungen unternommen worden. Öffentliche Gelder aus Förderprogrammen setzen die Gemeinden gezielt ein, um eine nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität herbeizuführen.



Abb. 1: Sanierungsverfahren tragen wesentlich zur Aufwertung von Quartieren bei [Landeshauptstadt Magdeburg 2007]

Der weitaus größte Teil der Sanierungsmaßnahmen ist realisiert, sodass etliche Sanierungsverfahren bereits abgeschlossen wurden oder kurz vor dem Abschluss stehen. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist von den Eigentümern ein Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten. So sieht es das BauGB im § 154 vor. Nicht selten ist dies nach all den Jahren den Eigentümern gar nicht mehr bewusst und führt zu Unverständnis. Der Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung, die sachverständig ermittelt werden muss. Ein Rückgriff auf den Gutachterausschuss ist an dieser Stelle für die Gemeinde oft unumgänglich. Eine jederzeit transparente Preis- und Wertfindung ist wichtiges gemeindliches Anliegen. An dieser Stelle leistet der Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) seit Jahren unverzichtbare Arbeiten im Auftrag der Kommunen. Abgesehen davon, dass er im Sanierungsgebiet die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zu beachten hat, trifft er dort auch regelmäßig auf wertermittlungstechnische Herausforderungen in Lagen, wo kaum Vergleichspreise zur Ermittlung von Bodenwerten und Bodenrichtwerten vorliegen. Schließlich ist immer wieder die Frage zu beantworten, wie der Grundstücksmarkt auf die städtebaulichen Maßnahmen der Sanierung reagiert. Diesen Herausforderungen hat sich der Gutachterausschuss in all den Jahren gestellt.

Der Bund hat als einer der Fördermittelgeber bis 31.12.2020 eine Bilanz von den Gemeinden zum Einsatz sanierungsbedingter Einnahmen abgefordert. Diese haben Einnahmen und Ausgaben, die bis zu diesem Zeitpunkt erfolgten und auch danach bis zum endgültigen Abschluss der Sanierungsmaßnahme anfallen, zu ermitteln. Für die Schlussabrechnungen wird auf sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte zu einem möglichst aktuellen Wertermittlungstichtag zurückgegriffen, bei denen unterstellt wird, dass alle Sanierungsmaßnahmen umgesetzt und abgeschlossen sind (siehe Kap. 4). Diese Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf Antrag der Gemeinden ermittelt und es ist davon auszugehen, dass künftig weitere Anträge in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingehen.

2 Was sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen?

Die Ursprünge des bundesdeutschen Sanierungsrechts gehen weit zurück. Anfänge sind bereits im Bundesbaugesetz (BBauG) von 1960 enthalten. In der ehemaligen DDR bestand bis zum Jahr 1990 kein vergleichbares rechtlich verankertes Instrument. Mit dem Einigungsvertrag von 1990 wurde das Sanierungsrecht des Baugesetzbuches (BauGB) auch im Beitrittsgebiet übernommen.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Zuständigkeit der Gemeinde

Die Sanierung als städtebauliche Gesamtmaßnahme ist eine Aufgabe der Gemeinde. Für die Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung ist somit allein die jeweilige Gemeinde zuständig, wenngleich sie weitere Stellen in den Prozess einbinden kann. Land und Bund unterstützen sie bei dieser Aufgabe durch finanzielle Förderung.

Vor Beginn eines Sanierungsverfahrens stellt die Gemeinde zunächst fest, ob überhaupt Bedarf an einem solchen Verfahren besteht. Durch Voruntersuchungen, den sogenannten vorbereitenden Untersuchungen, sind daher insbesondere im Altbereich Mängel und Missstände zu ermitteln. Diese betreffen insbesondere:

- ◆ schlechte Bausubstanz,
- ◆ fehlende Grün- und Freiflächen,
- ◆ Defizite an Gemeinbedarfseinrichtungen,
- ◆ starke verkehrliche Beeinträchtigung, schlechte Beschaffenheit der Straßen u. a. m.

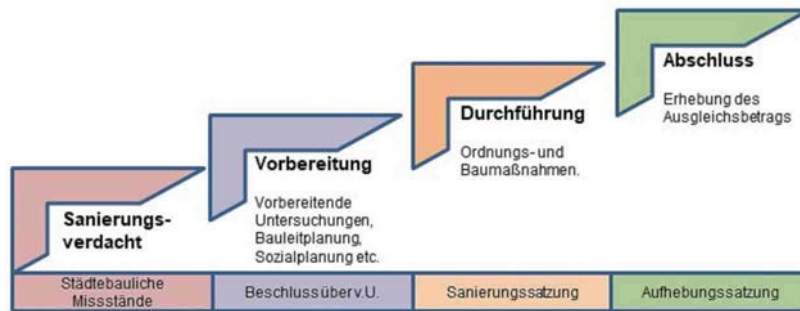


Abb. 2: Phasen der städtebaulichen Sanierung [Reuter 2016]

Zur Behebung dieser Missstände werden Sanierungsziele formuliert. Für die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B. Modernisierung, Instandsetzung und Bebauung) ist in der Regel der Eigentümer zuständig. Ordnungsmaßnahmen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind, liegen in der Verantwortung der Gemeinde. Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören gemäß § 147 BauGB:

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

Eine wichtige Aufgabe für die Gemeinden ist es, den Eigentümern der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke die komplexen Rahmenbedingungen, aber auch die Folgen der Sanierung transparent zu machen. Jede Gemeinde geht damit anders um (z. B. mit Informationsveranstaltungen, Broschüren). Die Eintragung eines Sanierungsvermerkes im Grundbuch der Eigentümer nimmt dabei eine „Informations- und Sicherungsfunktion“ für den Grundstücksverkehr ein.

Beratungspflicht der Gemeinde

Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 Sätze 1 und 2 BauGB)

Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit...

Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk).

Die in Abb. 2 dargestellten Phasen der städtebaulichen Sanierung sind komplex und haben Gemeinden, aber auch Eigentümer der in den Sanierungsgebieten gelegenen Grundstücke, über viele Jahre beschäftigt, auch wenn das BauGB ein „gesetzliches Zügigkeitsgebot“ vorsieht. Die städtebauliche Gesamtmaßnahme ist eine schwierige und noch dazu zeitlich begrenzte Gesamtaufgabe, die nur mit erfahrenerm Personal erfüllt werden kann. Die meisten Gemeinden in Sachsen-Anhalt haben deshalb Sanierungsträger gemäß § 157 BauGB zur Erfüllung der Aufgaben bestellt.

Zur Beratung der Eigentümer gehört auch die rechtzeitige und objektive Information über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen.

Ausgleichsbetrag**Ausgleichsbetrag des Eigentümers (§ 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB)**

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht.

Nicht immer stößt die Aufforderung zur Zahlung des Ausgleichsbetrages für die durch die Sanierung bewirkte Bodenwerterhöhung auf Akzeptanz bei den Eigentümern. Sätze wie z. B.:

- ◆ „Als der Brief kam, war es ein Schock.“
- ◆ „Diese Zwangssanierung kommt uns teuer zu stehen.“
- ◆ „Jahrelang haben wir nicht gewusst, welche Kosten auf uns zukommen.“
- ◆ „Grundstücksbesitzer wollen geschlossen gegen Forderungen der Stadt vorgehen.“

**Gemeinden müssen
am Ende der
Sanierung
Ausgleichsbeträge
erheben.**

prallen auf die Gemeinde ein. Viele Sanierungsverfahren wurden vor etlichen Jahren begonnen. Den (zum Teil neuen) Eigentümern fällt es oft schwer einzusehen, warum für die längst erledigte Sanierung bezahlt werden soll. Spätestens zum Ende der Sanierungsmaßnahme stehen die Gemeinden vor der Aufgabe, die Ausgleichsbeträge zu erheben. Hierfür ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zuverlässig und nachvollziehbar zu ermitteln. Durch wen und wie, wird in den folgenden Kapiteln erläutert.

3 Beteiligung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein selbständiges und unabhängiges Gremium und nimmt Wertermittlungsaufgaben gemäß BauGB wahr. Zu diesen Aufgaben gehören u. a. die Erstattung von Gutachten und die Ermittlung von Bodenrichtwerten. Ein wichtiges Ziel ist die Erzeugung von Markttransparenz. Der Gutachterausschuss ist in das städtebauliche Sanierungsverfahren nicht zwingend einzubinden, kann aber aufgrund seiner Kernkompetenz für verschiedene Wertermittlungsaufgaben hinzugezogen werden. Dabei nimmt er die Funktion eines unabhängigen Sachverständigen wahr, der für alle Verfahrensbeteiligten interessensneutral und vertrauenswürdig ist. Die Datensammlungen des Gutachterausschusses sind jedoch Basis für alle Wertermittlungen im Sanierungsgebiet, unabhängig davon, wer sie durchführt. Der Gutachterausschuss ermittelt auch nicht den Ausgleichsbetrag, den der Eigentümer zu entrichten hat. Die Ermittlung und Erhebung des Ausgleichsbetrages obliegen der Gemeinde. Da die Höhe des Ausgleichsbetrages von den Eigentümern oftmals nicht ohne weiteres anerkannt wird, ist die Gemeinde jedoch gut beraten, wenn sie auf die Kompetenz und Erfahrung des Gutachterausschusses oder anderer qualifizierter Sachverständiger zurückgreift [Land Brandenburg 2008]. Denn diese ermitteln unabhängig und neutral die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung, die dem Ausgleichsbetrag zugrunde liegt.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Funktion und die Aufgabe der Geschäftsstelle werden in Sachsen-Anhalt vom LVermGeo wahrgenommen. Die Geschäftsstelle unterstützt den Gutachterausschuss und bereitet u. a. die Beschlüsse vor.

Die Kommunen in Sachsen-Anhalt haben sich in ganz überwiegender Zahl dazu entschieden, den Gutachterausschuss, im Hinblick auf erforderliche Wertermittlungen, frühzeitig und kontinuierlich an ihren Sanierungsverfahren zu beteiligen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Unabhängigkeit des Gutachterausschusses die Akzeptanz der

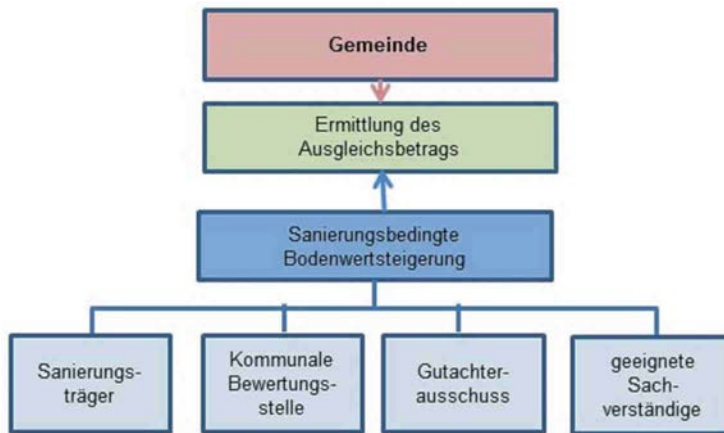


Abb. 3: Die Gemeinde ist in ihrer Entscheidung frei, wem sie die Ermittlung von Bodenwertsteigerungen überträgt [Reuter 2016].

Wertermittlungsergebnisse, die zur Zahlung des Ausgleichsbetrags führen, bei den Eigentümern fördert. Zudem muss sich der Gutachterausschuss in jedem Fall mit den Sanierungsgebieten befassen, da er gesetzlich verpflichtet ist, auch hier Bodenrichtwerte zu ermitteln (siehe Kapitel 3.1.1). Im Folgenden wird der Fokus auf die Tätigkeit des Gutachterausschusses gelegt.

3.1 Ermittlung von Bodenrichtwerten

3.1.1 Ermittlung von Bodenrichtwerten von Amts wegen

Der Gutachterausschuss ist gemäß § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB flächendeckend zur Ableitung von Bodenrichtwerten (in Sachsen-Anhalt aktuell jedes gerade Jahr zum 31.12.) verpflichtet. Von dieser Verpflichtung werden auch förmlich festgelegte Sanierungsgebiete erfasst, in denen gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die Bodenrichtwerte für den Grundstückszustand „vor Beginn der Maßnahme“ oder „nach Beginn der Maßnahme“ darzustellen sind. In den meisten Sanierungsgebieten des Landes wurden in all den Jahren turnusmäßig sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte ermittelt. Aktuell (Stichtag: 31.12.2018) gibt es landesweit ca. 970 Bodenrichtwerte im Grundstückszustand „sanierungsunbeeinflusst“. Dies entspricht über 10 Prozent der landesweit ermittelten Bodenrichtwerte für Bauland. Zudem wurden die Bodenrichtwertzonen mit der Abgrenzung der Sanierungsgebiete abgeglichen.

Über 10 Prozent der Bodenrichtwerte (Bauland) liegen in Sanierungsgebieten.

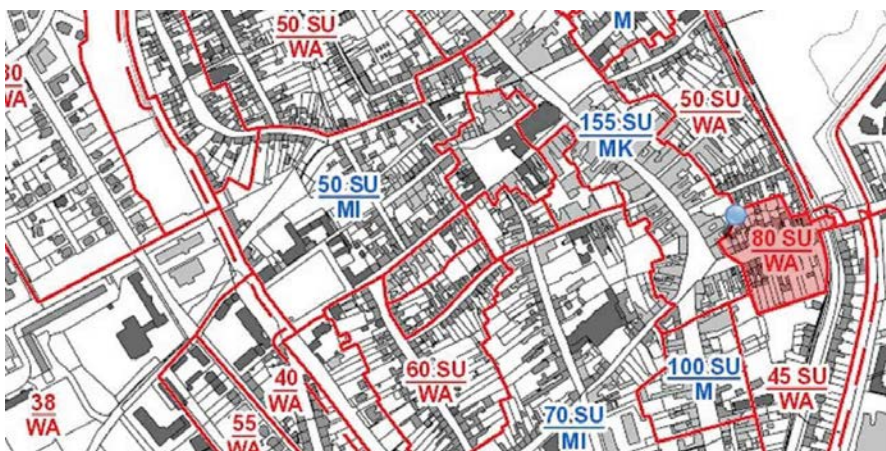


Abb. 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland der Hansestadt Stendal; Stichtag: 31.12.2018 (SU = sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung -- = förmlich festgelegte Gebiete)

Bodenrichtwerte sowie weitere Erläuterungen sind im Geodatendienst des LVerGeo (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) gezielt abrufbar.

Die kontinuierliche Ermittlung von Bodenrichtwerten erleichtert der Gemeinde Kaufpreisprüfungen, die Ermittlung und Ablösung von Ausgleichsbeträgen und damit auch die Kalkulation von zu erwartenden Einnahmen sowie die erneute Investition [Reuter 2016].

3.1.2 Ermittlung von sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten auf Antrag

Frühzeitig wurde der sanierungsunbeeinflusste Wert auf Antrag ermittelt.

Größtenteils haben die Gemeinden den Gutachterausschuss frühzeitig, meist bereits Mitte der neunziger Jahre, an ihren Sanierungsverfahren beteiligt. Sogenannte besondere Bodenrichtwerte wurden beantragt, die gemäß § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB auf einen vom 31.12. abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln sind. Am Anfang der Sanierung ging es im Wesentlichen um den sanierungsunbeeinflussten Wert.

Es ist der Wert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt, noch durchgeführt worden wäre.

Abb. 5 veranschaulicht u. a., dass die Qualität „sanierungsunbeeinflusst“ bereits vor Bekanntwerden der Sanierungsabsichten beginnt.

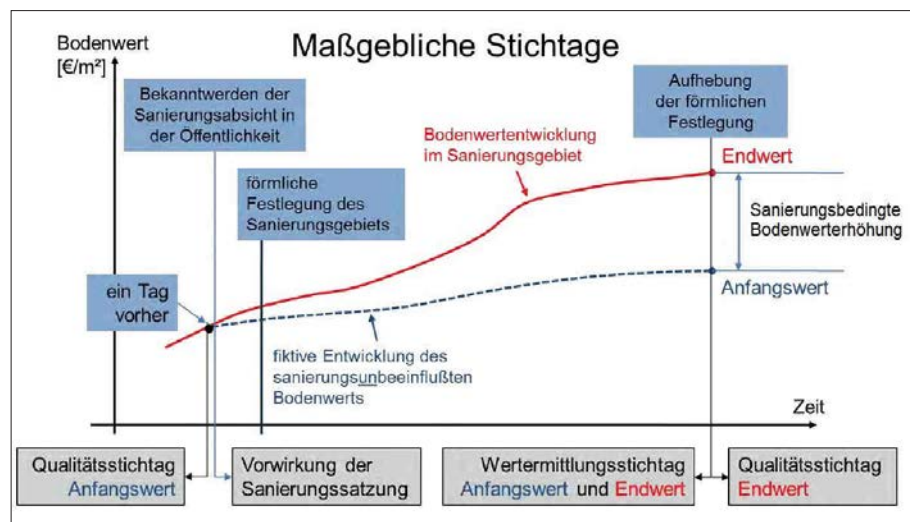


Abb. 5: Maßgebliche Stichtage
[Reuter 2016]

Die frühzeitige Einbindung ist aus Sicht des Gutachterausschusses ausschließlich positiv, denn:

- ◆ Wertermittlung in der Sanierung ist städtebauliche Wertermittlung. Sie gehört zur Kernkompetenz des Gutachterausschusses.
- ◆ die kontinuierliche Befassung mit der Sanierung erleichtert die Auswertung von Kaufpreisen, die Ermittlung von Bodenrichtwerten, die Erstattung von Gutachten sowie die Erteilung von Auskünften und fördert die Markttransparenz [Reuter 2016].

Für Auskünfte zu Bodenrichtwerten in Sanierungsgebieten, welche i. d. R. einen vom 31.12. abweichenden Stichtag haben, ist immer die Gemeinde zuständig, die als Antragstellerin die entsprechenden Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt bekommen hat.

3.1.3 Ermittlung von sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten auf Antrag

Auch sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte werden seit vielen Jahren, vorwiegend auf Antrag der Gemeinde, vom Gutachterausschuss ermittelt.

Der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert nach Ende der Sanierung berücksichtigt die tatsächliche und rechtliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

Vor Abschluss der Sanierung wird der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert ermittelt, indem der Bodenrichtwert zum Bezugsstichtag ermittelt wird (Maßnahmenbodenwert) und die Bodenrichtwelterhöhung aufgrund der noch in Aussicht stehenden Maßnahmen hinzuaddiert wird.

Regelmäßig werden gegen Ende eines Sanierungsverfahrens die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte (SB) zusammen mit den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten (SU) auf Antrag der Gemeinde ermittelt. Diese legt sie zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages oder zur freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages (Ablösebetrag) zugrunde.



Abb. 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte unter Berücksichtigung antragsgemäßer Besonderheiten

So gingen z. B. im Jahr 2018 ca. 20 Anträge dieser Art bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein. Größtenteils werden dabei für abgeschlossene Teilbereiche innerhalb eines Sanierungsgebietes (Abb. 6) differenzierte Bodenrichtwerte ermittelt. In kleineren Gebieten geschieht dies vornehmlich für das gesamte Sanierungsgebiet.

Bei einer homogenen Ausprägung der Grundstückseigenschaften in den Bodenrichtwertzonen von Sanierungsgebieten kommt die Gemeinde häufig mit den anlassbezogen ermittelten Bodenrichtwerten zurecht. Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück mit für die Zone typischen Zustandsmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Weichen jedoch die tatsächlichen Verhältnisse eines einzelnen Grundstückes insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit von den definierten Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks ab, kann eine Anpassung notwendig werden. Im Ergebnis ist der sanierungsbeeinflusste Bodenwert des jeweiligen konkreten Grundstückes zu ermitteln.

Beispiel: In Abb. 6 ist eine Bodenrichtwertzone zu erkennen, für die folgende Bodenrichtwerte abgebildet sind:

60 B SU	75 B SB
WA g II-III f600	WA g II-III f600

Sowohl der sanierungsunbeeinflusste (SU) als auch der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert (SB) bezieht sich auf die Grundstücksmerkmale.

B	baureifes Land
WA	allgemeines Wohngebiet
g	geschlossene Bauweise
II-III	2 – 3 geschossig (Geschosszahl)
f600	Grundstücksfläche = 600 m ²

Gibt es in der Bodenrichtwertzone ein Grundstück, dessen Grundstücksfläche z. B. 1.000 m² beträgt, ist eine wertmäßige Anpassung notwendig. Verständlicherweise fällt es der Gemeinde oft schwer, mit derartigen wertermittlungstechnischen Anforderungen umzugehen und dies den Eigentümern zu erklären. Derartig individuelle Eigenschaften lassen sich entweder durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung entsprechend abweichender Grundstücksgrößen oder in einem individuellen Einzelgutachten für das konkrete Grundstück berücksichtigen.

3.2 Erstattung von Gutachten

Zahlreiche Gutachten hat der Gutachterausschuss in den zurückliegenden Jahren auf Antrag gemäß § 193 Abs. 1 Satz 1 erstattet.

Einerseits sind dies „normale“ Gutachten wie in allen anderen Landesteilen ohne Sanierungssatzung auch, denn auch in Sanierungsgebieten stellen Eigentümer für private Zwecke, z. B. aufgrund von Verkaufsabsichten oder Erbauseinandersetzungen, Anträge auf Verkehrswertgutachten.

Darüber hinaus werden auf Antrag für die Gemeinden jedoch weitere speziell in der Sanierung begründete Gutachten erstattet, und zwar wenn:

- ◆ **Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen** ermittelt werden müssen aufgrund von Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets gemäß § 153 Abs. 1, hier ist der sanierungsunbeeinflusste Wert zu ermitteln.
- ◆ **Kaufpreisprüfungen** zur Vermeidung der Erschwerung der Sanierung durchgeführt werden (§ 153 Abs. 2 BauGB). Auch hier ist der sanierungsunbeeinflusste Zustand maßgebend, denn der Ausgleichsbetrag soll ja nach Ende des Sanierungsverfahrens vom Eigentümer gezahlt werden, sofern nicht vorzeitig abgelöst wird (siehe Kap. 4.3). Damit der Erwerber also nicht beim Kauf sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zahlt und nach Abschluss der Sanierung durch den Ausgleichsbetrag noch einmal, wird eine Kaufpreisprüfung durchgeführt. Liegt der Verkehrswert höchstens unwesentlich über dem sanierungsunbeeinflussten Wert, wird die Veräußerung von Grundstücken daraufhin von der Gemeinde schriftlich genehmigt.

- ◆ die Gemeinde von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen möchte (entsprechende **Höchstbetragsregelung** § 153 Abs. 3 BauGB). Auch wenn der Sanierungsträger Grundstücke erwerben möchte, gilt die Höchstbetragsregelung. Das bedeutet, dass der Kaufpreis höchstens dem sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert entsprechen darf, also ist auch hier der unbeeinflusste Wert maßgebend.
- ◆ die **Gemeinde** ein Grundstück zum sanierungsbeeinflussten Verkehrswert (Neuordnungswert) **veräußert** (§ 153 Abs. 4 BauGB). In diesem Fall ist im Gegensatz zu den vorstehend beschriebenen Fällen der sanierungsbeeinflusste Wert Grundlage für die Wertermittlung. Bei der Verkehrswertermittlung werden also auch diejenigen Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt, die noch bis zum Abschluss des Sanierungsverfahrens zu realisieren sind [Land Rheinland-Pfalz 2009]. Siehe hierzu auch die Ausführungen zur Ablösevereinbarung im folgenden Kapitel.
- ◆ zwischen Eigentümer und Gemeinde **Differenzen** über die Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung bestehen, die nach Abschluss der Sanierung Grundlage für den Ausgleichsbetrag sind, der vom Eigentümer an die Gemeinde zu entrichten ist.

Oft dienen auch punktuelle Einzelgutachten den Gemeinden als Hilfsmittel zur Argumentation bezüglich der vom Bodenrichtwert abweichenden individuellen Merkmale. Denn im Gutachten werden alle Schritte bis zur Wertfindung transparent und nachvollziehbar begründet.

4 Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten Bodenwerte

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags, den der Eigentümer an die Gemeinde zu entrichten hat, ist grundsätzlich nur der Wert des Grund und Bodens relevant. Wenngleich für die Wertermittlung in städtebaulichen Sanierungsgebieten die Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zugrunde liegt.

Die einfache Formel, welche im § 154 Abs. 2 BauGB verankert ist, lautet:

Endwert – Anfangswert = Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

4.1 Anfangswert

Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ist die schwierigere zu ermittelnde Komponente oftmals der Anfangswert. Dies liegt insbesondere darin begründet, dass hier der Bodenwert zu ermitteln ist, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Damit sind bei der Bodenwertermittlung die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen vollständig auszublenden und ausschließlich die städtebaulichen Missstände **vor** der Aussicht auf Durchführung eines Sanierungsverfahrens zugrunde zu legen. Hierfür ist eine Dokumentation des Gebiets- und Grundstückszustandes zu diesem Zeitpunkt unerlässlich [Land Brandenburg 2008].

Wie eingangs erwähnt, waren in den Bereichen der Sanierungsgebiete große Teile der Bausubstanz und der Infrastruktur in desolatem Zustand. Das Straßenbild war in der Regel geprägt von unsanierten Gebäuden und schlechter Beschaffenheit der

Straßen. Daher setzt sich der Gutachterausschuss zur Anfangswertfindung zunächst mit den Missständen aller einzelnen Grundstücke auseinander und nutzt umfangreiche Dokumentationen und Bildmaterial, welches die Gemeinde dafür dem Gutachterausschuss vorlegt oder bei frühzeitiger Beteiligung die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses selbständig dokumentiert und archiviert hat. Maßgebend zur Ermittlung des Anfangswertes ist der **Qualitätsstichtag**. Dieser liegt vor dem Tag, an dem die Öffentlichkeit erstmals von der Sanierung erfahren hat (s. Abb. 5). Das liegt darin begründet, dass schon die Aussicht auf ein bevorstehendes Sanierungsverfahren zu Bodenwertsteigerungen führen kann.

Abb. 7: Wohngebäude und Straßenzug in Stendal mit erhöhtem Sanierungsbedarf (Aufnahme 1992)



Abweichend vom Qualitätsstichtag ist der zu ermittelnde Bodenwert natürlich auf die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum jeweiligen Zeitpunkt der Ermittlung zu beziehen. Bei Abschluss der Sanierung ist der für den Anfangswert maßgebliche **Wertermittlungsstichtag** also der Tag, an dem die Sanierungssatzung durch den Gemeinderat aufgehoben wird (vgl. Abb. 5).

Das bedeutet, dass zur Ermittlung des Anfangswertes die Wertverhältnisse aus der Zeit zum Anfang der Sanierung (z. B. Mitte der 90iger Jahre) hinsichtlich der konjunkturellen Entwicklung bis zum Stichtag am Ende der Sanierung nachvollzogen werden müssen, so als ob über all die Jahre hinweg in diesem Gebiet keinerlei Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden wären.

Der Anfangswert wird, wie alle Bodenwerte und gleichermaßen die Bodenrichtwerte, durch den Gutachterausschuss in der Regel im Vergleichsverfahren ermittelt. Mit der turnusmäßigen Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte zum 31.12. (von Amts wegen) hat sich der Gutachterausschuss in seinen Beratungen regelmäßig mit den allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt auseinandersetzen und erhält so einen zuverlässigen Überblick über die konjunkturell bedingten Veränderungen am Grundstücksmarkt. Dabei werden aus den registrierten Kaufpreisen auch Bodenpreisindexreihen zur Erfassung der Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt abgeleitet.

4.2 Endwert

Gleiche Wertermittlungsstichtage bei Anfangs- und Endwert

Der Endwert stellt die zweite Komponente zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung dar. Der **Qualitätsstichtag** für den Endwert ist der Zeitpunkt des tatsächlichen Abschlusses der Sanierung. Somit fällt er beim Endwert mit dem **Wertermittlungsstichtag** zusammen. Damit sind die Wertermittlungsstichtage beim Anfangs- und Endwert gleich, was natürlich Voraussetzung für die Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ist. Für den Zustand der Grundstücke zum Abschluss der Sanierung sind insbesondere die Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung, die insbesondere auf:

- ◆ Gebietsstruktur,
- ◆ Lage,
- ◆ Entwicklungszustand,
- ◆ Art und Maß der baulichen Nutzung

Einfluss genommen haben, relevant.



Abb. 8: Wohngebäude und Straßenzug der Abb.7 mit Fördermitteln saniert (Aufnahme 2005)

Wie auch bei der Anfangswertermittlung ist der sanierungsbeeinflusste Bodenwert (Endwert) durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln (Vergleichsverfahren). Da in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet aber nur zum Anfangswert veräußert werden darf, fehlen in der Regel aussagekräftige Kauffälle, auf deren Basis die Wertermittlung erfolgen kann. Hier kann nur auf vergleichbare Gebiete außerhalb des Sanierungsgebietes oder auf alternative Verfahren zurückgegriffen werden. In der Wertermittlungspraxis haben sich daher unterschiedliche statistisch-stochastische Modelle unter Nutzung diverser empirischer Daten aus anderen Sanierungsgebieten etabliert, die auch höchstrichterlich anerkannt sind. Diese kommen regelmäßig durch den Gutachterausschuss sowohl zur Ermittlung des Endwertes in Einzelgutachten als auch bei der Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte zum Einsatz. Der Gutachterausschuss in Sachsen-Anhalt wendet vorrangig die in der folgenden Tabelle dargestellten Verfahren an:

Verfahren	Kurzbeschreibung
Modell Niedersachsen	Ermittlung der Bodenwertveränderung aus dem Verhältnis von Missständen vor der Sanierung zu den Sanierungsmaßnahmen Ableitung der Bodenwerterhöhung mit Hilfe von Klassifikationsrahmen
Zielbaummethode/Multifaktorenanalyse	Ermittlung der Bodenwerterhöhung auf Grundlage der sanierungsbedingten Veränderungen wertbeeinflussender Einzelfaktoren Aufstellung eines Zielbaumschemas und Zustandsbenotung der Einzelfaktoren zu den Qualitätsstichtagen

Beide Verfahren sind komplex und sollen an dieser Stelle daher nicht weiter vertieft werden. Es ist eine anspruchsvolle Aufgabe, die Einstufungen vorzunehmen und die Preis- und Wertfindung gegenüber den Gemeinden und Eigentümern transparent darzulegen. Die Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen ist eine der schwierigsten Wertermittlungsaufgaben [Kanngießer 2015]. Daher wird häufig der Gutachterausschuss von den Gemeinden zu Kommunal- oder Bürgerversammlungen hinzugezogen, um sie bei der Erläuterung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu unterstüt-

zen. Da die Geldbeträge zur Zahlung des Ausgleichsbetrages durchaus fünfstellige Werte annehmen können, muss die Bodenwertermittlung plausibel, nachvollziehbar und überzeugend sein. Die durch den Gutachterausschuss bisher ermittelten prozentualen Bodenwertsteigerungen liegen in Sachsen-Anhalt im Durchschnitt bei etwa 15 Prozent, wobei sich ca. 70 Prozent aller Bodenwertsteigerungen im Land zwischen 10 und 20 Prozent bewegen. Deutlich höhere Bodenwertsteigerungen sind oft durch die Änderung des Entwicklungszustandes begründet, wenn etwa durch die Festsetzungen in einem sogenannten Sanierungsbebauungsplan aus Bauerwartungsland baureifes Land wird oder eine Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung begründet wird. Diese Fälle kommen jedoch vergleichsweise selten vor.

4.3 Vorzeitige Ablösevereinbarung

Ein spezieller Fall und eine besondere Herausforderung bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ist die Vorbereitung des Abschlusses einer vorzeitigen Ablösevereinbarung. Hierfür wird eine Prognose über die künftige Entwicklung innerhalb des Sanierungsgebietes benötigt. Diese Prognose muss immer dann getroffen werden, wenn **während** des Sanierungsverfahrens, also vor dem förmlichen Abschluss, eine Vereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümer zur vorzeitigen Geldzahlung durch den Eigentümer geschlossen werden soll.

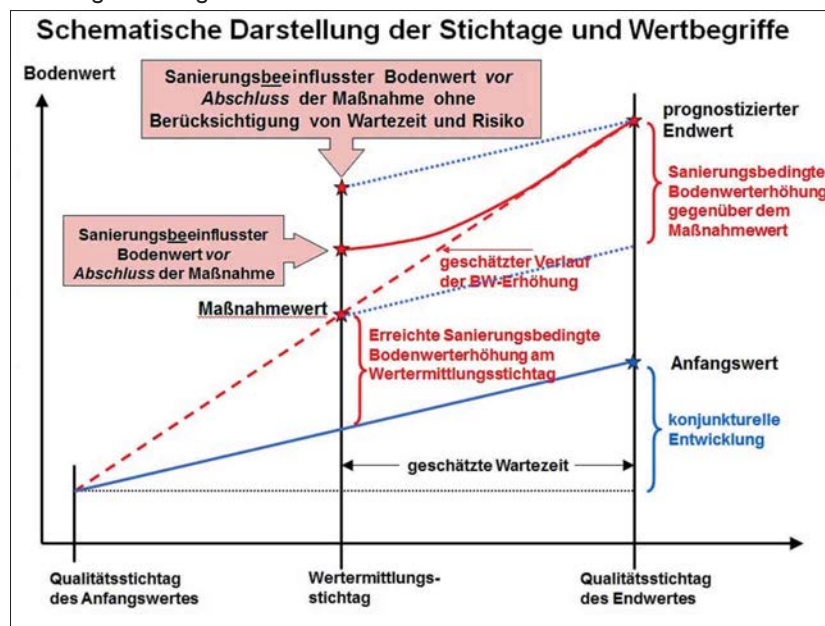


Abb. 9: Stichtage und Wertbegriffe

Ablösevereinbarungen sind keine Ausnahme

Dieser Fall tritt recht häufig auf, da er vom Landesrechnungshof empfohlen wird [Landesrechnungshof Sachsen-Anhalt 2014] und für beide Seiten Vorteile bietet:

- ◆ der Eigentümer wird durch diese Zahlung frühzeitig, rechtssicher und endgültig von allen seinen finanziellen Verpflichtungen bezüglich des Sanierungsverfahrens entbunden und erhält keinen abschließenden Bescheid nach Ende des Sanierungsverfahrens;
- ◆ die Gemeinde erhält finanzielle Mittel, die direkt im Sanierungsverfahren für die geplanten Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Das Grundstück verbleibt dabei weiterhin bis zur endgültigen förmlichen Aufhebung im Sanierungsverfahren, auch der Sanierungsvermerk im Grundbuch wird nicht gelöscht.

Eine Ablösevereinbarung soll deutlich vor Ende des Sanierungsverfahrens geschlossen werden, da sie nicht in Konkurrenz zum gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsbetragsbescheid nach Abschluss des Sanierungsverfahrens treten darf. Dennoch müssen schon zu diesem frühen Zeitpunkt alle noch durchzuführenden Maßnahmen und die dafür erforderlichen Zeiträume (geschätzte Wartezeit, siehe Abb. 9) berücksichtigt werden, da sie für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung relevant sind. Denn für die Ablösevereinbarung werden sowohl diejenigen Bodenwerterhöhungen berücksichtigt, die bisher durch Maßnahmen im Sanierungsverfahren tatsächlich eingetreten sind (Maßnahmewert), als auch jene Bodenwerterhöhungen, die noch bis zum Ende des Sanierungsverfahrens aufgrund der noch durchzuführenden Maßnahmen eintreten werden. Hierfür ist der künftige Verlauf des Sanierungsverfahrens abzuschätzen und die Bodenwerterhöhung aus noch nicht realisierten sanierungsbedingten Maßnahmen zu prognostizieren. Dabei muss die gesetzliche Vorgabe beachtet werden, dass eine „hinreichende Sicherheit“ für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages notwendig ist, was oft eine besondere Herausforderung für den Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle darstellt.

Wie in Abb. 9 erkennbar ist, wird für den Qualitätsstichtag des Endwertes (Berücksichtigung der Wartezeit!) eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aufgrund der noch durchzuführenden Maßnahmen prognostiziert. Diese Bodenwerterhöhung ist gemeinsam mit der Bodenwerterhöhung, die bis zum Wertermittlungsstichtag bereits tatsächlich eingetreten ist, durch den Eigentümer nach Abschluss der Ablösevereinbarung in Geld gegenüber der Gemeinde auszugleichen. Da der Eigentümer vorzeitig zahlt, stellt sich aber die Frage, was diese im Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung ermittelte Bodenwerterhöhung an dem Tag, an dem die Ablösevereinbarung geschlossen wird, wert ist. Hierzu wird die **prognostizierte** Bodenwerterhöhung (und nur die!) auf den Wertermittlungszeitpunkt zurückgerechnet. Damit zahlt der Eigentümer nicht den vollen Betrag, der nach Abschluss der Maßnahmen fällig wäre, sondern einen geringeren Betrag. Die gemeinsamen Vorteile für Eigentümer und Gemeinde beim Abschluss einer Ablösevereinbarung haben dazu geführt, dass in Sachsen-Anhalt weit über die Hälfte der zu zahlenden Beträge vorzeitig abgelöst werden. In manchen Sanierungsgebieten geschieht dies nahezu vollständig.

5 Ausblick

Wer durch die Innenstädte Sachsen-Anhalts geht, die einer Sanierung unterliegen oder unterlagen, wird feststellen, dass die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen zu einer deutlichen Aufwertung und Verbesserung der Quartiere beigetragen haben.

Die nun durch die Gemeinden zu erstellenden Schlussabrechnungen stellen einen wichtigen Meilenstein dar, jedoch nicht automatisch den Abschluss der Sanierungsverfahren. Vielmehr ist durch die Gemeinden inklusive der Kosten darzulegen, was geschaffen wurde und noch geschaffen wird. Auch hier ist eine Prognose zu erstellen. Da der Termin für die Gemeinden zur Schlussabrechnung für alle (noch nicht abgeschlossenen) Verfahren auf den 31.12.2020 festgesetzt wurde, müssen rechtzeitig die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in allen Verfahren ermittelt werden. Dies würde sowohl die Gemeinden als auch den Gutachterausschuss vor eine gewaltige mengenmäßige Herausforderung stellen. Für die Schlussabrechnungen werden daher die sanierungsunbeeinflussten und -beeinflussten Bodenrichtwerte, die in der Vergangenheit zum Zweck der vorzeitigen Ablösung vom Gutachterausschuss ermittelt wurden, verwendet. Die Gemeinden müssen also nicht für jedes Sanierungsgebiet aktuelle besondere Bodenrichtwerte beim Gutachterausschuss beantragen, sondern „nur“

in den Bereichen, wo bisher keine entsprechenden Bodenrichtwerte ermittelt wurden oder wo vorhandene Werte aufgrund verschiedener Ursachen (z. B. geänderte Sanierungsziele) nicht mehr verwendbar sind.

Da das Datum der Schlussabrechnung nicht das Ende der Sanierungsverfahren bedeutet, geht es auch nach dem 31.12.2020 in den Gemeinden mit den Sanierungsmaßnahmen weiter. Auch wenn vielerorts der größte Teil geschafft ist: einige Baustellen gibt es noch, um unsere Gemeinden noch lebenswerter und attraktiver zu gestalten. Für viele Fragen im Zusammenhang mit einer qualifizierten und marktgerechten Wertermittlung hat in der Vergangenheit die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit von Gemeinden, Sanierungsträgern und Gutachterausschuss gut funktioniert. Auch zur Vorbereitung der Schlussabrechnung und bei Bedarf darüber hinaus stehen der Gutachterausschuss und das LVermGeo in seiner Geschäftsstellenfunktion den Gemeinden und Sanierungsträgern kompetent zur Seite.

Anschriften der Autorinnen

Birgit Nübel

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15
39104 Magdeburg
E-Mail: poststelle.lvermgeo@sachsen-anhalt.de

Angela Stein

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Scharnhorststraße 89
39576 Stendal
E-Mail: poststelle.lvermgeo@sachsen-anhalt.de

Literaturverzeichnis

Kanngießner, E. 2015:

Modell Niedersachsen-das integrative Bewertungsmodell, Fachbeitrag zfv 6/2015 S. 373-381

Land Brandenburg 2008:

Praxishilfe – Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten
https://lbv.brandenburg.de/dateien/staedtebauford/Broschur_Praxishilfe_bodenwertermittlung_2008.pdf, letzter Zugriff 10/2019

Landeshauptstadt Magdeburg 2007:

15 Jahre Sanierung Magdeburg-Buckau
https://www.magdeburg.de/media/custom/698_3468_1.PDF?1362094473, letzter Zugriff 10/2019

Landesrechnungshof Sachsen-Anhalt 2014:

Anforderungen an die Abrechnung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen aus Sicht des Landesrechnungshofes Sachsen-Anhalt Werkstattgespräch, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Freie Hansestadt Hamburg, 25.03.2014,
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Aktuell/Veranstaltungen/Dokumentation/Downloads/Werkstattgespraeche/13_Cechol.pdf?__blob=publicationFile&v=1, letzter Zugriff 10/2019

Land Rheinland-Pfalz 2009:

Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten
Ein Leitfaden für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge, <https://www.vgben.de/bad-ems-nassau/gemeinden/stadt-bad-ems/stadtsanierung/leitfaden-fuer-die-ermittlung-der-sanierungsbedingten-bodenwerterhoehungen-u.-der-ausgleichsbetraege.pdf?cid=8g>, letzter Zugriff 10/2019

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Land Brandenburg 2012:

Ergänzung zur Praxishilfe des Landes Brandenburg 2008, <https://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/mitteilungen11.htm>, letzter Zugriff 10/2019

Reuter, F. 2016:

Ermittlung von Bodenrichtwerten in Sanierungsgebieten, Erfahrungsaustausch
Rbeim LVermGeo, Magdeburg 16.11.2016

Reuter, F. 2017:

Spekulative Wertermittlung in der Städtebaulichen Sanierung und Entwicklung, fub 1/2017, 10-21