

Praxis-Ratgeber zu Stadtsanierung und Ausgleichsbeträgen

**50**

**Antworten**

auf die

wichtigsten

Fragen rund

um die

**städtebauliche**

**Sanierung** und

die Erhebung

von

**Ausgleichs-**

**beträgen**



[www.ausgleichsbetraege.org](http://www.ausgleichsbetraege.org)

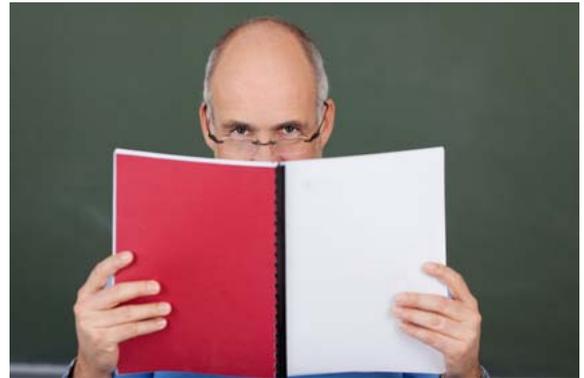
© Lutz Schneider - Dieses Buch darf - auch auszugsweise - nicht ohne die schriftliche Zustimmung des Autors kopiert werden. Sie haben keine Wiederverkaufsrechte für dieses E-Book.

**Neue  
Version  
2014**

### Warum ausgerechnet dieses E-Book?

Das Thema „Sanierung“ und „Ausgleichsbeträge“ ist nun wirklich kein Allergeweltsthema.

Dass Sie sich für dieses schwierige Materie interessieren und dieses E-Book gekauft haben freut mich umso mehr. Herzlichen Dank!



Warum widme ich mich diesem Thema?

Allein im Freistaat Sachsen gibt es nach Angaben des Sächsischen Innenministeriums insgesamt ca. 280 städtebauliche Sanierungsverfahren in 200 Gemeinden, von denen derzeit noch ca. 240 abzurechnen sind.

Bundesweit geht man davon aus, dass in den letzten 40 Jahren im Rahmen der Städtebauförderung ca. 3.700 städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen gefördert wurden. Davon sind erst ca. 1.200 Verfahren abgeschlossen.

Die überwiegende Anzahl der noch laufenden Sanierungsverfahren wird in den nächsten Jahren beendet werden. Bei Abschluss dieser Sanierungsmaßnahmen sind nach dem Willen des Gesetzgebers durch die Gemeinden von den Eigentümern der in den Sanierungsgebieten gelegenen Grundstücke sogenannte Ausgleichsbeträge zu erheben.

Geht man von ca. 2.500 noch offenen Sanierungsverfahren und geschätzten 300 Grundstückseigentümern pro Verfahrensgebiet aus, so sind rd. 750.000 Grundstückseigentümer in Deutschland von der Ausgleichsbetragspflicht betroffen.

Da die Kommunen in der Vergangenheit wenig öffentlichkeitswirksam mit dem Thema Ausgleichsbeträge umgegangen sind, haben sich die meisten betroffenen Eigentümer mit der Thematik der städtebauliche Sanierung und dem nun anstehenden Ausgleichsbeträgen noch nicht beschäftigt.

Seit in den letzten 2 Jahren die Medien dieses Thema häufiger – m.E. wenig informativ und tlw. auch reißerisch – aufgegriffen haben, sind viele Grundstückseigentümer nun aufgeschreckt und verunsichert.

Auch viele Gemeinden stehen vor einer schwierigen Aufgabe, denn mit der Abrechnung von Sanierungsverfahren betreten Sie häufig völliges Neuland.

Da es sich bei den Regelungen im Baugesetzbuch um außerordentlich komplexe Vorgänge handelt, will ich mit diesem E-Book und meinen Themenportal [www.ausgleichsbetraege.org](http://www.ausgleichsbetraege.org) für umfassende und unabhängige Information bei allen Beteiligten – also nicht nur den betroffenen Grundstückseigentümern, sondern auch bei den für die Erhebung der Ausgleichsbeträge zuständigen Kommunen - beitragen.

Durch das Themenportal, aus vielen Gesprächen bei Vorträgen und aus unzähligen Anfragen per E-Mail weiß ich, wie viele Fragen zum Thema städtebauliche Sanierung, sowohl bei Grundstückseigentümern, aber auch bei Vertretern der Kommunen bestehen.

Mit diesem E-Book beantworte ich Ihnen auf den folgenden mehr als 60 Seiten ganz ausführlich die 50 häufigsten Fragen zum Thema „Sanierung“ und „Ausgleichsbetrag“. Lesen Sie aufmerksam und in aller Ruhe. Es lohnt sich.

## Inhalt

Warum ausgerechnet dieses E-Book? .....	2
Frage #1: Was sind städtebauliche Sanierungsverfahren? .....	6
Frage #2: Welchen Zweck verfolgt die städtebauliche Sanierung? .....	7
Frage #3: Wie sind städtebauliche Sanierungsverfahren historisch entstanden? .....	8
Frage #4: Wo finden sich die gesetzlichen Grundlagen?.....	9
Frage #5: Wer ist am städtebaulichen Sanierungsverfahren beteiligt?.....	10
Frage #6: Was ist eine Sanierungssatzung? .....	13
Frage #7: Was ist ein Sanierungsvermerk?.....	14
Frage #8: Im welchen Phasen läuft ein Sanierungsverfahren ab? .....	15
Frage #9: Wie viele Jahre kann ein Sanierungsverfahren dauern?.....	16
Frage #10: Was ist ein vereinfachtes Sanierungsverfahren?.....	17
Frage #11: Was sind Ausgleichsbeträge? .....	18
Frage #12: Wie wird der Ausgleichsbetrag (im Wertausgleich) ermittelt?.....	19
Frage #13: Was ist eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung? .....	19
Frage #14: Wie wird die sanierungsbedingte Bodenwertermittlung ermittelt?.....	20
Frage #15: Was ist ein Anfangswert? .....	21
Frage #16: Was ist ein Endwert? .....	21
Frage #17: Welche Wertermittlungsverfahren gibt es zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen?.....	22
Frage #18: Ausgleichsbeträge auch bei sinkenden Bodenwerten? .....	23
Frage #19: Hat die Gemeinde einen Spielraum bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge? .....	25
Frage #20: Was ist die sog. Bagatellklausel?.....	25
Frage #21: Warum muss ein Ausgleichsbetrag gezahlt werden?.....	27
Frage #22: Warum Eigentümer den Ausgleichsbetrag nicht akzeptieren? .....	28
Frage #23: Wer muss den Ausgleichsbetrag bezahlen?.....	29
Frage #24: Was ist ein Ausgleichsbetragsbescheid? .....	29
Frage #25: Wie kann ich gegen den Bescheid vorgehen?.....	30
Frage #26: Wann ist der Ausgleichsbetrag fällig? .....	30
Frage #27: Besteht die Möglichkeit den Ausgleichsbetrag in Raten zu zahlen? .....	30
Frage #28: Wann verjährt der Ausgleichsbetrag?.....	31
Frage #29: Sind die Ausgleichsbeträge auf die Miete umlegbar?.....	31
Frage #30: Ich habe gar keine Fördermittel in Anspruch genommen. Muss ich trotzdem einen Ausgleichsbetrag zahlen? .....	31
Frage #31: Wie erkenne ich, ob mein Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt?.....	32
Frage #32: Was ist eine Ablösevereinbarung? .....	33
Frage #33: Welche Vorteile bietet die Ablösevereinbarung?.....	34
Frage #34: Welche Nachteile bietet die Ablösevereinbarung?.....	35
Frage #35: Muss der Grundstückseigentümer die freiwillige Ablösung beantragen oder bietet mir die Stadt bzw. Gemeinde eine Vereinbarung an? .....	35
Frage #36: Was muss ich beim Abschluss einer Ablösevereinbarung als Grundstückseigentümer beachten? .....	36
Frage #37: Hat die Festsetzung des Grundstücks als Überschwemmungsgebiet eine Auswirkung auf den Ausgleichsbetrag? .....	36
Frage #38: Welches Verfahren gibt es zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen? .....	38

<b>Frage #39: Was ist das Niedersachsenmodell?.....</b>	<b>40</b>
<b>Frage #40: Welche Vorteile hat das Niedersachsenmodell?.....</b>	<b>46</b>
<b>Frage #41: Welche Nachteile hat das Niedersachsenmodell?.....</b>	<b>47</b>
<b>Frage #42: Was ist die Zielbaummethode? .....</b>	<b>47</b>
<b>Frage #43: Was ist die Multifaktorenanalyse? .....</b>	<b>51</b>
<b>Frage #44: Welche Vorteile haben die Zielbaummethode und die Multifaktorenanalyse?.....</b>	<b>53</b>
<b>Frage #45: Welche Nachteile haben die Zielbaummethode und die Multifaktorenanalyse?.....</b>	<b>53</b>
<b>Frage #46: Was ist das sog. Chemnitzer Modell? .....</b>	<b>54</b>
<b>Frage #47: Welche Vorteile hat das Chemnitzer Modell? .....</b>	<b>56</b>
<b>Frage #48: Welche Nachteile hat das Chemnitzer Modell? .....</b>	<b>57</b>
<b>Frage #49: Wie hoch wird der Ausgleichsbetrag in meinem Sanierungsgebiet ausfallen?.....</b>	<b>57</b>
<b>Frage #50: Wo erhalte ich weitere Informationen?.....</b>	<b>57</b>
<b>Herzlichen Glückwunsch! .....</b>	<b>58</b>
<b>Wertvolle Zusatzinformationen für Sie als Käufer dieses E-Books .....</b>	<b>59</b>
<b>Vertiefende Informationen &amp; Insiderwissen.....</b>	<b>60</b>
<b>Über den Autor .....</b>	<b>61</b>
<b>Hinweise zur Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024.....</b>	<b>62</b>
<b>Abonnieren Sie meinen kostenlosen Newsletter .....</b>	<b>63</b>
<b>Links &amp; Social Media zu Lutz Schneider .....</b>	<b>64</b>
<b>Kontaktinformationen .....</b>	<b>64</b>
<b>QR-Code der Visitenkarte .....</b>	<b>64</b>
<b>Bildnachweise .....</b>	<b>64</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>65</b>
<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>66</b>

## Frage #1: Was sind städtebauliche Sanierungsverfahren?

Städtebauliche Sanierungsverfahren sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. (§ 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Städtebauliche Missstände liegen insbesondere vor, wenn

- ▶ das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden bzw. arbeitenden Menschen nicht entspricht [**Substanzschwäche**] oder
- ▶ das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion im Verflechtungsbereich obliegen [**Funktionsschwäche**].

Substanzschwächen sind bspw.

- ▶ unzulängliche Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten,
- ▶ schlechte bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- ▶ unzureichende Zugänglichkeit von Grundstücken,
- ▶ störende Durchmischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- ▶ unzeitgemäße Grundstücksnutzungen,
- ▶ störende Einwirkungen und Emissionen,
- ▶ schlechter Erschließungszustand.

Funktionsschwächen sind bspw.

- ▶ unzureichende Befriedigung der Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs, insbesondere in Wohn- und Geschäftsgebieten,
- ▶ unzulängliche Qualifizierung des Gebiets, besonders von Ortskernen, für die Aufnahme von Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des privaten und öffentlichen Bereichs,
- ▶ mangelhafte Ausstattung mit öffentlichen Grün- und Erholungsflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs.

## Frage #2: Welchen Zweck verfolgt die städtebauliche Sanierung?

Stadt- und Ortsgebiete, die nicht ständig an die sich wandelnden Anforderungen und Bedürfnisse angepasst werden, insbesondere modernisiert und erneuert werden, verlieren in wenigen Jahrzehnten an Attraktivität. Sie werden unansehnlich, ihre Funktionsfähigkeit lässt nach. Als Folge und in Kombination mit allgemeinen demographischen Entwicklungen stellt sich häufig eine Änderung in der Bewohnerstruktur ein. Finanziell gut gestellte Bewohner verlassen das Quartier. Alte, sozial oder finanziell schlecht gestellte Bewohner bleiben zurück.

Die Auswirkungen auf den Grundstückswert sind zwar vielfältig, die abnehmende Qualität der Wohn- und Geschäftslage hat aber immer sinkende Immobilienwerte zur Folge.

Solche beeinträchtigten Quartiere sollen durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wieder attraktiv gestaltet werden. Städtebauliche Missstände, wie

- ▶ überalterte Bausubstanz,
- ▶ ungünstige Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten,
- ▶ unzeitgemäße bauliche Nutzung,
- ▶ belastende Einwirkungen von Nachbargrundstücken,
- ▶ erneuerungsbedürftige Erschließungsanlagen,
- ▶ verbreitete Leerstände

aber auch eine nicht zeitgemäße Infrastruktur können zu negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder auf die Sicherheit und Gesundheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen führen.

Gerade in den neuen Bundesländern gab es nach 1990 viele Orts- und Stadtzentren die wenig attraktiv und meist stark vernachlässigt waren.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen solche Missstände beheben und die Gebiete wieder wesentlich aufwerten und umgestalten.



### Frage #3: Wie sind städtebauliche Sanierungsverfahren historisch entstanden?

Die Ursprünge des bundesdeutschen Sanierungsrechts gehen weit zurück: Anfänge sind bereits im Bundesbaugesetzbuch (BBauG) von 1960 enthalten.

1971 wurden die Systematik dann im Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) verankert.

1987 erfolgte die Zusammenführung von StBauFG und BBauG zum Baugesetzbuch (BauGB). Seit dem finden sich die Regelungen zu Sanierungsmaßnahmen als Instrument der städtebaulichen Entwicklung im BauGB.

In der ehemaligen DDR bestand bis zum Jahr 1990 kein vergleichbares rechtlich verankertes Instrument. Mit dem Ziel der Angleichung der Rechtssysteme wurde am 20.06.1990 die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung erlassen. In dieser war u.a. auch das städtebauliche Sanierungsrecht enthalten. Mit dem Einigungsvertrag vom 18.09.1990 wurde dann das Sanierungsrecht des BauGB auch im Beitrittsgebiet übernommen.



#### Frage #4: Wo finden sich die gesetzlichen Grundlagen?

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden nach den geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches, Zweites Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ (§§ 136 bis 164a BauGB) durchgeführt.

Danach kann eine Gemeinde in Betracht kommende Gebiete durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Ziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist i.d.R. die wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des betreffenden Gebietes durch die Behebung städtebaulicher Missstände.



Bei den Vorschriften handelt es sich um komplexe Verfahren, die die Gemeinden, die Sanierungsträger, aber auch die Eigentümerinnen und Eigentümer der in den Sanierungsgebieten gelegenen Grundstücke über viele Jahre beschäftigen. Die Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen stellen regelmäßig eine Herausforderung für die Kommunalpolitik und die Gemeindeverwaltung dar, wobei nicht selten – insbesondere durch umfangreiche Baumaßnahmen – auch die Geduld der Bürgerinnen und Bürger auf eine harte Probe gestellt wird.

Die Ziele und Zwecke der Sanierung werden insbesondere durch Ordnungs- und Baumaßnahmen erreicht. Die Gesamtverantwortung für die städtebauliche Sanierung liegt bei der Gemeinde. Diese ist dabei in erster Linie für die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen (u.a. Bodenordnung, Herstellung / Änderung von Erschließungsanlagen) zuständig. Die Durchführung der Baumaßnahmen (u.a. Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung) bleibt hingegen Aufgabe der Eigentümer.

## Frage #5: Wer ist am städtebaulichen Sanierungsverfahren beteiligt?

In die Vorbereitung, die Durchführung und den Abschluss von städtebaulichen Sanierungsverfahren ist eine Vielzahl von Akteuren eingebunden. Welche Kompetenzen und Aufgaben die wichtigsten Verfahrensbeteiligten haben, soll nachfolgend kurz dargestellt werden:

### Gemeindevertretung

Die Aufgaben der Gemeindevertretung (Gemeinderat/Stadtrat etc.) im städtebaulichen Sanierungsverfahren sind:

- ▶ Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen
- ▶ Beschluss der Sanierungssatzung
- ▶ ggf. Beschlüsse zu Sanierungsbebauungsplänen
- ▶ ggf. Beschluss über eine Satzung zur Erhebung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 2a BauGB
- ▶ Beschluss zum Verfahrensnachlass (bspw. 20 %)
- ▶ Beschluss zur Bagatellregelung
- ▶ Aufhebung der Sanierungssatzung



### Gemeindeverwaltung

Die Aufgabe der Gemeindeverwaltung ist die Koordinierung des Sanierungsverfahrens. Die Gemeinde bedient sich bei der Durchführung i.d.R. eines Sanierungsträgers (§ 157 Abs. 1 BauGB). Hoheitliche Aufgaben sind jedoch nicht auf ihn übertragbar.

Hoheitliche Aufgaben der Gemeindeverwaltung sind:

- ▶ Veranlassung der Eintragung der Sanierungsvermerke
- ▶ Genehmigungsprüfung nach §§ 144 und 145 BauGB (u.a. Bebauung, schuldrechtliche Verträge, Veräußerung, Änderungen von Rechten am Grundstück, Grundstücksteilung)
- ▶ Erlass von Abbruch-, Bau-, Modernisierungs- und Pflanzgeboten
- ▶ Entscheidungen zu Übernahmeverlangen oder zur Entziehung von Eigentum
- ▶ Aufhebung/Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen
- ▶ Erstellung von Ausgleichsbetragsbescheiden
- ▶ Zulassung über die vorzeitige Festsetzung eines Ausgleichsbetrags



### Betroffene

Regelmäßig sind die Eigentümer, Mieter, Pächter und andere Nutzer (bspw. Inhaber einer Dienstbarkeit, Reallast, Hypothek, Grundschuld etc.) im besonderen Maße von der Sanierung betroffen. Aus diesem Grund soll:

- ▶ eine frühzeitige Erörterung der Sanierung erfolgen,
- ▶ eine Mitwirkung der Betroffenen angeregt werden,
- ▶ die Durchführung baulicher Maßnahmen durch die Betroffenen angeregt werden und
- ▶ eine Beratung der Betroffenen erfolgen.



Gleichzeitig besteht für die Betroffenen auch eine Auskunftspflicht. Hintergrund hierfür ist, die Notwendigkeit der Sanierung abzuschätzen, die Sanierungsziele zu definieren und die Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme zu beurteilen.

### Sanierungsträger und/oder sonstige Beauftragte

Die im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bestehenden Aufgaben, die im nichthoheitlichen Bereich der Gemeinde liegen, können auf einen Sanierungsträger oder – mit Ausnahme der nachfolgend genannten speziellen Aufgaben – einem sonstigen Beauftragten (beispielsweise ein Sanierungsberater oder Planer) übertragen werden.

Die speziellen Aufgaben, die nur von einem Sanierungsträger (Unternehmen, das die Voraussetzungen nach § 158 BauGB erfüllt) durchgeführt werden dürfen, sind:

- ▶ Aufgaben nach § 146 BauGB (Durchführung der Sanierung),
- ▶ Aufgaben nach § 147 BauGB (Durchführung von Ordnungsmaßnahmen),
- ▶ Aufgaben nach § 148 BauGB (Durchführung Baumaßnahmen),
- ▶ Grundstückserwerb bzw. Erwerb von Rechten an Grundstücken, die zur Vorbereitung oder Durchführung der Gesamtmaßnahme benötigt werden und
- ▶ Verwaltung der Sanierungsmittel.

### Gutachterausschuss und/oder private Sachverständige

Die Gutachterausschüsse (in Sachsen) bestehen aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen Gutachtern und Gutachterinnen, die sachkundig und erfahren in der Wertermittlung sind. Der Gutachterausschuss ist ein selbständiges und nicht weisungsgebundenes Gremium. Er ist zur Neutralität und Objektivität verpflichtet. Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle und führt gem. § 193 BauGB eine Kaufpreissammlung, wertet diese aus und leitet daraus Bodenrichtwerte und sonstige Daten für die Wertermittlung ab.



Der GAA veröffentlicht regelmäßig für seinen Zuständigkeitsbereich Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwertkarten.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses im Rahmen der städtebaulichen Sanierung sind:

- ▶ Die Ermittlung des **Ausgleichsbetrages** obliegt zunächst grundsätzlich der Gemeinde.
- ▶ Für die Ermittlung der **sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung** benötigt die Gemeinde jedoch sachverständige Hilfe.
- ▶ Die Gemeinde ist bei der Wahl des Gutachters grundsätzlich frei. Sie ist nicht daran gebunden, den GAA mit der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu beauftragen. Sie kann sich auch geeigneter privater Sachverständiger bedienen.
- ▶ Der Rückgriff auf GAA oder private Sachverständige entbindet die Gemeinde nicht von ihrer Verantwortung für die rechtsfehlerfreie Festsetzung des Ausgleichsbetrages. Sie hat daher in eigener Verantwortung zu prüfen, ob das Gutachten von richtigen Tatsachen ausgeht und Wertermittlung und Ergebnis hinreichend und nachvollziehbar begründet ist.

### **Sonstige Beteiligte im Sanierungsverfahren und deren Aufgaben**

- ▶ Die Bewilligungsstelle prüft die Zwischennachweise und die Sanierungsabrechnung.
- ▶ Der Landesrechnungshof bzw. die Kommunalaufsicht prüfen Abwicklung und Abrechnung der Sanierung einschließlich Ermittlung und Erhebung der Ausgleichsbeträge.
- ▶ Finanzamt prüft die steuerliche Geltendmachung des Ausgleichsbetrags durch Eigentümer im sog. Bescheinigungsverfahren.
- ▶ Rechtsanwälte beraten die Grundstückseigentümer beim Erörterungstermin, formulieren Widersprüche und Klagen.
- ▶ Bürgerinitiativen/Eigentümer üben über die Medien Druck gegen die Erhebung des Ausgleichsbetrags aus.
- ▶ Verwaltungsgerichte/Oberverwaltungsgerichte entscheiden über Klagen von Eigentümern gegen die Ausgleichsbetragsbescheide.

### Frage #6: Was ist eine Sanierungssatzung?

Soll in einem Gebiet eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden, muss die Stadt dieses durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (§ 142 Abs. 1 BauGB).

Die förmliche Festlegung ist als Satzung zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist hinzuweisen auf

- ▶ die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 153 bis 156 BauGB, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt wird;
- ▶ die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich (§ 143 Abs. 2 BauGB).

Zur Sicherung des Rechtsverkehrs trägt das Grundbuchamt bei den von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücken den Sanierungsvermerk ein.

Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, wenn

- ▶ die Sanierung durchgeführt ist oder
- ▶ die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
- ▶ die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
- ▶ die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist (§ 162 Abs. 1 BauGB).

Auch der Aufhebungsbeschluss ergeht als Satzung (§ 162 Abs. 2 BauGB). Jedoch können einzelne Grundstücke bereits vor der förmlichen Aufhebung der Sanierungssatzung aus der Sanierung entlassen werden, wenn

- ▶ das Grundstück bebaut oder in sonstiger Weise genutzt wird oder
- ▶ das Gebäude modernisiert oder instand gesetzt ist (§ 163 Abs. 1 BauGB).

In Ausnahmefällen kann bereits vor diesem Zeitpunkt die Stadt die Sanierung für einzelne Grundstücke als abgeschlossen erklären (§ 163 Abs. 2 BauGB).

Zur Erhebung des Ausgleichsbetrags muss eine formell und materiell wirksame Sanierungssatzung<sup>1</sup> vorliegen. Bestimmte Satzungsängel können nur unter den Voraussetzungen der §§ 214 und 215 BauGB gerügt werden (seit 01.01.2007 ist die Zwei-Jahres-Frist des § 215 BauGB auf ein Jahr verkürzt). Bei heilbaren Satzungsängeln kann eine Sanierungssatzung auch dann rückwirkend in Kraft gesetzt werden, wenn bereits eine wirksame Aufhebungssatzung existiert (BVerwG – Urteil vom 03.12.1998 - 4 C 14.97).

---

<sup>1</sup> Für die Erhebung des Ausgleichsbetrages ist keine gesonderte Satzung erforderlich.

### Frage #7: Was ist ein Sanierungsvermerk?

Zur Sicherung des Rechtsverkehrs trägt das Grundbuchamt auf Antrag der Gemeinde bei den von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücken einen sog. Sanierungsvermerk ein (vgl. auch Frage 31).

Beim Sanierungsvermerk handelt es sich lediglich um einen "Hinweis" auf ein laufendes städtebauliches Sanierungsverfahren und nicht um ein Recht an dem Grundstück. Er hat daher auch keinen Rang und bleibt von einer eventuellen Zwangsversteigerung unberührt (d.h. er bleibt auch nach Zuschlagserteilung bestehen).

Der Sanierungsvermerk weist auch auf die besonderen rechtlichen Gegebenheiten hin, denn in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde (§ 144 BauGB)

- ▶ die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
- ▶ die Teilung des Grundstücks;
- ▶ die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
- ▶ Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird;
- ▶ die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes;
- ▶ die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen i.S.d. § 148 Abs. 2 BauGB im Zusammenhang steht;
- ▶ ein schuldrechtlicher Vertrag, der durch eine Verpflichtung zu den vorgenannten Rechtsgeschäften begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrages vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt (§ 144 Abs. 1 und 2 BauGB).

Über die Genehmigung ist binnen vier Monaten nach Eingang des Antrages bei der Stadt zu entscheiden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass ein Vorhaben, die Teilung oder der Rechtsvorgang die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwernis durch eine entsprechende Verpflichtung des Rechtsnachfolgers beseitigt wird (vgl. § 145 Abs. 3 BauGB). Die Genehmigung kann auch unter Auflagen erteilt werden.

## Frage #8: Im welchen Phasen läuft ein Sanierungsverfahren ab?

Ein städtebauliches Sanierungsverfahren läuft - sofern ein Sanierungsverdacht besteht in drei Phasen ab: Vorbereitung, Durchführung und Abschluss. Nachfolgend werden die drei Phasen im Einzelnen erläutert:

<b>Phase 1 - Vorbereitung</b>	<b>Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 Abs. 1 BauGB) mit:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB)</li><li>• Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)</li><li>• Schätzung zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)</li></ul>
	<b>Bestimmung der Ziele und Zwecke der Maßnahme (§ 140 BauGB)</b>
	<b>Beginn der städtebaulichen Planungen (§ 140 Nr. 4 BauGB):</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erarbeitung eines Sanierungs- bzw. Rahmenplanes</li><li>• eventuell Einleitung von Bebauungsplanverfahren</li><li>• Bei Bedarf Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans</li></ul>
	<b>Abschätzungen z.d. sozialen u. wirtschaftl. Auswirkungen (§ 140 Nr. 6 BauGB)</b>
	<b>Durchführung einzelner Bau- und Ordnungsmaßnahmen (§ 140 Abs. 7 BauGB)</b>
	<b>Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes einschließlich Erlass der Sanierungssatzung (§ 142 Nr. 1 BauGB)</b>
<b>Phase 2 - Durchführung</b>	<b>Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung (§ 143 Abs. 1 BauGB).</b> Damit wird diese rechtsverbindlich (§ 143 Abs. 2 BauGB).
	<b>Eintrag Sanierungsvermerk im Grundbuch (§ 143 Abs. 2 BauGB)</b> <u>Rechtsfolge:</u> Genehmigungsvorbehalt für Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144 BauGB).
	<b>Konkretisierung + Fortschreibung städtebaulicher Planungen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• ggf. Aufstellung von Bebauungsplänen</li><li>• Aufstellung Sanierungs- und Rahmenplan</li></ul>
	<b>Aufstellung + Fortschreibung des Sozialplanes (§ 180 BauGB)</b>
	<b>Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB):</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bodenordnung</li><li>• Grundstückserwerb</li><li>• Freilegung</li><li>• Umzug von Betrieben und Einwohnern</li><li>• Herstellung und Änderung der Erschließungsanlagen</li></ul>

Phase 2 Durchführung	<b>Baumaßnahmen (§ 148 BauGB):</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Modernisierung und Instandsetzung</li><li>• Neubebauung und Ersatzbauten</li><li>• Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</li><li>• Herstellung von Ausgleichs- und Ersatzflächen</li></ul>
	<b>Fortschreibung Kosten- und Finanzierungsübersicht</b>
	<b>ggf. Ablösungsvereinbarungen (§ 154 Absatz 3 Satz 2 BauGB), vorzeitige Festsetzungen des Ausgleichsbetrags (§ 154 Abs. 3 Satz 3 BauGB) Abgeschlossenheitserklärungen für einzelne Grundstücke (§ 163 Abs. 2 BauGB)</b>
Phase 3 Abschluss	<b>Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB)</b>
	<b>Ortsübliche Bekanntmachung der Aufhebungssatzung (§ 162 Abs. 2 Satz 2).</b> Damit wird diese rechtsverbindlich (§ 162 Abs. 2 Satz 4 BauGB). <u>Rechtsfolgen:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Entstehen sachliche Ausgleichsbeitragspflicht (§ 154 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)</li><li>• Ersuchen auf Löschung des Sanierungsvermerks im Grundbuch (§ 162 Abs. 3 BauGB)</li><li>• Ende des Genehmigungsvorbehalts für Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144 BauGB)</li></ul>
	<b>Erhebung der Ausgleichsbeträge durch Bescheid (§ 154 Abs. 3 und 4 BauGB)</b>

### Frage #9: Wie viele Jahre kann ein Sanierungsverfahren dauern?

Bei alten Sanierungsverfahren gibt es keine zeitliche Beschränkung. Es gibt in Deutschland Sanierungsverfahren, die schon mehr als 30 Jahre laufen (Beispiel „Altstadt“ Mainz und „Unter der Burghalde“ Kempten).

Viele Gemeindeverwaltungen haben den Abschluss der Verfahren verschleppt, weil der Abschluss und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen mit Ärger und Auseinandersetzungen verbunden ist.

Mit der Novelle<sup>2</sup> des Baugesetzbuches wurde in § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB eine „Sollvorschrift“ eingeführt, wonach die Gemeinde bei Satzungsbeschluss einen Zeitraum festlegen und eine Sanierungssatzung nicht länger als 15 Jahre laufen soll. Diese Regelungen gelten allerdings nur für neue Sanierungsverfahren, die nach dem 01.01.2007 beschlossen wurden. Zudem kann durch die Kommune eine Verlängerung beschlossen werden.

Aus meiner Erfahrung wird es mit steigender Verfahrensdauer jedoch immer schwieriger Sanierungsverfahren abzuschließen (Verständnis der Bürger, Datengrundlage für die Bewertung etc.). Eine Kommune sollte deshalb die Verfahren zügig durchführen.

Zudem droht den Kommunen nach einer neuen Entscheidung des OVG Nordrhein-Westfalen (14 A 207 /11 vom 30.04.2013) die Verjährung der Ausgleichsbeträge. Nach dem Urteil beginnt die Verjährung (4 Jahre) nicht erst mit Aufhebung der Satzung, sondern mit Durchführung der letzten Maßnahmen. Allerdings bleibt die Revision beim Bundesverwaltungsgericht noch abzuwarten.

<sup>2</sup> Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, in Kraft getreten am 01.01.2007.

## **Frage #10: Was ist ein vereinfachtes Sanierungsverfahren?**

Das Baugesetzbuch unterscheidet in § 142 Abs. 4 BauGB zwischen dem klassischen Sanierungsverfahren (Regelverfahren) und dem vereinfachten Sanierungsverfahren.

Ob es sich bei einem förmlich festgelegten Sanierungsverfahren um ein „klassisches“ oder ein „vereinfachtes“ Sanierungsverfahren handelt, ist der entsprechenden Sanierungssatzung zu entnehmen.

Beim klassischen Sanierungsverfahren handelt es sich um das Verfahren unter Anwendung sämtlicher Sanierungsvorschriften.

Beim vereinfachten Sanierungsverfahren handelt es sich um ein Sanierungsverfahren unter Ausschluss einzelner Rechtsvorschriften. So kann die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt, bzw. nach § 144 Abs. 1 BauGB oder § 144 Abs. 2 BauGB teilweise ausgeschlossen werden. (vgl. Frage 7)

**Im vereinfachten Sanierungsverfahren können keine Ausgleichsbeträge erhoben werden.** Im vereinfachten Sanierungsverfahren erfolgt deshalb auch keine Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch.

Es werden im vereinfachten Sanierungsverfahren zwar keine Ausgleichsbeträge erhoben, allerdings gilt hier dann § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB nicht, so dass für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung die entsprechenden Beiträge (bspw. Straßenausbaubeiträge nach KAG – i.d.R. auf der Basis von Kosten) erhoben werden können. Im Regelverfahren ist die Erhebung dieser Beiträge nicht möglich. Der Wertanteil dieser Maßnahmen ist dann Bestandteil des Ausgleichsbetrages. Es kann durchaus vorkommen, dass sich über die Kostenabschöpfung höhere Beträge ergeben, als bei der Wertabschöpfung über den Ausgleichsbetrag.

## Frage #11: Was sind Ausgleichsbeträge?

Die durch die Sanierungsmaßnahmen erreichten Verbesserungen innerhalb des Sanierungsgebietes drücken sich in der Regel in einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aus.



Die gesetzliche Grundlage für eine Erhebung von Ausgleichsbeträgen befindet sich in § 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 der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. «**

Es wird mit dem Ausgleichsbetrag also nicht die gesamte sanierungsmaßnahmenbedingte Erhöhung des Grundstückswerts, sondern nur die sanierungsmaßnahmenbedingte **Bodenwerterhöhung** abgeschöpft (mit der Folge, dass sanierungsbedingte Gebäudewerterhöhungen den Eigentümern verbleiben).

Das Baugesetzbuch lässt grundsätzlich zwei alternative Modelle zur Bemessung des Ausgleichsbetrages zu, entweder:

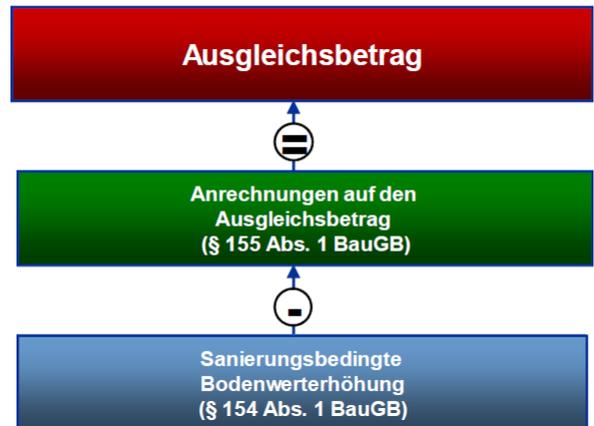
- ▶ nach der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung - **Wertausgleich** - nach § 154 Abs. 1 und 2 BauGB oder
- ▶ nach dem Ausbauaufwand für Verkehrsanlagen - **Kostenbeteiligung** durch Satzung - nach § 154 Abs. 24 BauGB.

Bei dem Wertausgleichsverfahren handelt es sich um das Regelverfahren. Die Abrechnung nach Kostenbeteiligung ist an zusätzliche Voraussetzungen geknüpft und hat (zumindest in Sachsen) bisher keine Praxisbedeutung erlangt.

## Frage #12: Wie wird der Ausgleichsbetrag (im Wertausgleich) ermittelt?

Der Ausgleichsbetrag ergibt sich im Wertausgleichsverfahren (§ 154 Abs. 1 und 2 BauGB) aus der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (§ 154 Abs. 1 BauGB) abzüglich der ggf. vorzunehmenden Anrechnungen (§ 155 Abs. 1 BauGB) für die durch den Eigentümer zulässigerweise durchgeführten Anrechnungstatbestände.

Die Ermittlung der Anrechnungstatbestände ist Aufgabe der Gemeinde.



## Frage #13: Was ist eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung?

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich (abgesehen von nach § 155 Abs. 1 BauGB ggf. anzurechnenden Beträgen) definiert als die Differenz zwischen den so genannten **Anfangswert** und dem **Endwert**.

Der Wert des Bodens (Bodenwert) ist dabei grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Diese Fiktion betrifft nur das betroffene Grundstück, nicht aber die Umgebung.

Eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung tritt insbesondere durch Sanierungserwartung und die Durchführung folgender Sanierungsmaßnahmen ein

- ▶ Verbesserung der Lage und Struktur des Sanierungsgebiets,
- ▶ Aktivierung von Nutzungsreserven,
- ▶ Initialwirkung der Sanierung für private Investitionen,
- ▶ Verkürzung der Wartezeit bis zur baulichen Nutzung,
- ▶ Verbesserung des Erschließungszustandes,
- ▶ Verbesserung der Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit,
- ▶ Gewährung von Zuschüssen,
- ▶ Einfluss auf fremd geförderte Maßnahmen und
- ▶ sanierungsbedingte Steuervorschriften.

## Frage #14: Wie wird die sanierungsbedingte Bodenwertermittlung ermittelt?

Die Gemeinde beauftragt mit der Bewertung im Sanierungsgebiet regelmäßig den zuständigen Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten oder auch qualifizierte private Sachverständige.

Die Wertermittlung in städtebaulichen Sanierungsgebieten ist ein sehr komplexes Thema, auf das an dieser Stelle nur oberflächlich eingegangen werden kann.

Prinzipiell gilt: Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht nach § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Endwert und dem Anfangswert:



Bewertungsaufgabe ist folglich die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte.

Der Wert des Bodens (Bodenwert) ist grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Diese Fiktion betrifft nur das betroffene Grundstück, nicht aber die Umgebung.

Die vom Gesetzgeber geforderte Vorgehensweise, mittels Vergleichskaufpreisverfahren diese Werte zu ermitteln, ist aufgrund fehlender Daten nicht immer in die Praxis umsetzbar. Deshalb sind weitere Wertermittlungsverfahren entwickelt worden, mit denen unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgeleitet werden kann.

### **Frage #15: Was ist ein Anfangswert?**

Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für ein Grundstück im Sanierungsgebiet ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (sanierungsunbeeinflusster Bodenwert).

Bei der Ermittlung des Anfangswertes bleiben Werterhöhungen unberücksichtigt, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierungsmaßnahme oder durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind.

### **Frage #16: Was ist ein Endwert?**

Der Endwert ist der Bodenwert, der sich für ein Grundstück im Sanierungsgebiet zum Abschluss der Sanierung ergibt, wenn die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes abgeschlossen ist. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen; d.h. sie sind nicht Bestandteil der sanierungsbedingten Werterhöhung.

Ist die Sanierung zum Zeitpunkt der Ermittlung der Endwerte noch nicht abgeschlossen, so werden für diese Ermittlung die voraussichtlichen Grundstücksqualitäten zum voraussichtlichen Ende der Sanierung zugrunde gelegt.

## Frage #17: Welche Wertermittlungsverfahren gibt es zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen?

Grundsätzlich ist die Wertermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen nach § 154 Abs. 1 BauGB sowie nach den ergänzenden Vorschriften der ImmoWertV<sup>3</sup> (siehe hierzu § 10 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV) durchzuführen.

Danach ist bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswertverfahren). In der Praxis führt diese Verfahrensweise häufig nicht zum Erfolg, da es an geeigneten Kauffällen in hinreichender Anzahl mangelt. In der Wertermittlungspraxis sind deshalb unabhängig von den Vorschriften der WertV/ImmoWertV weitere nicht normierte Verfahren entwickelt und etabliert worden. Dazu zählen statistische, deduktive und intersubjektive Preisvergleichsverfahren. Die Anwendung solcher Verfahren wurde in höchstrichterlicher Rechtsprechung grundsätzlich bestätigt.

Allerdings stellen die Gerichte heraus, dass dabei "die allgemein anerkannten Grundsätze der WertV" beachtet werden müssen und dass die Nachvollziehbarkeit bei der Entscheidungsfindung im Gutachten gewährleistet sein muss. Der Katalog der Wertermittlungsverfahren in der WertV/ImmoWertV ist demzufolge in Bezug auf Maßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht als nicht abschließend zu betrachten.

Welches alternative Verfahren zur Anwendung kommt – sofern das Vergleichswertverfahren aufgrund mangelnder Kauffälle nicht anwendbar ist – hängt im Wesentlichen von der Qualität der Eingangsgrößen sowie der Ergebniszuverlässigkeit der Verfahren ab.

Nicht alle Wertermittlungsverfahren sind jedoch gleichermaßen gut für die jeweilige Wertermittlungsaufgabe geeignet. Deshalb ist es die Aufgabe des Gutachterausschusses oder der privaten Sachverständigen das oder die besten Verfahren auszuwählen. Die Verfahrenswahl ist zu begründen. Wenn mehrere Verfahren herangezogen wurden, sind die Ergebnisse der Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit (bspw. Verfügbarkeit der Daten und Zuverlässigkeit der Verfahren) abzuleiten (vgl. § 8 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV).

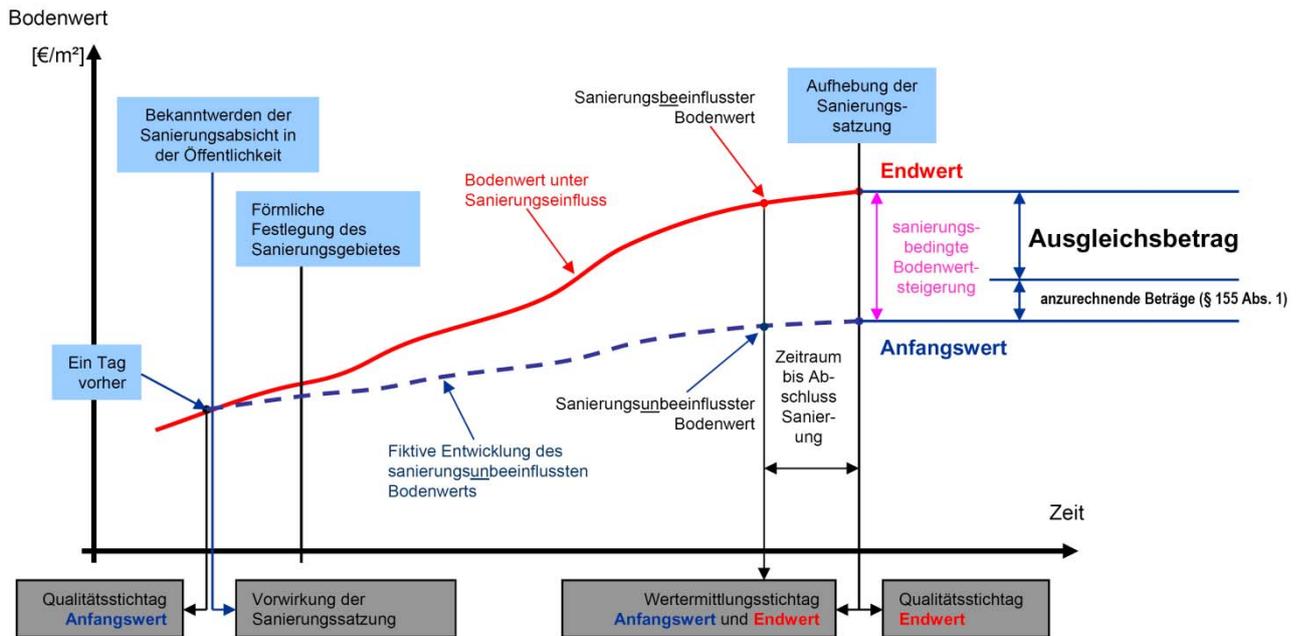
---

<sup>3</sup> Am 01.07.2010 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) in Kraft getreten und hat die bis dahin gültige WertV (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken) abgelöst.

## Frage #18: Ausgleichsbeträge auch bei sinkenden Bodenwerten?

Der Anfangswert ist bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung abzustellen.

Die Bodenwertentwicklung in einem Sanierungsgebiet während der Dauer des Sanierungsverfahrens ist in der folgenden Abbildung schematisch dargestellt:

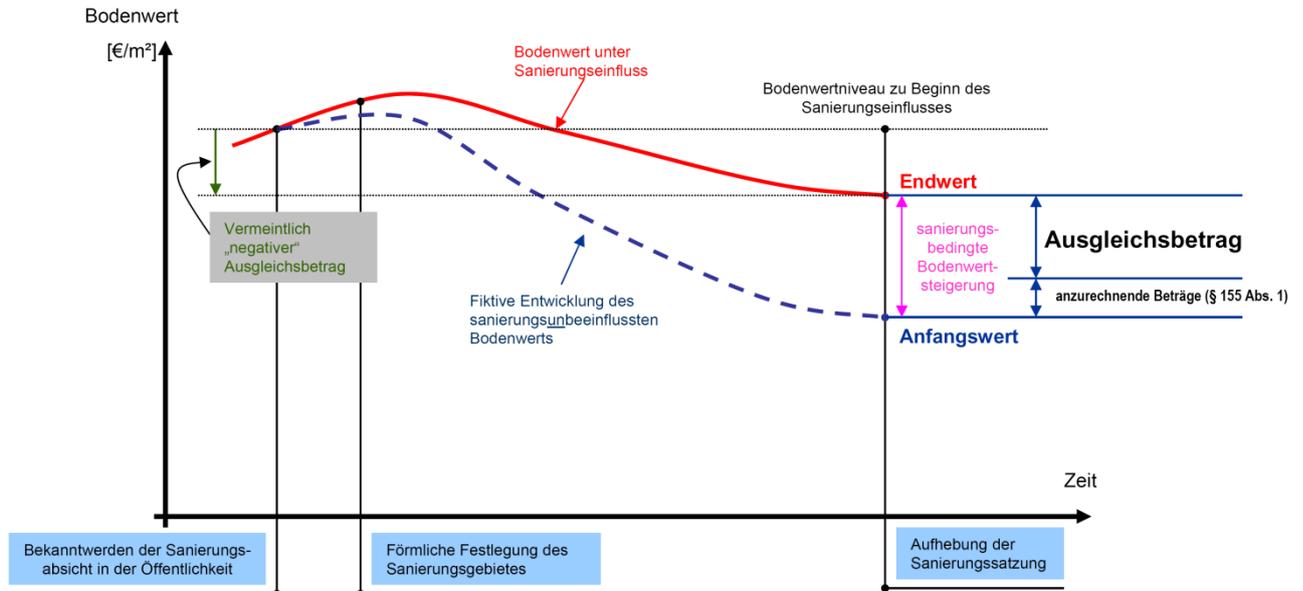


**Abbildung 1: Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung und Ausgleichsbetrag (bei steigenden Bodenwerten)**

In den letzten Jahren sind insbesondere in ländlichen Gebieten die Bodenwerte eher gesunken als gestiegen. Eigentümer argumentieren dann nicht selten, dass eine Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nicht gerechtfertigt sei, da die Bodenwerte ihrer im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke deutlich gesunken sind.

Auch bei sinkenden Bodenwerten, insbesondere durch konjunkturelle Entwicklung bedingt, führen Maßnahmen im Zuge eines Sanierungsverfahrens zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen.

Dies ergibt sich daraus, dass nicht die konjunkturelle Entwicklung, sondern die durch die Sanierungsmaßnahme bewirkte Veränderung der städtebaulichen Qualität Gegenstand der Bodenwertermittlung ist.



**Abbildung 2: Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung und Ausgleichsbetrag (bei sinkenden Bodenwerten)**

Nicht selten treffen diese Erwartungen – keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung erfahren zu haben – deshalb nicht zu, weil die Eigentümer den Bodenwert zum Stichtag „Beginn der Sanierung“ mit dem Bodenwert zum Zeitpunkt „Abschluss der Sanierung“ vergleichen. Dieser Vergleich entspricht aber nicht der gesetzlichen Intension. Denn es sind Anfangs- und Endwert zum Wertermittlungsstichtag „Abschluss der Sanierung“ zu betrachten. Dann wird i. d. R. festzustellen sein, dass die Bodenwerte durch die Sanierungsmaßnahmen wesentlich geringer gesunken sind, als sie es ohne Sanierungsverfahren getan hätten.

### Frage #19: Hat die Gemeinde einen Spielraum bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge?

Den Gemeinden steht **kein Ermessen** bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge zu. Wird das Sanierungsverfahren in der klassischen Form durchgeführt und sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen entstanden, so muss die Gemeinde die diesbezüglichen Ausgleichsbeträge erheben. Ein Stadt- oder Gemeinderatsbeschluss, dass Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet nicht erhoben werden, ist nichtig, da der gegen das Baugesetzbuch verstößt.

Die Gemeinde hat lediglich einen gewissen Ermessenspielraum **bei der** Erhebung der Ausgleichsbeträge:

- ▶ Die Gemeinde **kann** die Ablösung der Ausgleichsbeträge vor Abschluss der Sanierung im Ganzen zulassen (§ 154 Abs. 3 BauGB).
- ▶ Die Gemeinde **kann** ggf. die Bagatellregelung (§ 155 Abs. 3 BauGB) anwenden.
- ▶ Die Gemeinde **kann** bei der Ablösung des Ausgleichsbetrages ggf. einen Verfahrensnachlass bis zu 20 % gewähren (bspw. nach der Verwaltungsvorschrift „Städtebauliche Erneuerung“ des Sächsischen Staatsministeriums des Innern - VwVStBauE - Abschnitt D 21.3).
- ▶ Die Gemeinde **kann** im Einzelfall im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härte von der Erhebung des Ausgleichsbetrages ganz oder teilweise absehen (§ 155 Abs. 4 BauGB).

### Frage #20: Was ist die sog. Bagatellklausel?

Nach § 155 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen. Sind nur geringe Maßnahmen zur Erweiterung oder Verbesserung der Verkehrsanlagen im Sanierungsgebiet durchgeführt worden, gilt die Vorschrift für den Ausgleichsbetrag auf der Grundlage des vereinfachten Berechnungsverfahrens entsprechend. Stemmler/Hohrmann gehen in [L15], Seite 202 davon aus, dass für die Anwendung der Bagatellklausel in der Praxis kein Raum bleibt, da im vereinfachten Berechnungsverfahren ein Missverhältnis der Einnahmen zu dem Verwaltungsaufwand für die Erhebung in der Regel nicht auftreten kann (anders Schmidt in [L16], Seite 85).

Nach § 155 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

- ▶ eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt worden ist und
- ▶ die voraussichtlichen Einnahmen den Verwaltungsaufwand für die Erhebung nicht oder nicht wesentlich übersteigen (Verhältnismäßigkeit (Bagatellklausel)).

Eine solche Entscheidung kann schon getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist. Die Bagatellklausel kann sowohl auf das gesamte Sanierungsgebiet oder nur auf Teilflächen des Sanierungsgebiets angewendet werden.

Die Bagatellklausel fordert das gleichzeitige Vorliegen beider Voraussetzungen. Eine Festlegung, wann eine Bodenwerterhöhung als nur geringfügig anzusehen ist, lässt sich nicht allgemein treffen; die Möglichkeit der Festlegung starrer Obergrenzen wird im Schrifttum verneint. Auch statistische Vertrauensbereiche der Wertermittlungsergebnisse sind hierfür kaum geeignet. Prozentzahlen, wie sie zum Beispiel im Rahmen des § 42 BauGB bei der Entschädigung für Planungsschäden in Bezug auf wesentliche oder unwesentliche Wertminderungen von Grundstücken durch Nutzungsänderungen herangezogen werden, treffen hier nicht die Intention des Gesetzgebers über eine geringfügige Bodenwerterhöhung. Vielmehr wird der Begriff der Geringfügigkeit eng ausgelegt werden müssen, d.h. der Verzicht auf die Abschöpfung darf nur zu „unwesentlichen Ungleichheiten“ führen.

Die Ausgleichsbetragspflichtigen haben keinen Rechtsanspruch auf Anwendung der Vorschrift, auch wenn die Voraussetzungen gegeben sind. Vielmehr liegt die Anwendung der Bagatellklausel im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde und dient allein öffentlichen Interessen, nämlich der Vermeidung von überflüssigem Verwaltungsaufwand. Persönliche Verhältnisse der Ausgleichsbetragspflichtigen dürfen keine Rolle spielen. Andere Möglichkeiten, die insbesondere die persönlichen Verhältnisse der Eigentümer berücksichtigen, wie beispielsweise der Verzicht auf Erhebung bei öffentlichem Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder die Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen oder eine Stundung, bleiben von diesem Grundsatz unberührt. Hat die Gemeinde aber einmal eine Ermessensentscheidung getroffen, so muss sie diese – nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung – gleichmäßig anwenden. Diesbezüglich unterliegt die Vorschrift der Überprüfung durch die Kommunalaufsicht.

Die vorgenannten Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Das hat zur Folge, dass selbst bei einer „geringfügigen Bodenwerterhöhung“ der Ausgleichsbetrag erhoben werden muss, wenn der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags (deutlich) geringer ist. Welche Differenz zwischen Verwaltungsaufwand und Einnahmen nun dazu führt, dass die genannten Beträge „in keinem Verhältnis“ mehr zueinander stehen, hat der Gesetzgeber nicht geregelt. Kleiber geht davon aus, dass „die Anwendung der Bagatellklausel erst dann in Betracht kommt, wenn der Verwaltungsaufwand für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen die daraus erzielbaren Einnahmen übersteigt“.

Die Entscheidung, ob eine „geringfügige Bodenwerterhöhung“ vorliegt, ist in den Aufgabebereich der Gemeinde gestellt. Der eventuell mit der Wertermittlung beauftragte Gutachterausschuss oder der Sachverständige kann sich zwar dazu äußern, seine Auffassung bindet die Gemeinde jedoch nicht.

Die Anwendung der Bagatellklausel berührt nicht die Regelung in § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB (keine Erhebung von Erschließungs- und KAG-Beiträgen für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 BauGB sowie von Kostenerstattungsbeträgen für Kompensationsflächen und -maßnahmen (§ 135a Abs. 1 BauGB) in Sanierungsgebieten). Die Gemeinde besitzt keinen Anspruch auf eine ersatzweise Erhebung der vorgenannten Erschließungs- und KAG-Beiträge bzw. der Kostenerstattungsbeträge.

Der Verwaltungsaufwand besteht im Wesentlichen aus den Kosten der Wertermittlung, der Festsetzung der Ausgleichsbeträge und den Kosten einer etwaigen Beitreibung der Ausgleichsbeträge.

### Frage #21: Warum muss ein Ausgleichsbetrag gezahlt werden?

Städtebauliche Sanierungsverfahren werden vom Land, von den Gemeinden sowie vom Bund finanziert (sog. Drittelfinanzierung).

Aber auch der Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks soll zur Finanzierung der Sanierung einen Beitrag leisten. Der Gesetzgeber hat als Abschöpfungsmodell in § 154 Abs. 1 BauGB eine Wertlösung gewählt. Die Eigentümer haben demnach einen Ausgleich in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts ihrer Grundstücke entspricht.

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen wird heute nicht mehr rechtlich in Frage gestellt. Das besondere Bodenrecht der §§ 152 ff. BauGB stellt eine Inhaltsbestimmung des Eigentums i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar, die sich im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG hält. So wie der Umlegungsvorteil nach den §§ 57 und 58 BauGB nicht mehr zum Inhalt des Eigentums an Grundstücken gehört, so schließt das Sanierungsrecht sanierungsbedingte Grundstückswertbestandteile vom Eigentum aus.

Eine weitere Möglichkeit zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages eröffnet der „neue“ § 154 Abs. 2a BauGB (Kostenlösung). Im Gegensatz zur Wertlösung hat man hier eine Kostenlösung gewählt. Der Ausgleichsbetrag bestimmt sich nach dem (Kosten-)Aufwand für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen (genau genommen der Verkehrsanlagen).

Im Gegenzug müssen Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet nicht die sonst üblichen Erschließungsbeiträge (i.S.d. § 127 BauGB) bzw. Straßenausbaubeiträge (nach den Kommunalabgabengesetzen der Bundesländer) zahlen.

Ein Widerspruch ergibt sich neuerdings dort, wo Gemeinden bspw. ihre Straßenausbaubeitragssatzungen aufgehoben haben. Hier werden jetzt außerhalb der Sanierungsgebiete keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben. Im Sanierungsgebiet ist der Straßenausbau allerdings ein Wertanteil des Ausgleichsbetrages.

## Frage #22: Warum Eigentümer den Ausgleichsbetrag nicht akzeptieren?

Nachfolgend haben wir mögliche Gründe zusammen gefasst, warum es Eigentümern schwer fällt, den Ausgleichsbetrag zu akzeptieren:

- ▶ Die Eigentümer sehen **keinen Sanierungsvorteil** für sich.
- ▶ Die Bodenwerterhöhung ist für den Eigentümer **nicht realisierbar** (Eigentümer wohnt im Gebäude).
- ▶ Konjunkturelle Einflüsse und allgemeine städtebauliche Entwicklungen haben im Sanierungsgebiet die **Situation verschlechtert**.
- ▶ Eigentümer haben während der Sanierung **Geschäftseinbußen durch Baumaßnahmen** entschädigungslos hinnehmen müssen: Straßenbau etc.
- ▶ Eigentümer haben in Baumaßnahmen investiert, aber bei der Finanzierung einen möglichen Ausgleichsbetrag nicht mit einkalkuliert.
- ▶ Aufgrund der **langen Laufzeit der Sanierungsmaßnahmen** (15 – 20 Jahre) fällt es Eigentümern schwer einzusehen, dass sie für längst erledigte Sanierungsmaßnahmen bezahlen sollen.
- ▶ Beim **Erwerb des Grundstücks** oder im **Zuge einer Erbschaft** haben sich die neuen Eigentümer nicht über die Bedeutung des Sanierungsvermerks informiert.
- ▶ Eigentümer außerhalb des Sanierungsgebiets profitieren von der Sanierung, ohne dass sie Ausgleichsbeträge zahlen (Abgrenzung).
- ▶ Eigentümer müssen einen **Ausgleichsbetrag zahlen**, auch wenn sie **keine Sanierungsfördermittel** erhalten haben.
- ▶ Die Gemeinden haben vielfach die vorhandenen Straßenausbaubeitragsatzungen abgeschafft. Innerhalb der Sanierungsgebiete sind die Ausbaumaßnahmen jedoch Wertanteil des Ausgleichsbetrages.



### Frage #23: Wer muss den Ausgleichsbetrag bezahlen?

Die Ausgleichsbeträge werden von den Grundstückseigentümern der in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gelegenen Grundstücke **nach Abschluss der Sanierung** (d.h. nach Aufhebung der Sanierungssatzung) erhoben.

Die Ausgleichsbeträge hat derjenige zu tragen, der bei Abschluss der Sanierungsmaßnahme (d.h. zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung) Eigentümer ist. Findet nach Abschluss der Sanierung ein Eigentümerwechsel statt, so geht die Ausgleichsbeitragspflicht nicht auf den neuen Eigentümer über.

Miteigentümer zahlen ihren verhältnismäßigen Anteil (auch bei Wohnungs- und Teileigentum).

Bei Vorliegen von Erbbaurechten muss der Eigentümer des Grundstücks (Erbbaurechtsgeber) und nicht der Erbbaurechtsnehmer den Ausgleichsbetrag bezahlen (sofern im Erbbaurechtsvertrag keine abweichenden Regelungen getroffen wurden).

### Frage #24: Was ist ein Ausgleichsbetragsbescheid?

Die Pflicht zur Erhebung des Ausgleichsbetrags entsteht grundsätzlich nach Abschluss der Sanierung, d.h. nach Aufhebung der Sanierungssatzung. Der Ausgleichsbetrag ist in Geld zu entrichten.

Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung zu geben.

Um die Fälligkeit der Forderung herbeizuführen, bedarf es der Geltendmachung des entstandenen Ausgleichsbetrags durch Bescheid. Der Ausgleichsbetragsbescheid ist ein Verwaltungsakt.

Der Ausgleichsbetragsbescheid folgendem Mindestinhalt enthalten:

- ▶ die Höhe des Ausgleichsbetrags,
- ▶ die anzurechnenden Beträge,
- ▶ den Hinweis, dass der Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt oder gestundet werden kann,
- ▶ die Fälligkeitsfrist von einem Monat nach der Bekanntgabe,
- ▶ die Rechtsbehelfsbelehrung,
- ▶ die für den Empfang der Zahlung zuständige Behörde mit Bankverbindung und
- ▶ alle sonstigen erhebungsrelevanten rechtlichen und tatsächlichen Umstände.

### **Frage #25: Wie kann ich gegen den Bescheid vorgehen?**

Aufgrund seiner Eigenschaft als Verwaltungsakt kann innerhalb einer Frist von einem Monat nach Bekanntgabe Widerspruch gegen den Ausgleichsbetragsbescheid eingelegt werden.

Wird der Widerspruch zurückgewiesen, kann Klage erhoben werden.

Widerspruch und Klage haben gegen die Anforderung des Ausgleichsbetrags keine aufschiebende Wirkung. D.h. trotz eingelegtem Widerspruch oder – nach Zurückweisung des Widerspruchs – Anfechtung durch Klage muss der angeforderte Ausgleichsbetrag bezahlt werden.

### **Frage #26: Wann ist der Ausgleichsbetrag fällig?**

Der Ausgleichsbetrag ist gemäß § 154 Abs. 4 BauGB einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids in einem Betrag fällig, sofern der Ausgleichsbetrag nicht z.B. in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt oder gestundet wird.

### **Frage #27: Besteht die Möglichkeit den Ausgleichsbetrag in Raten zu zahlen?**

Grundsätzlich wird der Ausgleichsbetrag im Ganzen in Geld fällig.

Auf die Erhebung der Ausgleichsbeträge sind gemäß § 155 Abs. 5 BauGB die landesrechtlichen Vorschriften für kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über Stundung und den Erlass anzuwenden.

Nach § 154 Abs. 5 BauGB hat die Gemeinde den Ausgleichsbetrag auf Antrag der Eigentümerin/des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern es nicht zumutbar ist, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen.

Im Einzelfall kann das Darlehen zinsfrei gestellt werden und der Tilgungsbetrag reduziert werden, wenn dies

- ▶ im öffentlichen Interesse,
- ▶ zur Vermeidung unbilliger Härten oder
- ▶ zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist.

Eine Stundung nach § 222 Abgabenordnung (AO) ist nur möglich, wenn die Einziehung des geschuldeten Betrags eine „erhebliche Härte“ nach sich ziehen würde.

### **Frage #28: Wann verjährt der Ausgleichsbetrag?**

Die Abgabenordnung unterscheidet bei Verjährung zwischen der **Forderungsverjährung** (Festsetzungsverjährung) gemäß §§ 169 ff Abgabenordnung (AO) und der **Zahlungsverjährung** (Vollstreckungsverjährung) gemäß §§ 228 ff AO.

Die Forderungsverjährung beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem die Möglichkeit der Forderung durch rechtswirksamen Abschluss der Sanierung (Rechtsgültigkeit der Aufhebungssatzung) entstanden ist. Sie beträgt vier Jahre.

Die Zahlungsverjährung beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem der Beitragsanspruch durch den Bescheid fällig wurde und beträgt fünf Jahre. Mit Ablauf der Zahlungsverjährung (Vollstreckungsverjährung) kann auch eine rechtzeitig durch Bescheid festgesetzte Forderung nicht mehr eingezogen werden.

### **Frage #29: Sind die Ausgleichsbeträge auf die Miete umlegbar?**

Der Ausgleichsbetrag stellt eine beitragsähnliche Abgabe dar. Er kann von einem betroffenen Grundstückseigentümer nicht auf seine Mieter (bspw. Wohnungsmieter, Gewerberaummieter) umgelegt werden.

### **Frage #30: Ich habe gar keine Fördermittel in Anspruch genommen. Muss ich trotzdem einen Ausgleichsbetrag zahlen?**

Ja, auch Eigentümer, die keine Sanierungsfördermittel in Anspruch genommen haben, müssen den Ausgleichsbetrag zahlen.

Dies ist für viele Eigentümer schwer verständlich, aber die gesetzlichen Regelungen sehen dies so vor.

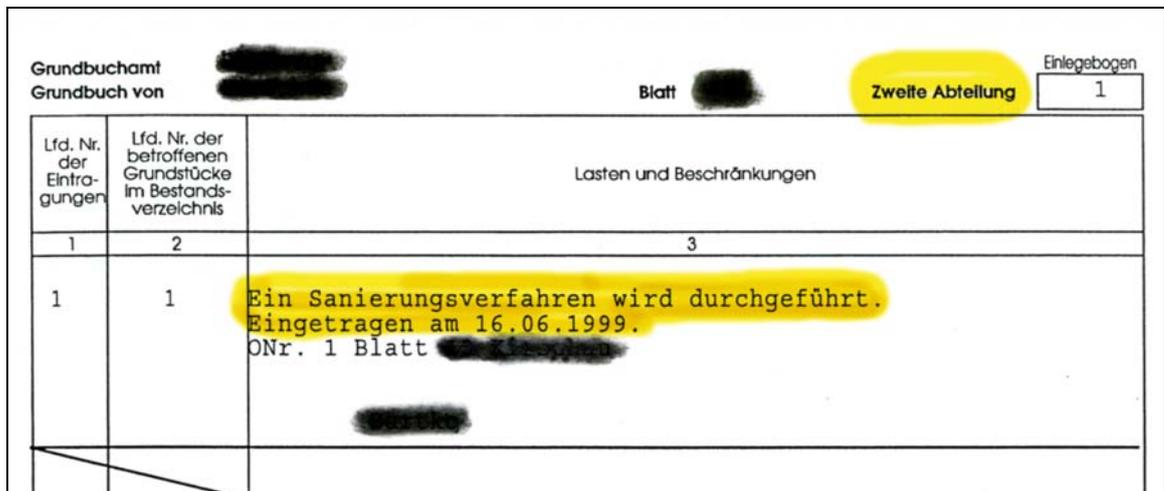
Letztlich hat auch der Eigentümer der an seinem Objekt keine Baumaßnahmen vorgenommen hat, von der Aufwertung der Umgebung durch die Sanierung profitiert.

**Frage #31: Wie erkenne ich, ob mein Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt?**

Zunächst basiert ein städtebauliches Sanierungsverfahren auf einer örtlichen Sanierungssatzung, d.h. das Kommunalparlament (Gemeinderat, Stadtrat) muss in der Vergangenheit eine entsprechende Sanierungssatzung beschlossen haben. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde- oder Stadtverwaltung nach, ob bei Ihnen eine solche Sanierungssatzung beschlossen worden ist.

Viele Kommunen veröffentlichen inzwischen auch ihre Ortsatzungen im Internet. Vielfach sind den Veröffentlichungen auch Karten beigelegt, aus denen sich flurstücksgenau die Abgrenzung des Verfahrensgebietes ergibt.

Im Zweifelsfalle bringt jedoch auch ein Blick ins Grundbuch Gewissheit: Gemäß § 143 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird in den Grundbüchern der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke in Abteilung II ein sogenannter Sanierungsvermerk eingetragen. Dieser sieht i.d.R. so aus:



Das Bild zeigt einen Ausschnitt aus einem Grundbuch. Oben links steht 'Grundbuchamt' und 'Grundbuch von' gefolgt von einem rotenacted Feld. Rechts daneben steht 'Blatt' gefolgt von einem rotenacted Feld. Rechts daneben steht 'Zweite Abteilung' in einem gelb hervorgehobenen Feld. Ganz rechts oben steht 'Einlegebogen' mit dem Wert '1'. Darunter befindet sich eine Tabelle mit den Spaltenüberschriften 'Lfd. Nr. der Eintragungen', 'Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis' und 'Lasten und Beschränkungen'. Die Spalten sind mit den Zahlen 1, 2 und 3 beschriftet. In der ersten Zeile der Tabelle sind die Werte 1, 1 und ein gelb hervorgehobener Textblock eingetragen. Der Textblock enthält die Aufschrift: 'Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am 16.06.1999. ONr. 1 Blatt' gefolgt von einem rotenacted Feld. Die Tabelle ist durch eine diagonale Linie unten links abgegrenzt.

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am 16.06.1999. ONr. 1 Blatt

**Abbildung 3: Sanierungsvermerk im Grundbuch**

Ein Sanierungsvermerk wird erst nach Rechtskraftwerdung der Sanierungssatzung und nur bei den klassischen Sanierungsverfahren (Regelverfahren) mit Ausgleichsbetragspflicht eingetragen. Bei vereinfachten Sanierungsverfahren ohne Ausgleichsbetragspflicht erfolgt keine Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch.

### **Frage #32: Was ist eine Ablösevereinbarung?**

Die Ablösevereinbarung stellt eine alternative Variante zur „üblichen“ Erhebung des Ausgleichsbetrages per Bescheid dar.

Vor Abschluss der Sanierung **kann** die Gemeinde die Ablösung des Ausgleichsbetrags im Ganzen zulassen.

Das Grundstück unterliegt trotzdem weiterhin dem Sanierungsverfahren. Deshalb können auch nach Abschluss der Ablösevereinbarung dem Grundstückseigentümer weitere sanierungsbedingte Fördermittel zur Durchführung von Baumaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wenn diese als Sanierungsziele ausgewiesen sind.

Die vertraglich zu treffenden Regelungen sind endgültig und abschließend.

Eine Nacherhebung von weiteren – im Ablösebetrag noch nicht eingeflossenen – Bodenwerterhöhungen ist nicht mehr möglich. Ebenso wenig kann der Eigentümer, wenn die vereinbarte Ablösung die später tatsächlich eingetretene Werterhöhung übersteigen sollte, keine Rückforderungsansprüche geltend machen.

Die Ablösung kann nur in beiderseitigem Einvernehmen zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer erfolgen.

Im Freistaat Sachsen gestattet die Verwaltungsvorschrift „Städtebauliche Erneuerung“ des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (VwVStBauE) den Gemeinden, bei der Ablösung des Ausgleichsbetrages ggf. einen Verfahrensnachlass von bis zu 20 % gewähren. Dieser Verfahrensnachlass muss vom Kommunalparlament (Stadtrat/Gemeinderat) beschlossen werden und ist nur bis maximal 1 Jahr vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme zulässig.

Diese Gewährung eines Verfahrensnachlasses in Sachsen ist rechtlich umstritten und es ist davon auszugehen, dass bei einer zukünftigen Novelle der Verwaltungsvorschrift in Sachsen diese Möglichkeit nicht mehr gewährt wird.

### Frage #33: Welche Vorteile bietet die Ablösevereinbarung?

#### Vorteile für die Gemeinde

- ▶ Ausgleichsbeträge, die die Gemeinde durch vorzeitige Ablösung einnimmt, müssen nicht anteilig an Bund und Land zurückgeführt werden, sondern stehen der Gemeinde zur weiteren Sanierung und damit zur weiteren Aufwertung des Sanierungsgebietes zur Verfügung.
- ▶ Der Verwaltungsaufwand (im Vergleich zur Erhebung des Ausgleichsbetrages per Bescheid) ist für die Gemeinde geringer.
- ▶ Es wird Rechtssicherheit geschaffen. Die in der Ablösevereinbarung getroffenen Regelungen sind endgültig und abschließend.

#### Vorteile für den Eigentümer

- ▶ Bei der vorzeitigen Ablösung werden ggf. Verfahrensnachlässe gewährt. Dadurch reduziert sich die Beitragsbelastung beim Grundstückseigentümer.
- ▶ Die Mittel, die durch Ablösevereinbarungen eingenommen werden, kommen dem Sanierungsgebiet insgesamt noch zugute und werten das Gebiet noch auf.
- ▶ Es wird Rechtssicherheit geschaffen. Die in der Ablösevereinbarung getroffenen Regelungen sind endgültig und abschließend. Nacherhebungen sind nicht möglich.

### **Frage #34: Welche Nachteile bietet die Ablösevereinbarung?**

#### **Nachteile für die Gemeinde**

- ▶ Keine.

#### **Nachteile für den Eigentümer**

- ▶ Die in der Ablösevereinbarung getroffenen Regelungen sind endgültig und abschließend. Sollten bis zum Abschluss der Sanierung nicht alle geplanten Sanierungsziele realisiert werden können, so stellt die Ablösevereinbarung womöglich auf eine zu hohe sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ab. Diese Gefahr besteht insbesondere bei Sanierungsverfahren, deren Abschluss noch viele Jahre in der Zukunft liegt.
- ▶ Sollten der Ablösevereinbarung falsche Berechnungen oder Bewertungen der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zu Grunde liegen oder grundstücksindividuelle Besonderheiten nicht berücksichtigt worden sein, so ist die Höhe des Ausgleichsbetrags nicht mehr anfechtbar. Reduzierungen sind nicht mehr möglich.
- ▶ Bei der Erhebung per Bescheid handelt es sich um ein Verwaltungsverfahren, in dem Auskunfts- und Einsichtsrechte der Eigentümer bestehen und bei fehlerhafter Berechnung der Ausgleichsbeträge können Eigentümer Widersprüche und Klagen gegen die Bescheide einreichen. Diese Möglichkeiten bestehen bei einem Abschluss der Ablösevereinbarung nicht.

### **Frage #35: Muss der Grundstückseigentümer die freiwillige Ablösung beantragen oder bietet mir die Stadt bzw. Gemeinde eine Vereinbarung an?**

Hier handelt es sich bei der Ablösevereinbarung um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer.

Es sollte durch den Grundstückseigentümer kein Antrag auf Ablösung von Ausgleichsbeträgen gestellt werden. Häufig enthalten Vertragsmuster der Gemeinden auch Regelungen, die zu einem Verzicht der Grundstückseigentümer auf ihnen eigentlich gesetzlich zustehende Rechte führen.

### Frage #36: Was muss ich beim Abschluss einer Ablösevereinbarung als Grundstückseigentümer beachten?

- ▶ Grundsätzlich ist vor einem übereilten Abschluss einer Ablösevereinbarung abzuraten.
- ▶ Der Grundstückseigentümer sollte auf einer nachvollziehbaren Berechnung der Ausgleichsbeträge durch die Gemeinde bestehen. Dabei sollten grundstücksindividuelle Eigenschaften (wie z.B. Grundstückgröße und bauliche Ausnutzbarkeit) berücksichtigt werden.
- ▶ Die Vertragsmuster der Gemeinden sollten dahingehend geprüft werden, ob diese Regelungen enthalten, die zu einem Nachteil des Grundstückseigentümers führen.
- ▶ Es gibt durchaus Situationen (bspw. wenn als Grundlage für die Ablösevereinbarung keine grundstücksindividuellen Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks (z.B. Grundstückgröße und bauliche Ausnutzbarkeit) in den Berechnungen berücksichtigt werden, Ablösebeträge einschließlich gewährtem Rabatt höher liegen als bei einer späteren Erhebung per Bescheid (dessen Grundlage zwingend ein Einzelgutachten mit Berücksichtigung individueller Grundstückseigenschaften sein muss).
- ▶ Bei begründeten Zweifeln an den Berechnungen oder den Verträgen sollte **vor Unterschriftsleistung** unbedingt rechtlicher oder gutachterlicher Rat eingeholt werden.

### Frage #37: Hat die Festsetzung des Grundstücks als Überschwemmungsgebiet eine Auswirkung auf den Ausgleichsbetrag?

Hintergrund der Frage ist, dass derzeit im Freistaat Sachsen in hochwassergefährdeten Bereichen viele sog. „Überschwemmungsgebiete“ entlang der Flüsse festgesetzt werden. Häufig liegen solche Gebiete auch in Ortskernen und in Sanierungsgebieten.

In diesen Überschwemmungsgebieten gelten nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den §§ 100 und 100a SächsWG bestimmte Einschränkungen (Verbote), welche eine Verschärfung der Hochwassergefahr z. B. durch bauliche oder andere Tätigkeiten verhindern sollen. So ist nach § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG insbesondere die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt.

Die vorstehend genannten Einschränkungen wirken sich zum Teil erheblich auf den Verkehrswert betroffener Grundstücke und damit zwangsläufig auch auf den Bodenwert der Grundstücke aus. Folgende Besonderheiten ergeben sich insbesondere:

- ▶ Unbebaute – bislang nach § 34 BauGB bebaubare - Grundstücke verlieren die Entwicklungsstufe „baureifes Land“ i.S.d. § 5 Abs. 4 ImmoWertV und sind auch nicht mehr als Bauerwartungs- oder Rohbauland zu qualifizieren. In der Regel wird nur noch eine Einstufung als „besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft“ i.S.d. § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV (die ImmoWertV enthält diese Stufe nicht mehr) möglich sein.
- ▶ Bei bebauten Grundstücken wird eine höhere als die tatsächlich vorhandene bauliche Ausnutzung nicht mehr möglich sein. Es kann bei Bodenbewertungen (z.B. bei Umrechnungen für abweichende bauliche Ausnutzbarkeit mit Hilfe von GFZ-Umrechnungskoeffizienten) dann bspw. nicht mehr auf die vormals nach § 34 zulässigen Ausnutzbarkeit der Grundstücke abgestellt werden. Als Obergrenze kann dann lediglich die tatsächliche Ausnutzbarkeit herangezogen werden. Weiterhin sind Nachteile für die Baulichkeiten gegeben. Für hochwasserbetroffene Gebäude gelten wegen immer wieder auftretenden Hochwasserereignissen geringere Gesamtnutzungsdauern, geringere Restnutzungsdauern, höhere Bewirtschaftungskosten sowie Mietausfälle. Bei diesen Wertnachteilen ist auch davon auszugehen, dass sie auf den Bodenwert durchschlagen. So würden potentielle Grundstückskäufer bei vergleichbaren Objekten und gleichen Kaufpreisvorstellungen regelmäßig auf Grundstücke zurückgreifen, bei denen keine Hochwassergefahr besteht. Damit geht zwangsläufig ein Wertnachteil für das im Überschwemmungsgebiet gelegene Grundstück einher.

Im Rahmen von zonalen Sanierungsgutachten (die häufig als Grundlage für Ablösevereinbarungen erstellt werden), finden solche Gegebenheiten deshalb häufig keine Berücksichtigung. Überschwemmungsbereiche verlaufen nicht zonengenau und auch nicht grundstücksgenau. In Wertzonen können also Teilflächen eines Grundstücks vom Hochwasser betroffen sein, andere Grundstücke nicht.

Hochwasserbedingte Wertminderungen an Grundstücken sind deshalb gesondert zu betrachten und sowohl beim Anfangs- als auch beim Endwert in Abzug – vergleichbar mit den Regelungen zu Planungsschäden (§ 42 BauGB) – zu bringen.

Mit Kollegen haben wir ein entsprechendes Wertermittlungsmodell entwickelt, wie solche Hochwassereinflüsse auch in der Wertermittlung in Sanierungsgebieten sachgerecht berücksichtigt werden können.

## Frage #38: Welches Verfahren gibt es zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen?

### Wertermittlung in der Sanierung ist Verkehrswertermittlung!

Wertermittlung in der Sanierung ist Verkehrswertermittlung nach den Grundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) und der seit 01.07.2010 anzuwendenden Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Der Begriff „Verkehrswert“ ist in § 194 BauGB definiert. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts ist vom durchschnittlichen Verhalten von Anbietern und Nachfragern (Jedermannsverhalten) beim Aushandeln von Grundstückspreisen Rechnung zu tragen.



Es gelten damit die gleichen Prinzipien wie auch bei anderen städtebaulichen Wertermittlungen. Zu beachten sind „lediglich“ die besonderen gesetzlichen Maßgaben des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 bis 164b BauGB) zur Sanierung.

Wie in der „normalen“ Wertermittlung“ auch, sind die verschiedenen Verfahren jedoch systembedingt nicht alle gleichermaßen gut zur Ermittlung (marktkonformer) Werte geeignet. Dies bedeutet dann in der Konsequenz aber auch:

- ▶ Es ist die Aufgabe des Gutachterausschusses oder der privaten Sachverständigen, das geeignetste (oder besser noch die geeignetsten) Verfahren auszuwählen und anzuwenden.
- ▶ Die Verfahrenswahl ist zu begründen.
- ▶ Wenn mehrere Verfahren herangezogen wurden, sind die Ergebnisse der Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit (bspw. Verfügbarkeit der Daten und Zuverlässigkeit der Verfahren) abzuleiten. (vgl. § 8 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV)

Bewertungsliteratur und Praxis bieten für die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen zahlreiche Verfahren an. Dies sind insbesondere:

- ▶ direktes **Vergleichswertverfahren** (vorrangiges Verfahren nach ImmoWertV) - scheidet jedoch regelmäßig am Vorhandensein von geeigneten Vergleichskaufpreisen,
- ▶ verschiedene **Mietsäulenverfahren** (Sprengnetter/Strotkamp) - grundsätzlich gut geeignet - m.E. jedoch wegen des Fehlens eines funktionierenden Mietmarktes Anfang der Neunziger Jahre in den Neuen Bundesländern hier nicht ohne weiteres anwendbar,
- ▶ **Komponentenverfahren** (additives Verfahren) – Sanierungsvorteile, Lagevorteile und Aufzoningvorteile werden darin separat ermittelt. Die Lagevorteile werden dabei i.d.R. mit Hilfe des Mietsäulenverfahren berechnet. Anwendbarkeit deshalb nur wie beim Mietsäulenverfahren gegeben.

- ▶ Niedersachsenmodell (siehe Fragen 39-41)
- ▶ Zielbaumethode / Multifaktorenanalyse (siehe Fragen 42-45)
- ▶ Chemnitzer Modell (siehe Fragen 46-48)
- ▶ Als sonstige Verfahren zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen sind noch zu nennen:
  - Relatives Lagewertverfahren (nach Hagedorn)
  - Ertragsfaktoren (nach Gerady bzw. Brand-Wehner)
  - Bodenwertsteigerungen durch Branchenveredlung (nach Lucht)
  - Mietlageverfahren (nach Schmalgemeier)Diese Verfahren spielen in der Bewertungspraxis keine wesentliche Rolle mehr.
- ▶ Kalibriertes Lagewertverfahren nach Jeschke – insbesondere für die Ermittlung von Anfangswerten geeignet

### Frage #39: Was ist das Niedersachsenmodell?

Beim Niedersachsenmodell handelt es sich um ein statistisches Vergleichsverfahren. Ausgangspunkt für die Erarbeitung des Niedersachsenmodells war die Überlegung, überregionales Vergleichsmaterial statistisch auszuwerten.

Dem Wertermittlungsverfahren liegt der Gedanke zugrunde, dass sich durch den Abbau von städtebaulichen Missständen mittels zweckmäßiger Maßnahmen ein erhöhter Bodenwert einstellen muss.

Mit Hilfe der mathematischen Statistik wurde aus dem Verhältnis der Sanierungsbedürftigkeit (sanierungsunbeeinflusster Zustand) zu den in der Sanierung durchgeführten Maßnahmen eine statistisch sicher bestimmte prozentuale Bodenwertsteigerung ermittelt.



Das Niedersachsenmodell besteht aus zwei gleichartig strukturierten Bewertungsrahmen für städtebaulich Missstände (Anfangszustand) und geplante bzw. durchgeführte Maßnahmen (Neuordnungszustand).

Missstände und Maßnahmen sind jeweils in 11 Stufen gegliedert:

- ▶ Missstände 11 Stufen von „nicht sanierungsbedürftig“ bis „außergewöhnlich sanierungsbedürftig“
- ▶ Maßnahmen 11 Stufen von „keine maßnahmebedingte Verbesserung“ bis „sehr aufwendige Maßnahmen“

Jeder dieser beiden Rahmen ist wiederum in vier Komplexe gegliedert:

- ▶ **Bebauung** (bezogen auf die nähere Umgebung – nicht auf das Bewertungsgrundstück);
- ▶ **Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Zugänglichkeit, innere Erschließung);
- ▶ **Nutzung** (Art und Maß der bauliche Nutzung, Verdichtung, Gemengelage, Beschaffenheit);
- ▶ **Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur, äußere Erschließung, Grünanlagen).

Die vier Komplexe sind in elf Klassen in Form einer Rangskala von 0 (keine Auswirkung) bis 10 (maximale Auswirkung) unterteilt:

## 50 Antworten auf die wichtigsten Fragen rund um Stadtsanierung & Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Komplex	Klasse					
	0	1	2	3	4	5
1) <b>Bebauung</b>	intakt	überwiegend intakt	geringe Mängel	einzelne Mängel (z.B. Heizung, Fenster)	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. äußere Beschaffenheit)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)
2) <b>Struktur</b> Eigentumsverhältnisse, Erschließung	günstig	überwiegend günstig	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	unzweckmäßig	Grundstückszuschnitt ungünstig
3) <b>Nutzung</b> , Verdichtung, Gemengelage	funktionsgerecht	überwiegend funktionsgerecht	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	hohe Verdichtung
4) <b>Umfeld</b> Verkehr, Infrastruktur	gut	überwiegend gut	in Teilen ergänzungsbedürftig	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig

Komplex	Klasse					
	6	7	8	9	10	
1) <b>Bebauung</b>	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet	gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet	verfallen	
2) <b>Struktur</b> Eigentumsverhältnisse, Erschließung	Erschließungssituation unzureichend	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	Erschließungs- wie Ver- und Entscheidungseinrichtungen unzureichend	mangelhafte Gesamtsituation	unzumutbare Gesamtsituation	
3) <b>Nutzung</b> , Verdichtung, Gemengelage	übermäßige Verdichtung	störende Gemengelage	hohe Verdichtung und störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	unzumutbare Verhältnisse	
4) <b>Umfeld</b> Verkehr, Infrastruktur	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamtsituation	keine funktionsgerechte Ausstattung	

Abbildung 4: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände

Komplex	Klasse					
	0	1	2	3	4	5
1) <b>Bebauung</b>	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Behebung der Mängel	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	einfache Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
2) <b>Struktur</b> Eigentumsverhältnisse, Erschließung	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Verbesserung der Erschließungssituation	Grenzausgleich (Grenzregulierung, Umliegung)
3) <b>Nutzung</b> , Verdichtung, Gemengelage	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gemeinsame Hofgestaltung mehrerer Grundstücke u.a.	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	Maßnahmen mit einem geringen Aufwand	Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung
4) <b>Umfeld</b> Verkehr, Infrastruktur	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur

Komplex	Klasse					
	6	7	8	9	10	
1) <b>Bebauung</b>	umfassende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung und Neubebauung einzelner Grundstücke	überwiegend Neubebauung oder aufwendige Modernisierung	Neubebauung	
2) <b>Struktur</b> Eigentumsverhältnisse, Erschließung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Neuaufteilung (Umliegung)	durchgreifende Maßnahmen	grundlegende Umstrukturierung (Umliegung)	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umliegung)	
3) <b>Nutzung</b> , Verdichtung, Gemengelage	Entkernung	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Anpassung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken	Anpassung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Umsetzung von Betrieben	Aufstockung und Umnutzung	
4) <b>Umfeld</b> Verkehr, Infrastruktur	Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsumleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ergänzung der Infrastruktur	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neugestaltung mit Infrastruktureinrichtungen	

Abbildung 5: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen

Jede der insgesamt 88 Klassen ist mit Stichwortangaben zu den typischen Klassenmerkmalen belegt. Dies kann bei der Vielfalt möglicher Sanierungstatbestände keine abschließend vollständige Beschreibung sein. Der Sanierungsmehrwert wird durch Einstufung der Missstände und Maßnahmen eines Bewertungsobjekts mit Hilfe des Klassifikationsrahmens als prozentuale Wertsteigerung des Anfangswerts ermittelt.

Ausgangspunkt für die Erarbeitung des Modells war die Überlegung, das Vergleichsmaterial überregional auszuwerten und dadurch die Wertermittlung auf eine sicherere Grundlage zu stellen. Hierzu wurden Vergleichsfälle mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden (Prädiktion (Kanngieser), Regressionsanalyse (Bodenstein; Brill; Strotkamp u.a.)) ausgewertet.

### **Historische Entwicklung des Niedersachsenmodells:**

Es wurden im Rahmen des Niedersachsenmodells in der Vergangenheit folgende Untersuchungen durchgeführt:

- ▶ Oelfke 1983
- ▶ Brill 1983: Niedersachsen,  $n = 43$ ,  $B = 0,85$ ,  $A = 50 - 500 \text{ DM/m}^2$
- ▶ Brill 1986: Niedersachsen,  $n = 103$ ,  $B = 0,77$ ,  $A = 50 - 500 \text{ DM/m}^2$
- ▶ Bodenstein 1988: Niedersachsen,  $n = 225$ ,  $B = 0,73$ ,  $A = 300 \text{ DM/m}^2$
- ▶ Strotkamp 1988: Rheinland-Pfalz,  $n = 83$ ,  $B = 0,76$ ,  $A = 50-250 \text{ DM/m}^2$
- ▶ Kanngieser/Bodenstein: Berlin, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz,  $A = 100/200/400 \text{ DM/m}^2$  1985:  $n = 43$ ; 1986:  $n = 155$ ; 1989:  $n = 325$
- ▶ Kanngieser/Schuhr: 1997/2005: Berlin, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein, Baden-Württemberg,  $n = 700$ ,  $A = \text{bis } 2000 \text{ €/m}^2$
- ▶ Liebig/Ruzyzka-Schwob/Jankowski: 2008, Niedersachsen,  $n = 780$  (stellvertretend für 16.000 abgerechnete Ausgleichsbeträge);  $B = 0,94$ ;  $A = 31 \text{ €/m}^2$  bis  $760 \text{ €/m}^2$  - im Mittel  $145 \text{ €/m}^2$

*$n = \text{Stichprobenumfang}$ ,  $B = \text{multiple Bestimmtheit}$ ,  $A = \text{Anfangswert}$*

### Das Modell Niedersachsen 2005

Das Ergebnis der Untersuchung von Kanngieser/Schuhr<sup>4</sup> aus dem Jahr 2005 ergab entsprechende Matrizen, aus denen die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen in Abhängigkeit der zuvor ermittelten Missstände- und Maßnahmenzahl sowie des Bodenwertniveaus entnommen werden können. Es standen in Abhängigkeit vom Wertniveau des Anfangswertes gegliederte Tabellen von gemittelten sanierungsbedingten Werterhöhungen für Anfangswerte zur Verfügung.

Maßnahmen (Klassen)	10					59	61	62			
	9				42	50	54	60	66	72	
	8			35	40	46	51	58	62	64	
	7		23	28	32	34	39	44	49		
	6		20	22	23	24	26	36			
	5	13	14	15	17	19	21	30			
	4	11	12	12	13	15	17	19			
	3	9	9	10	11	11	13				
	2	7	7	7	8	9					
	1	6	6	6	7						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Missstände (Klassen)											

**Abbildung 6: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 150 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Anfangswert von 75 €/m<sup>2</sup> (Wertsteigerungen in Prozent des Anfangswerts)**

Diese Tabellen wurden durch Stichproben in 8 Bundesländern (Baden-Württemberg, Berlin, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland Pfalz, Schleswig-Holstein) bestätigt. Die Rechtsprechung<sup>5</sup> zeigt, dass mit den Ergebnissen umfangreicher Analysen auch unter Anwendung mathematisch-statistischer Methoden vor Gerichten überzeugend sachverständig argumentiert werden kann.

Strotkamp<sup>6</sup> hat durch Auswertung der rheinland-pfälzischen Stichprobe nachgewiesen, dass diese Ergebnisse ohne weitere Anpassung angewendet werden können.

<sup>4</sup> Kanngieser, Erich / Schuhr, Walter: Stochastische Algorithmen der Grundstücksbewertung; GuG, Heft 5, S. 280-285, 2005  
<sup>5</sup> VG Hannover vom 21.3.1986 - 4 VG D 4/86, OVG Lüneburg vom 24.01.1992 - 1 L 46/90 und 1 L 47/90  
<sup>6</sup> Strotkamp, Hans-Peter: Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen in Rheinland-Pfalz, Nachr. VermVerw. RP 1988, S. 222

### Das Modell Niedersachsen 2008

Im Jahr 2008 wurde durch die Arbeitsgruppe Sanierung<sup>7</sup> eine erneute Analyse durchgeführt. Die Stichprobe umfasste dabei insgesamt 780 Vergleichsfälle abgerechneter und von den Eigentümern akzeptierter Ausgleichsbeträge aus 45 Sanierungsgebieten in 43 Orten Niedersachsens. Jeder Datensatz repräsentierte dabei eine Zone von im Mittel 20 gleichartigen Grundstücken, d.h. die untersuchten Fälle stehen für etwa 16.000 Abrechnungen von Ausgleichsbeträgen in Niedersachsen.

Die ermittelte Regressionsfunktion lautet:

$$E^{-0,15} = 1,15928 - 0,41398 \times (A)^{-0,15} - 0,11918 \times (Mi \times Ma)^{0,30}$$

worin bedeuten:

- E = Bodenwerterhöhung in %
- A = Anfangswert in €/m<sup>2</sup>
- Mi = mittlere Einstufung der Missstände [0,25 bis 10]
- Ma = mittlere Einstufung der Maßnahmen [0,25 bis 10]

Die nachfolgende Tabelle stellt die mit Hilfe der Regressionsanalyse ermittelten Bodenwertsteigerungen in Prozent des Anfangswerts in einer Matrix dar. Darin werden die sanierungsbedingten Werterhöhungen nur bis zu den Klassifizierungen der Missstände und Maßnahmen von 7 angegeben, da darüber hinaus keine statistisch gesicherten Ergebnisse vorliegen.

	10									
	9									
	8									
	7			27	34	43	52			
	6		17	23	29	35	43			
	5	7	11	15	19	24	29	34		
	4	7	10	13	16	19	23			
	3	6	8	10	13	15				
	2	5	7	8	10					
	1	4	5	6						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
		Missstände (Klassen)								

Abbildung 7: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m<sup>2</sup> (gerechnet mit 60 €/m<sup>2</sup>) (Wertsteigerungen in Prozent des Anfangswerts)

<sup>7</sup> Ruzyzka-Schwob, Jankowski, Liebig: Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008; Nachrichtenblatt der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 1 und 2/2009, S. 12

### Anwendungsempfehlungen für das Modell Niedersachsen

Grundsätzlich wird in der Literatur empfohlen (vgl. Strotkamp [L11]) auf die Ergebnisse von Kanngieser/Schuhr<sup>8</sup> aus dem Jahr 2005 zurück zu greifen.

Dies wird insbesondere damit begründet, da es sich bei den Untersuchungen aus dem Jahr 2005 um eine mathematisch-statistischen Interpolationsmethode der Prädiktion handelt und nicht um eine mathematisch-statistische Regressionsanalyse nach vermittelten Beobachtungen wie im Jahr 2008 handelt.

Insbesondere am Rand der Ergebnismatrizen im Bereich der Missstands- bzw. Maßnahmenzahlen 7 bis 10 ergeben sich ganz erhebliche Unterschiede von bis zu 30 %-Punkten.

---

<sup>8</sup> Kanngieser, Erich / Schuhr, Walter: Stochastische Algorithmen der Grundstücksbewertung; GuG, Heft 5, S. 280-285, 2005

### Frage #40: Welche Vorteile hat das Niedersachsenmodell?

Das Modell Niedersachsen ist die einzige überregionale Datensammlung und Datenauswertung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen. Es fließen Daten aus insgesamt 8 Bundesländern (Baden-Württemberg, Berlin, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland Pfalz, Schleswig-Holstein) ein. Im Gegensatz zu Multifaktorenanalyse und Zielbaummethode ist damit der Marktbezug gegeben.

Das Modell erfüllt zudem alle Anforderungen an ein Wertermittlungsverfahren (indirektes Vergleichswertverfahren im Sinne der WertV bzw. ImmoWertV). Insbesondere werden die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen direkt aus Marktdaten abgeleitet; sie sind also marktangepasst. Das Modell stellt also – im Gegensatz zur Multifaktorenanalyse oder dem Zielbaumverfahren kein bloßes Gedankenmodell dar.

Auch weitere Anforderungen an ein geeignetes Wertermittlungsverfahren sind erfüllt:

- ▶ Das Niedersachsenmodell ist weitgehend unempfindlich gegen geringfügige Fehleinschätzungen. Fehleinschätzungen von ein oder zwei Punkten führen i.d.R. nur zu geringen Abweichungen von meist unter drei Prozentpunkten.
- ▶ Die Komplexe sind untereinander nicht korreliert.

Weitere Vorteile des Niedersachsen-Modells sind:

- ▶ Die Methode ist auch von Laien nachvollziehbar.
- ▶ Es ist die Gleichbehandlung der Eigentümer gewährleistet.
- ▶ Das Modell ist von der Rechtsprechung<sup>9</sup> anerkannt. Auch die Sächsische Rechtsprechung<sup>10</sup> zeigt die Akzeptanz des Modells. Hier wurde aktuell festgestellt, dass ein auf dem Modell „Niedersachsen“ beruhendes Berechnungsmodell eine geeignete Bewertungsmethode zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen sei.
- ▶ Die Methode ist gut geeignet für die Ermittlung zonaler sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen.

Strotkamp<sup>11</sup> hat nachgewiesen, dass das Modell den örtlichen Wertverhältnissen von Rheinland-Pfalz entspricht. Zudem empfiehlt der Rechnungshof Rheinland-Pfalz das Verfahren in einer Prüfungsmitteilung.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> OVG Lüneburg, Urteil vom 24.01.1992 – 1 L 46/90 und 1 L 47/90

<sup>10</sup> VG Chemnitz vom 24.04.2008 – 3 K 848/06,  
VG Chemnitz vom 24.04.2008 – 3 K 858/06,  
Sächsisches Oberverwaltungsgericht vom 04.03.2009 – 1 A 358/08,  
Sächsisches Oberverwaltungsgericht vom 05.03.2009 – 1 A 374/08).

<sup>11</sup> Strotkamp, Hans-Peter: Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen in Rheinland-Pfalz, Nachr. VermVerw. RP 1988, S. 222

<sup>12</sup> Rechnungshof Rheinland-Pfalz: Prüfungsmitteilung „Städtebauliche Erneuerung, Querschnittsprüfung über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154, 155 BauGB durch die Gemeinden und Städte“ vom 27.06.2008 – Az. 2-P-005-2S-1/2006

### Frage #41: Welche Nachteile hat das Niedersachsenmodell?

Das Niedersachsenmodell hat folgende Nachteile:

- ▶ Der Maßnahmenkatalog ist tlw. noch unzureichend definiert.
- ▶ Nachteile (Wertminderungen) durch Sanierungsmaßnahmen sowie Minderausnutzungen können nicht direkt berücksichtigt werden.
- ▶ Unvermittelte und anonyme Schätzung bzw. subjektive Einordnung in den Missstände- und Maßnahmenkatalog – Abhilfe: Expertenbefragung per Fragebogen – dann nachvollziehbar und (gerichtlich) überprüfbar.
- ▶ Hauptkritikpunkt könnte allerdings sein: Es sind in das Modell keine Daten aus den neuen Bundesländern bzw. dem Freistaat Sachsen eingeflossen.

### Frage #42: Was ist die Zielbaummethode?

Die Zielbaummethode hat in der Verkehrswertermittlung - insbesondere in den neuen Bundesländern - einen hohen Stellenwert eingenommen, da durch das Fehlen von geeigneten Vergleichskaufpreisen man auf alternative Verfahren angewiesen war.

Die Zielbaummethode hat ihren Ursprung in der Betriebswirtschaftslehre. Sie geht davon aus, dass mit Hilfe eines Entscheidungsbaumes (Zielbaum) aus einer Vielzahl von entscheidungsbeeinflussenden Kriterien eine Entscheidung zur Beurteilung des Problems getroffen werden kann.

Die Zielbaummethode bildet dabei ein hierarchisches System, in dem über mehrere Ebenen einer Haupteigenschaft weitere Untereigenschaften zugeordnet werden können.

Dabei wird i.d.R. eine (willkürliche) Gewichtung der Untereigenschaften, die stets von der subjektiven Betrachtungsweise abhängig ist, vorgenommen.

Es existieren mehrere Darstellungsformen der Zielbaummethode. Auch die sog. Multifaktorenanalyse zählt dazu.

Bei der Zielbaummethode in der Sanierungsbewertung wird das sanierte Gebiet im Vergleich mit dem unsanierten Gebiet beurteilt und einflussfaktorweise bspw. mit jeweils 1 bis 5 Punkten belegt. Die Punktevergabe erfolgt dabei bspw. nach folgendem Bewertungsschema:

- 1 = schlechteste Bewertung
- 3 = Mittelwertigkeit
- 5 = beste Bewertung

Die Punktezahlen werden mit  $W$  bezeichnet:

- $W_A$ : Punktzahl für das unsanierte Gebiet (Anfang)
- $W_E$ : Punktzahl für das sanierte Gebiet (Ende)

Beispiel zur Anwendung der Zielbaumethode:

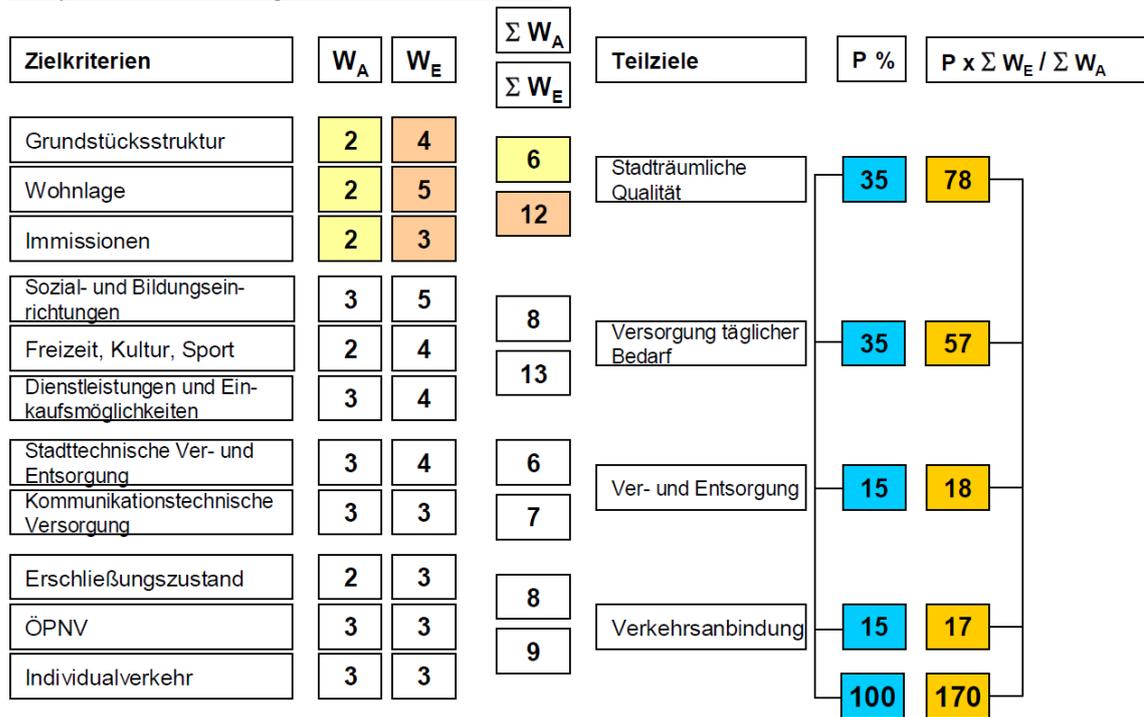


Abbildung 8: Beispiel 1 zur Anwendung der Zielbaumethode

Im Beispiel ist durch die Sanierung die Anzahl der vergebenen Punkte um 70 % gestiegen. Das Ergebnis wird nun in der Praxis so interpretiert, dass auch der Bodenwert sanierungsbedingt um diesen Prozentpunkt gestiegen ist?!

Beispiel:

$$\text{Endwert} = \text{Anfangswert} \times 170 / 100$$

$$\text{Endwert} = 100,00 \text{ €/m}^2 \times 1,70$$

$$\text{Endwert} = 170,00 \text{ €/m}^2$$

### Kritik an der Zielbaumethode / Multifaktorenanalyse

Die Zielbaumethode besitzt keinen Marktbezug. Es liegt kein Nachweis vor, dass die prozentualen Punkteunterschiede mit der prozentualen Bodenwerterhöhung übereinstimmen. (Wie viel ist ein Punkt wert?)

Es bestehen kaum zu objektivierende Punktzweisungen (Welchen nachweisbaren Anteil nimmt das Kriterium X am Bodenwert ein? Warum sind es 20 % und nicht 10 % oder 30 %?)

Die Zielbaumethode besitzt eine sehr ungünstige Fehlerfortpflanzung im System.

Es besteht tlw. eine Korrelation der Grundstücksmerkmale, mit der Folge, dass sich Einflüsse mehrfach auf das Ergebnis auswirken.

Welchen nachweisbaren Anteil nimmt das Kriterium am Bodenwert ein?:

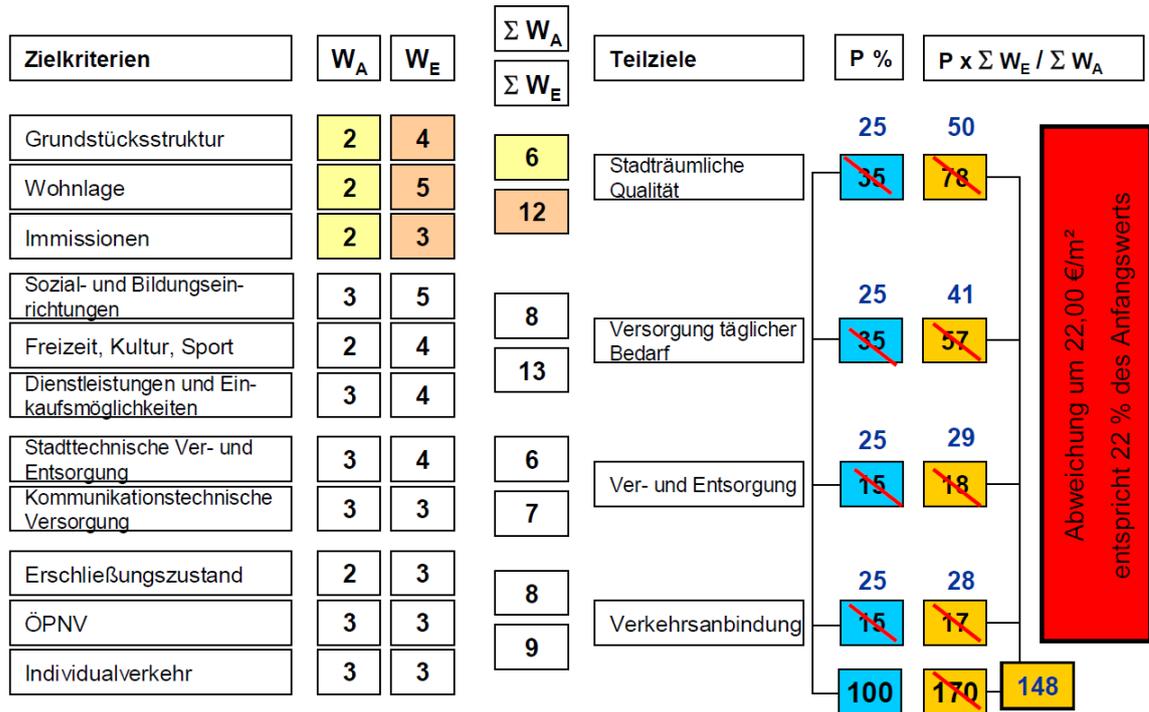


Abbildung 9: Beispiel 2 zur Anwendung der Zielbaummethode

Fehleranfälligkeit?:

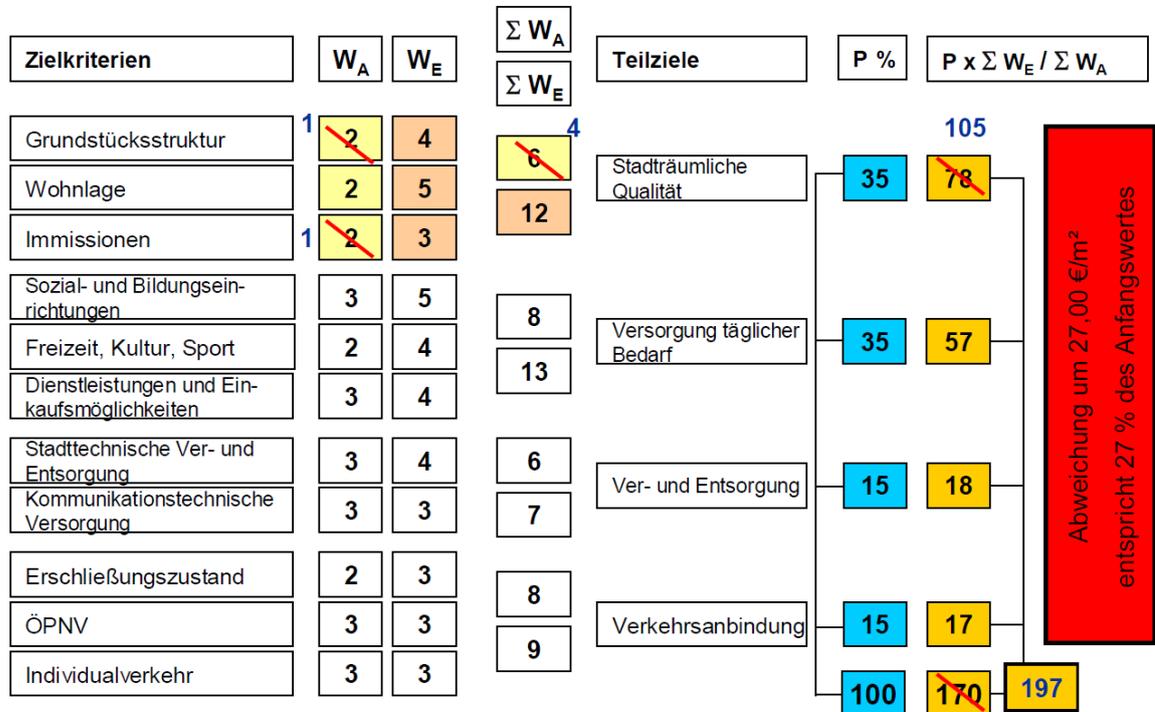


Abbildung 10: Beispiel 3 zur Anwendung der Zielbaummethode

Korrelation der Grundstücksmerkmale – Einflüsse wirken sich tlw. mehrfach aus:

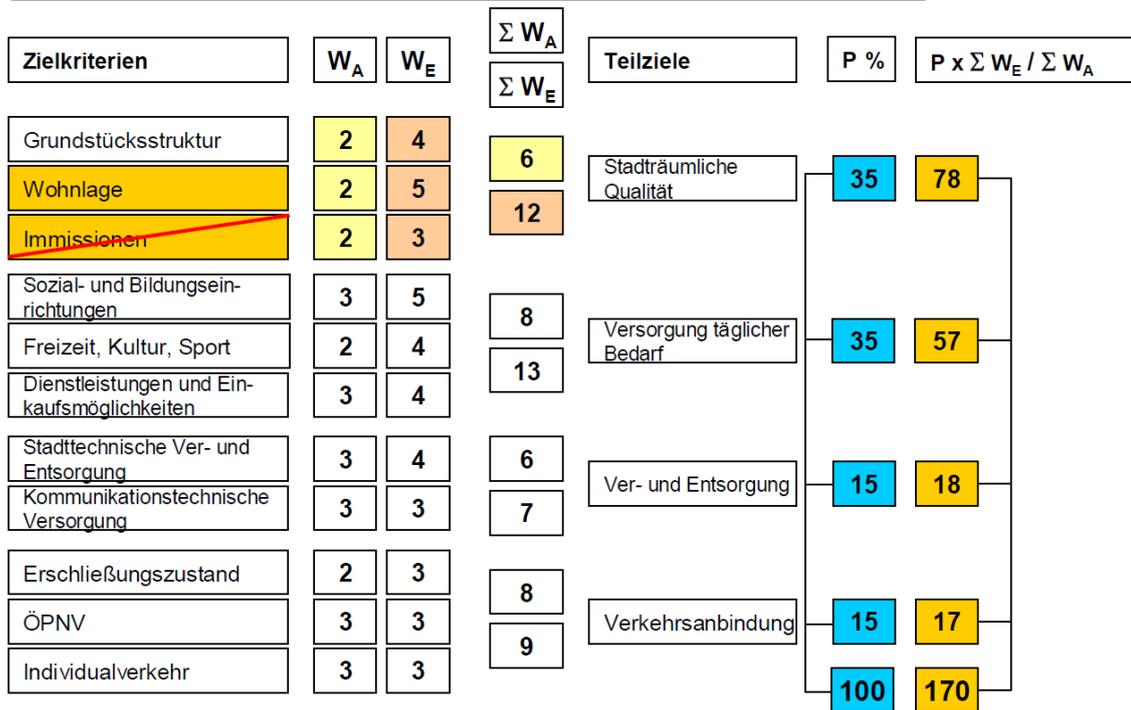


Abbildung 11: Beispiel 4 zur Anwendung der Zielbaumethode

### Frage #43: Was ist die Multifaktorenanalyse?

Die Multifaktorenanalyse ist ein Zielbaumverfahren mit vier Oberkriterien, acht Unterkriterien und zwei Gewichtungsstufen. Dadurch sollen die Zustandsunterschiede zwischen dem Anfangswert und dem Endwert bewertet werden.

Anfangs- und Endwertzustand werden durch eine entsprechende Benotung in einem Arbeitsschema abgebildet.

Bei der vorliegenden Multifaktorenanalyse werden die Beurteilungskriterien mit jeweils 5,0 bis 15,0 Punkten belegt. Die Punktevergabe erfolgt nach folgendem Bewertungsschema:

- 5,0 = schlechteste Bewertung
- 10,00 = Mittelwertigkeit
- 15,00 = beste Bewertung

#### Beispiel Multifaktorenanalyse

Anfangswert (gesetzt auf 100,00 €/m<sup>2</sup> bei einem Faktor Anfangszustand von 10,00)

Zustandskriterien	Benotung B <sub>A</sub>	Gewicht G	B <sub>A</sub> x G	Teilziele TZ	Summe S (B <sub>A</sub> x G)	Gewicht TZ	TZ x S	
Bebauung	Art	5,00	0,6	3,00	Bebauung	5,50	0,2	1,10
	Zustand	6,25	0,4	2,50				
Struktur	Grundstücke	5,40	0,6	3,24	Struktur	5,44	0,3	1,63
	Erschließung	5,50	0,4	2,20				
Nutzung	Lage	6,50	0,6	3,90	Nutzung	6,90	0,3	2,07
	Konflikte	7,50	0,4	3,00				
Umfeld	privates	5,00	0,3	1,50	Umfeld	7,25	0,2	1,45
	öffentliches	8,50	0,3	2,55				
	Verkehr	8,00	0,4	3,20				
<b>Faktor<sub>A</sub></b>							<b>6,25</b>	
<b>Anfangswert für die Zone von</b>								<b>62,52 €/m<sup>2</sup></b>

Test + 5%	Test + 10%	Test + 15%	Test - 15%
6,56	6,88	7,19	5,44
65,65	68,77	71,90	54,37

Endwert

Zustandskriterien	Benotung B <sub>A</sub>	Gewicht G	B <sub>A</sub> x G	Teilziele TZ	Summe S (B <sub>A</sub> x G)	Gewicht TZ	TZ x S	
Bebauung	Art	11,50	0,6	6,90	Bebauung	10,90	0,2	2,18
	Zustand	10,00	0,4	4,00				
Struktur	Grundstücke	11,50	0,6	6,90	Struktur	10,90	0,3	3,27
	Erschließung	10,00	0,4	4,00				
Nutzung	Lage	10,50	0,6	6,30	Nutzung	9,70	0,3	2,91
	Konflikte	8,50	0,4	3,40				
Umfeld	privates	9,00	0,3	2,70	Umfeld	10,50	0,2	2,10
	öffentliches	12,00	0,3	3,60				
	Verkehr	10,50	0,4	4,20				
<b>Faktor<sub>E</sub></b>							<b>10,46</b>	
<b>Endwert für die Zone von</b>								<b>104,60 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Differenz Endwert - Anfangswert</b>								<b>42,08 €/m<sup>2</sup></b>

Test - 5%	Test - 10%	Test - 15%	Test + 15%
9,96	9,51	9,10	12,03
99,63	95,09	90,96	120,3
33,98	26,32	19,06	65,93
Differenz zum 42,08 €/m <sup>2</sup> :			
8,10	15,76	23,02	-23,85
Abweichung in %			
-19,25	-37,45	-54,71	56,68

Abbildung 12: Beispiel zur Anwendung der Multifaktorenanalyse

In der Begründung zur ImmoWertV (Begründung zu § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird die Zielbaummethode sogar als alternatives Verfahren zur Vergleichswertermittlung empfohlen. Dort heißt es:

*„Absatz 1 schreibt für die Bodenrichtwertermittlung einen Anwendungsvorrang zugunsten des in § 15 der Verordnung geregelten Vergleichswertverfahrens vor, da dieses das am besten geeignete Verfahren zur Verkehrswertermittlung ist. Allerdings ist dessen Anwendung zur Bodenwertermittlung z.B. dadurch eingeschränkt, dass in bebauten Gebieten zumeist kaum Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke zur Verfügung stehen. Deshalb wird in Satz 2 für solche Fälle die Möglichkeit eröffnet, mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise (z.B. Lagewertverfahren, Zielbaummethode) Bodenrichtwerte zu ermitteln.“*

Auch die Rechtsprechung steht der Zielbaummethode positiv gegenüber: Sächsisches OVG - 1 B 854/02 (BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71.04). Das OVG schränkt aber indirekt ein, dass nur die besondere Situation in den neuen Bundesländern zu dieser Entscheidung geführt hat.

Zur Anwendbarkeit der Zielbaummethode schreibt *Strotkamp*:

*„Tatsächlich handelt es sich bei der klassischen Zielbaummethode um **KEIN** Wertermittlungsverfahren im Sinne der ImmoWertV. Denn es fehlt der Zielbaummethode die wichtigste Anforderung, die ein Verfahren erfüllen muss, damit es sich um ein ImmoWertV-konformes Wertermittlungsverfahren handelt, nämlich*

### ***DIE MARKTANPASSUNG.***“

*Reuter* schreibt weiter zu dieser Anforderung:

*„... Herkömmliche Zielbaummethoden ermöglichen nur einen unvollständigen Preisvergleich. Ihnen fehlt der Marktbezug. Dieser wird erst durch Kombination mit einem Lagewertverfahren auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen und geeigneten Bodenrichtwerten hergestellt. ...“*

**Frage #44: Welche Vorteile haben die Zielbaumethode und die Multifaktorenanalyse?**

Die Zielbaumethode und die Multifaktorenanalyse sind leicht verständliche, auch für Laien nachvollziehbare Methode.

Von der Rechtsprechung in einem Fall anerkannt (Sächsisches OVG - 1 B 854/02 - BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71.04).

**Frage #45: Welche Nachteile haben die Zielbaumethode und die Multifaktorenanalyse?**

Bis zum Vorliegen eines geeigneten Marktanpassungssystems besitzen die Zielbaumethode und die Multifaktorenanalyse keinen Marktbezug. (Wie viel ist ein Punkt wert?)

Beide Methoden besitzen kaum zu objektivierende Punktzweisungen. (Welchen nachweisbaren Anteil nimmt das Kriterium X am Bodenwert ein? Warum sind es 20 % und nicht 10 % oder 30 %?)

Bei beiden Modellen ist eine sehr ungünstige Fehlerfortpflanzung im System vorhanden. Bereits geringe Fehleinschätzungen bei der Punktevergabe führen zu großen Ergebnisunterschieden. Dieser Nachteil wird auch nicht durch eine Marktanpassung kompensiert.

## Frage #46: Was ist das sog. Chemnitzer Modell?

Grundlage des sog. „Chemnitzer Modells“ ist die Diplomarbeit von Nicole Krusch an der Hochschule Zittau / Görlitz im Studiengang Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus dem Jahr 2002.

Das Chemnitzer Modell verfolgt grundsätzlich den selben Ansatz wie das Niedersachsenmodell, basiert jedoch auf einer multiplen Regressionsanalyse.

Für die Auswertung standen zunächst ca. 600 Kauffalldaten aus dem Stadtgebiet von Chemnitz aus den Jahren 1997 bis 2000 zur Verfügung.

Letztlich verwendet wurde nur die Stichprobe 2 mit 120 Kauffällen (Mehrfamilienhäuser, geschlossene und offene Bauweise, Baujahr 1870 bis 1936, Bodenwertniveau 90 €/m<sup>2</sup> bis 150 €/m<sup>2</sup>).

Abweichend vom Niedersachsenmodell wurden in Chemnitz lediglich 7 Benotungsstufen von Missständen und Maßnahmen gebildet.

Für die Benotung wurde kein verbal definierter Klassifikationsrahmen verwendet, sondern bei der Einstufung steht die 1 für „sehr gut“ und die 7 für „sehr schlecht“.

Gegenüber dem Niedersachsenmodell werden nicht in 4 sondern in 5 Komplexen die Missstände und Maßnahmen qualifiziert. Dies sind:

- ▶ Bebauung des Umfeldes;
- ▶ Struktur des Grundstückes, Eigentumsverhältnisse, Erschließung, Zugschnitt;
- ▶ Nutzung des Grundstückes, störende Verdichtung, störende Gemengelage, störende bauliche Nebenanlagen;
- ▶ Umfeld des Grundstückes, Verkehr, Infrastruktur;
- ▶ **Wohnlage.**

Gegenüber dem Niedersachsenmodell veränderter Klassifikationsrahmen des Chemnitzer Modells für städtebaulichen Missstände und Maßnahmen:



Komplex	Klasse Anfangsqualität									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bebauung	überwiegend intakt			ausgewogen			überwiegend verfallen			
Struktur	günstig			ausgewogen			ungünstig			
Nutzung	funktionsgerecht			ausgewogen			unzumutbar			
Umfeld	optimal			ausgewogen			ungenügend			
Wohnlage	gehoben			mittel			unzumutbar			

Komplex	Klasse Endqualität									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bebauung	überwiegend intakt			ausgewogen			überwiegend verfallen			
Struktur	günstig			ausgewogen			ungünstig			
Nutzung	funktionsgerecht			ausgewogen			unzumutbar			
Umfeld	optimal			ausgewogen			ungenügend			
Wohnlage	gehoben			mittel			unzumutbar			

Abbildung 13: Klassifikationsrahmen des Chemnitzer Modells

Die multiple Regressionsfunktion des Chemnitzer Modells lautet:

$$\text{Wertsteigerung} = \left( \left( \frac{169,994 - 2,235 \times B_E - 3,657 \times S_E - 2,056 \times N_E - 4,851 \times U_E - 2,990 \times W_E}{169,994 - 2,235 \times B_A - 3,657 \times S_A - 2,056 \times N_A - 4,851 \times U_A - 2,990 \times W_A} \right) - 1 \right) \times 100$$

worin bedeuten:

- |       |                                    |       |                                |
|-------|------------------------------------|-------|--------------------------------|
| $B_A$ | = Komplex Bebauung Anfangsqualität | $B_E$ | = Komplex Bebauung Endqualität |
| $S_A$ | = Komplex Struktur Anfangsqualität | $S_E$ | = Komplex Struktur Endqualität |
| $N_A$ | = Komplex Nutzung Anfangsqualität  | $N_E$ | = Komplex Nutzung Endqualität  |
| $U_A$ | = Komplex Umfeld Anfangsqualität   | $U_E$ | = Komplex Umfeld Endqualität   |
| $W_A$ | = Komplex Wohnlage Anfangsqualität | $W_E$ | = Komplex Wohnlage Endqualität |

Das Chemnitzer Regressionsmodell besitzt jedoch nur ein Bestimmtheitsmaß von 0,43. Das Bestimmtheitsmaß misst die Güte der Anpassung der Regressionsfunktion an die empirischen Ausgangsdaten. Es liegt zwischen 0 (Funktion erklärt die Daten sehr schlecht) und 1 (Funktion erklärt die Daten sehr gut). Gegenüber dem Niedersachsenmodell (Bestimmtheitsmaß dort zwischen 0,70 und 0,94) besitzt das Chemnitzer Modell deshalb nur eine geringe statistische Genauigkeit.

Zitat Nicole Krusch in der Diplomarbeit zum Chemnitzer Modell:

*„Das Modell stellt keine wasserdichte Lösung dar, sondern es soll einen möglichen Weg aufzeigen, die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung für Chemnitz herzuleiten. Die dem Modell noch anhaftenden Mängel könnten durch weitere statistische Untersuchungen beigelegt werden.“*

Trotz der aufgezeigten Unzulänglichkeiten bestätigt das Sächsische Obergericht die Anwendbarkeit des Chemnitzer Modells:

OVG Bautzen, Urteil vom 04.03.2009 - 3 K 848/06,  
OVG Bautzen, Urteil vom 05.03.2009 - 3 K 858/06.



### **Frage #47: Welche Vorteile hat das Chemnitzer Modell?**

- ▶ Im Chemnitzer Modell ist der Marktbezug (hier sogar der regionale) gegeben.
- ▶ Die Methode ist auch von Laien nachvollziehbar.
- ▶ Von der Rechtsprechung anerkannt (vgl. OVG Bautzen, Urteil vom 04.03.2009 - 3 K 848/06 und Urteil vom 05.03.2009 - 3 K 858/06).
- ▶ Weitgehend unempfindlich gegen geringfügige Fehleinschätzungen.
- ▶ Die Gleichbehandlung ist gewährleistet.
- ▶ Methode ist gut geeignet für die Ermittlung zonaler sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen.
- ▶ Es ist das einzige Modell, in dem echte Vergleichsdaten aus Sachsen eingeflossen sind.

### **Frage #48: Welche Nachteile hat das Chemnitzer Modell?**

- ▶ Es ist kein verbal definierter Katalog der Missstände und Maßnahmen vorhanden.
- ▶ Das untersuchte Bodenwertniveau liegt bei 90 €/m<sup>2</sup> bis 150 €/m<sup>2</sup> und es besteht diesbezüglich keine Anpassungsmöglichkeit – insofern muss die Anwendbarkeit in kleineren Gemeinden mit geringeren Bodenwertniveau geprüft werden.
- ▶ Unvermittelte und anonyme Schätzung bzw. subjektive Einordnung in den Missstände- und Maßnahmenkatalog – Abhilfe: Expertenbefragung per Fragebogen – dann nachvollziehbar und überprüfbar.
- ▶ Hauptkritikpunkt könnte allerdings sein: Das Modell besitzt mit einem Bestimmtheitsmaß von nur 0,43 eine geringe statistische Zuverlässigkeit.

### **Frage #49: Wie hoch wird der Ausgleichsbetrag in meinem Sanierungsgebiet ausfallen?**

Zur Höhe der zu erwartenden Ausgleichsbeträge eine seriöse Aussage zu treffen, ist an dieser Stelle leider nicht möglich.

Die Höhe des Ausgleichsbetrages ist insbesondere vom Zustand des Gebietes am Beginn der Sanierung, dem Umfang der im Gebiet durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, dem Bodenwertniveau in der Gemeinde und der konjunkturellen Entwicklung während der Zeit der Sanierung anhängig.

Als Käufer diese E-Books haben Sie auf unserem Portal [www.ausgleichsbetraege.org](http://www.ausgleichsbetraege.org) im geschützten Bereich Zugriff auf eine von uns zusammengetragene bundesdeutsche Liste mit Ausgleichsbeträgen aus zahlreichen Sanierungsverfahren, die abhängig vom Bodenwertniveau als grober Anhaltspunkt verwendet werden kann.

### **Frage #50: Wo erhalte ich weitere Informationen?**

Der Gemeinde obliegen grundsätzlich alle Aufgaben der Durchführung einer städtebaulichen Sanierung. Die Gemeinde ist deshalb der erste Ansprechpartner in allen Fragen zum örtlichen Sanierungsgebiet. Die Gemeinde kann sich eines Sanierungsträgers bedienen. Auch dieser kann über die Vorgänge im Sanierungsgebiet entsprechend Auskunft und Hilfe erteilen.

Zu allgemeinen Bewertungsfragen in der Sanierung kann die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses entsprechende Informationen liefern.

Ansonsten steht natürlich auch das Themenportal [www.ausgleichsbetraege.org](http://www.ausgleichsbetraege.org) zur Verfügung.

## **Herzlichen Glückwunsch!**

Wir sind am Ende dieses E-Books angelangt. Ich hoffe mit der Beantwortung der wichtigsten Fragen haben Sie einen guten Überblick über das Thema städtebauliche Sanierungsverfahren und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen erlangt.

Im nächsten Abschnitt dieses E-Books haben wir für Sie als Käufer dieses E-Books noch viele wertvolle Zusatzinformationen zum Thema zusammengestellt. Sie finden hier alle Rechtsgrundlagen im Volltext, Verweise auf Urteile, Literatur u.v.a.m. Durch die Verlinkung auf das Portal sind die Informationen tagaktuell - auch in ein paar Wochen oder Monaten noch.



Zudem haben wir vor, das Angebot für Sie noch weiter auszubauen und zu erweitern. Dazu gibt es viele aktuelle Blogbeiträge und Kommentare zu Sanierungsverfahren deutschlandweit. Es lohnt sich also auch immer mal wieder unter <http://www.ausgleichsbetraege.org> vorbeizuschauen.

Wenn in diesem E-Book eine Frage zu kurz gekommen ist, zögern Sie nicht: Senden Sie mir einfach eine E-Mail an [info@ausgleichsbetraege.org](mailto:info@ausgleichsbetraege.org) und ich werde versuchen, dieses Thema in einem Blogbeitrag oder der nächsten Fassung dieses E-Books zu vertiefen.

Viel Erfolg bei der Bewältigung des schwierigen Themas wünscht Ihnen  
Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lutz Schneider', is written over the text 'Ihr'.

**Lutz Schneider**

gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 auf deutscher gesetzlicher Grundlage  
(AkkStelleG) zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung,  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

## Wertvolle Zusatzinformationen für Sie als Käufer dieses E-Books

Als Käufer diese E-Books erhalten Sie wertvolle Zusatzinformationen, die wir Ihnen tagaktuell auf unserem Themenportal im Internet zur Verfügung stellen. Alle Inhalte werden dort regelmäßig aktualisiert und erweitert. Über die nachfolgenden Links haben Sie direkten Zugriff auf die Inhalte.



Bitte beachten Sie, dass Sie dafür im System eingeloggt sein müssen, um auf die Informationen zugreifen zu können. Zum Login<sup>13</sup> gelangen Sie hier: <http://bit.ly/1g3tUIT>.

Die Zugangsdaten (Benutzername, Kennwort) für den Login haben Sie unmittelbar nach Zahlungsabwicklung von uns per E-Mail erhalten.

Nach dem Login haben Sie über den Menüpunkt „Informationen“ Zugriff auf folgende Inhalte:

- ▶ **Rechtsgrundlagen**
  
- ▶ **Rechtsprechung**
  
- ▶ **Empfehlenswerte Literatur**
  
- ▶ **Glossar der Fachbegriffe Sanierung und Wertermittlung**
  
- ▶ **Liste Sanierungsverfahren**
  
- ▶ **Forum**
  
- ▶ **Weitere Inhalte**

---

<sup>13</sup> <http://www.ausgleichsbetraege.org/mitglieder-login/>

## Vertiefende Informationen & Insiderwissen

Für alle Interessierten, die tiefer in das Thema städtebauliche Sanierung einsteigen wollen – also betroffene Grundstückseigentümer, Mitglieder von Bürgerinitiativen und Vereinen, Rechtsanwälte - natürlich auch Mitarbeiter von kommunalen Verwaltungen - aber auch Mitarbeiter und Mitglieder von Gutachterausschüssen sowie Gutachter bieten wir demnächst zum Thema „Städtebauliche Sanierung und Ausgleichsbeträge“ ein Seminar bzw. Webinar an.



Sofern uns Ihre E-Mail Adresse vorliegt, werden wir Sie zum Erscheinungstermin rechtzeitig darüber informieren.

Darüber hinaus beraten wir Sie auch gern in Ihrem speziellen Einzelfall. Wir konzipieren individuelle Leistungen (Erstellung von Zonen- oder Einzelgutachten, Gutachtenüberprüfungen oder Stellungnahmen, Seminare, Workshops oder Schulungen). Sprechen Sie und einfach darauf an.



**Immobilienbewertung Lutz Schneider Telefon +49 3592 31908**

### Über den Autor

#### Immobilienbewertung wirklich professionell.

**Lutz Schneider ist gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 auf deutscher gesetzlicher Grundlage (AkkStelleG) zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S).**



**Geprüfte Fachkompetenz**  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

**Gesicherte Marktkompetenz**  
Vorsitzender Expertengremium  
Region Oberlausitz

Er ist seit mehr als 20 Jahren als Immobiliensachverständiger in der Region Sachsen (Dresden, Chemnitz, Leipzig) und darüber hinaus Brandenburg (Cottbus etc.), Berlin und Sachsen-Anhalt (Halle/Saale etc.) tätig. Für alle Bewertungszwecke, insbesondere für den Ankauf oder Verkauf von Immobilien, Erbauseinandersetzungen oder Vermögensauseinandersetzungen (bspw. bei Ehescheidungen) oder für Beleihungen im Auftrag von Banken und Kreditinstituten, werden fundierte Wertgutachten angefertigt. Dabei stehen immer die Qualität und die Nachvollziehbarkeit der angefertigten Gutachten sowie ein marktorientiertes Bewertungsergebnis im Vordergrund.

Das Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung Lutz Schneider erstellt Wohn- und Nutzflächenberechnungen, vermittelt die Energieausweiserstellung sowie Rechtsberatung oder steuerliche Beratung, z.B. zur Reform der Erbschaft- und Schenkungsteuer über qualifizierte Kooperationspartner. Weitere Bewertungsaufgaben stellen die Bewertung für kommunale Auftraggeber im Rahmen der Einführung der doppelten Haushaltsführung (Doppik) sowie die Bewertung für Gerichte im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren dar.

Lutz Schneider ist Mitglied im Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen, Vorsitzender im Sprengnetter Expertengremium für Immobilienwerte in der Region Oberlausitz, stellvertretender Vorsitzender im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bautzen und Lehrbeauftragter im Fachstudiengang Immobilienwirtschaft an der Sächsischen Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Dresden (SVWA).

Mit seinen Ratgeberbroschüren und E-Books zu verschiedenen Fachthemen im Immobilienbereich ist Lutz Schneider als Selbstverleger bspw. bei Amazon Nr. 1 Bestsellerautor.

Seit mehr als 10 Jahren widmet sich Lutz Schneider intensiv dem Thema der sachgerechten Bewertung im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsverfahren (städtebaulichen Sanierungsgebieten) nach §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen. Als Grundlage für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen sind in Sanierungsgebieten hierfür sog. Anfangs- und Endwerte zu sachverständig ermitteln. Bei den gesetzlichen Regelungen im Baugesetzbuch handelt es sich um außerordentlich komplexe Vorgänge. Lutz Schneider ist in städtebaulichen Sanierungsverfahren sowohl als Gutachter und Sachverständiger für Kommunen und Grundstückseigentümer als auch als Dozent (bspw. bei der IHK Chemnitz) tätig. Er ist Leiter der \*Projektgruppe 4, einer Arbeitsgemeinschaft von qualifizierten Sächsischen Sachverständigen, die sich speziell für die Bewertung in Sanierungsgebieten zusammengefunden haben.

## Was Kunden über Lutz Schneider sagen

### TESTIMONIAL



#### Das sagen unsere Kunden:

*Sehr geehrter Herr Schneider,*

*auch wir wurden völlig überraschend mit der Thematik "Ablösung des Ausgleichsbetrages" konfrontiert und erhalte 10 Tage nach einem ersten Informationsschreiben die gutachterliche Feststellung – der Ausgleichsbetrag bewegt im fünfstelligen !!! Bereich. Vielen Dank daher für Ihre Darstellungen, welche zwar für den Endverbraucher – oder besser -zahler – keine "kostenaufhebende Unterstützung" wohl aber eine informative Hilfe darstellen.*

*Mit freundlichen Grüßen*

*Eni Barna*

### TESTIMONIAL



#### Das sagen unsere Kunden:

*Sehr geehrter Herr Schneider,*

*wir danken Ihnen sehr für das Gutachten und die Wertermittlung. Das Ganze hat uns die wahrscheinlich etwas verträumten Augen geöffnet und uns so bestimmt vor einer Fehlinvestition bewahrt.*

*Wir haben dem Makler nun ein neues drastisch reduziertes Angebot zukommen lassen. Wobei wir davon ausgehen, dass die Verkäuferin nicht darauf eingehen wird. Der Makler beruht sich auf das von ihm auf Immobilienscout24 erstellte Gutachten, was für uns aber wertlos ist.*

*Schöner Gruß und nochmals vielen Dank*

*Axel Reichert*

### TESTIMONIAL



#### Das sagen unsere Kunden:

*Hallo Herr Schneider,*

*ich finde Ihren Einsatz einfach grandios!*

*Nochmals Dank und freundliche Grüße  
sendet*

*Gunter Ammann*

### Hinweise zur Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024

Eine nach DIN EN ISO/IEC 17024 abgeschlossene Zertifizierung im Bereich der Immobilienbewertung ist ein Zeichen für höchste Kompetenz in der Immobilienbewertung. Die von Sprengnetter Zert im Bereich der Immobilienbewertung zertifizierten Sachverständigen verfügen über die erforderliche Fachkompetenz und Berufserfahrung. Dies haben sie in umfangreichen Prüfungs- und Zertifizierungsverfahren nachgewiesen. Sie sind in der Lage, ihr in der Ausbildung erlangtes Fachwissen praktisch in Form von Gutachten umzusetzen sowie mit geeigneten Methoden die örtliche Immobilienmarktsituation zu beurteilen. Jeder zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung muss sein Fachwissen in regelmäßigen Abständen erneut unter Beweis stellen.

Die Sprengnetter Zertifizierungsgesellschaft (Sprengnetter Zert) ist eine von vier in Europa bei der Deutschen Akkreditierungsstelle DAkkS im Bereich "Sachverständige Immobilienbewertung" akkreditierten Stelle. Als international anerkanntes Qualitätssicherungssystem in der Immobilienbewertung setzt sich die Zertifizierung gegenüber den rein nationalen Qualifizierungen immer mehr durch. In vielen deutschen Gesetzen und Verordnungen wurde dem schon Rechnung getragen und dementsprechend zertifizierte Sachverständige sind den Öffentlich bestellten Sachverständigen gleich gestellt.

### Abonnieren Sie meinen kostenlosen Newsletter

Möchten Sie regelmäßig wertvolle Praxistipps und aktuelle Informationen rund um das Thema „Sanierungsgebiet“ und „Ausgleichsbetrag“ erhalten?

Ich gebe einen elektronischen Newsletter heraus, den ich Ihnen gern kostenlos und unverbindlich sende.

#### **Bleiben Sie auf dem aktuellen Stand!**

Um den Newsletter regelmäßig zu erhalten, bestellen Sie ihn im Internet unter: <http://bit.ly/1dPPvaX>



Hier auch gleich noch der QR-Code für Smartphone und Tablet:



## Links & Social Media zu Lutz Schneider

Immobilienbewertung <http://www.wertermittlung-schneider.de>

 ausgleichsbetraege.org <http://www.ausgleichsbetraege.org>

 Twitter <http://bit.ly/19Kac3a>

 Xing <http://bit.ly/1e53lqd>

 Facebook <http://on.fb.me/18WpKif>

 Google+ <http://bit.ly/1eGHnsj>

## Kontaktinformationen

Lutz Schneider  
Immobilienbewertung Lutz Schneider  
Zittauer Straße 12  
02681 Wilthen  
Telefon: +49 (0) 3592 31908  
Telefax: +49 (0) 3592 543135  
E-Mail: [info@wertermittlung-schneider.de](mailto:info@wertermittlung-schneider.de)  
Internet: <http://www.wertermittlung-schneider.de/>

## QR-Code der Visitenkarte



## Bildnachweise

Lutz Schneider bzw. Fotolia.com

### Literaturverzeichnis

- [L1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [L2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [L3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 25.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [L4] Kleiber / Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, 6. Ausgabe, Köln 2010
- [L5] Gerady / Möckel / Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, OLZOG Verlag, München 2013
- [L6] Strotkamp, Hans-Peter: Bewertungsbesonderheiten bei der Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen – jüngste Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz, WFA – WertermittlungsForum Aktuell, Heft 4/2005
- [L7] Reuter, Franz: Aktuelle Bewertungsfragen in der städtebaulichen Sanierung, Vortrag zum 16. Jahreskongress „Immobilienbewertung“ am 18.01.2008 in Fulda
- [L8] Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg und Ministerium des Innern des Landes Brandenburg: Praxishilfe Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge, Potsdam, Mai 2008
- [L9] Strotkamp, Hans-Peter / Sprengnetter, Hans Otto: Sprengnetter Immobilienbewertung - Lehrbuch, Teil 11, Kapitel 3, Sanierung, Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2010
- [L10] Reuter, Franz: Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten, Vortrag im Rahmen der Beratung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern für Gutachterausschüsse in Sachsen am 08.02.2010 in Dresden
- [L11] Krusch, Nicole: Entwicklung einer Methodik zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen - Darstellung und Erprobung am konkreten Anwendungsbezug der Stadt Chemnitz (Diplomarbeit an der Hochschule Zittau/Görlitz), Zittau, Februar 2002
- [L12] Strotkamp, Hans-Peter: Der Ausgleichsbetrag - Eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (Herausgeber), Koblenz, Januar 2010
- [L13] Ruzyzka-Schwob, Jankowski, Liebig: Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008; Nachrichtenblatt der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 1 und 2/2009, S. 12
- [L14] Strotkamp, Hans-Peter: Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen – Hinweise aus der Praxis zum Modell Niedersachsen; Flächenmanagement und Bodenordnung (fub), Ausgabe 5/2009 und 1/2010
- [L15] Stemmler, Johannes / Hohrmann, Jörn Florian: Novellierung des Ausgleichsbetragsrechts; GuG 4/2007, S. 196 ff
- [L16] Schmidt, Jürgen: Das neue vereinfachte Verfahren zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 2a (neu) BauGB-Novelle 2006; GuG 2/2007, S. 83 ff

## **Abbildungsverzeichnis**

<b>Abbildung 1: Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung und Ausgleichsbetrag (bei steigenden Bodenwerten).....</b>	<b>23</b>
<b>Abbildung 2: Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung und Ausgleichsbetrag (bei sinkenden Bodenwerten).....</b>	<b>24</b>
<b>Abbildung 3: Sanierungsvermerk im Grundbuch.....</b>	<b>32</b>
<b>Abbildung 4: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände.....</b>	<b>41</b>
<b>Abbildung 5: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen .....</b>	<b>41</b>
<b>Abbildung 6: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 150 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Anfangswert von 75 €/m<sup>2</sup> (Wertsteigerungen in Prozent des Anfangswerts) .....</b>	<b>43</b>
<b>Abbildung 7: Matrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 100 €/m<sup>2</sup> (gerechnet mit 60 €/m<sup>2</sup>) (Wertsteigerungen in Prozent des Anfangswerts).....</b>	<b>44</b>
<b>Abbildung 8: Beispiel 1 zur Anwendung der Zielbaumethode .....</b>	<b>48</b>
<b>Abbildung 9: Beispiel 2 zur Anwendung der Zielbaumethode .....</b>	<b>49</b>
<b>Abbildung 10: Beispiel 3 zur Anwendung der Zielbaumethode .....</b>	<b>49</b>
<b>Abbildung 11: Beispiel 4 zur Anwendung der Zielbaumethode .....</b>	<b>50</b>
<b>Abbildung 12: Beispiel zur Anwendung der Multifaktorenanalyse .....</b>	<b>51</b>
<b>Abbildung 13: Klassifikationsrahmen des Chemnitzer Modells .....</b>	<b>55</b>

## **Haftungsausschluss**

Ich bin Sachverständiger, kein Rechtsanwalt. Ich habe mein Bestes getan, um Ihnen in diesem E-Book fundierte Informationen zu geben. Der Autor gibt jedoch keine Garantien für die Vollständigkeit, Genauigkeit und Praktikabilität der gebotenen Informationen. Es werden zudem keine Garantien für die Ergebnisse gegeben, die der Leser aus der Anwendung der Tipps und Anregungen dieses Ratgebers eventuell erwartet. Die Verantwortung für die Nutzung der gebotenen Inhalte und Informationen liegt allein beim Leser dieses E-Books. Alle in diesem Ratgeber genannten rechtlichen Informationen sollten Sie im Detail mit einem Rechtsanwalt besprechen. Es handelt sich bei den Informationen des E-Books lediglich um die grundlegenden Informationen. Es handelt sich dabei nicht um eine Rechtsberatung! Für die wettbewerbsrechtliche Zulässigkeit haftet Lutz Schneider nicht. Eine Haftung auch für etwaige Fehler und daraus resultierende Folgen ist ausgeschlossen. Dies gilt ebenso für die Inhalte der Internetangebote, auf die eventuell per Link verwiesen wird. Sollte eine der Seiten auf den entsprechenden Servern gegen geltendes Recht verstoßen, so ist dieses dem Autor nicht bekannt.

Dieses E-Book darf - auch auszugsweise - nicht ohne meine schriftliche Zustimmung kopiert werden. Sie haben keine Wiederverkaufsrechte für dieses E-Book. Ich recherchiere regelmäßig nach Urheberrechtsverletzungen im Internet (inkl. Verkaufs- und Auktionsplattformen). Dieses E-Book ist zudem unsichtbar personalisiert und kann auf den Kunden zurückgeführt werden. Alle in diesem E-Book erwähnten Produkt- und Firmennamen sind, soweit nicht frei erfunden, Marken oder Markennamen der jeweiligen Eigentümer.

Version 3.00, Ausgabe 01/2014

© Alle Rechte vorbehalten. Immobilienbewertung Lutz Schneider 2014