



**Dr. Herbert Sattler**

Grundstückswertermittlung

**Ermittlung der Ausgleichsbeträge für  
Grundstücke im  
Sanierungsgebiet „Ortsmitte“  
in 01689 Weinböhla**

„Marktkonform, rechtssicher, rationell und transparent.“

Stand: 03.02.2016

[Dr.Sattler@Sattler-online.de](mailto:Dr.Sattler@Sattler-online.de)

[www.Dr-Sattler.de](http://www.Dr-Sattler.de)

**Auswahl bisher bewerteter Sanierungsgebiete:**

- Erfurt, (5 Gebiete),
- Hohen Neuendorf (abgeschlossen),
- Rathenow, (Abschluss 2014)
- Neuruppin,
- Wittstock,
- Markkleeberg, (4 Gebiete, Abschluss ein Gebiet 2013)
- Niesky
- Reichenbach
- Bad Gottleuba
- Delitzsch
- Neugersdorf u.a.

## Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung in Sanierungsgebieten

- **Im II. Kapitel des BauGB – §§ 136 – 191 BauGB**
- **Erster Teil, Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**  
§§ 136 – 164 BauGB
- Auch für Wertermittlungen in Sanierungsgebieten gelten die grundsätzlichen Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV.
- Bei Wertermittlungen zu Einzelgrundstücken ist es zwingend, die Regelungen des II. Kapitels des BauGB in Verbindung der ImmoWertV anzuwenden.
- **Anspruch auf Wertermittlungen, die konsequent den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV folgen, hat jeder Grundstückseigentümer.**

## Pflicht der Gemeinde zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen

- Nach dem BauGB ist jede Gemeinde, in der die Durchführung der Sanierung nach dem vollständigen Verfahren beschlossen wurde, gesetzlich zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen von den Grundstückseigentümern verpflichtet. (kein Ermessensspielraum)
- Erhebt die Gemeinde keine Ausgleichsbeträge muss Sie damit rechnen, dass sie einen Teil der Fördermittel zu Lasten des Gemeindehaushaltes an die Fördermittelgeber zurückzahlen muss. (Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung – VwVStBauE vom 20. August 2009; Städtebauförderungsrichtlinien des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (StBauFR) vom 9. Juli 2009)
- Kein Grundstückseigentümer ist von der Pflicht der Entrichtung der Ausgleichsbeträge ausgenommen.

## Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

- Wird der sanierungsbedingte Bodenwertzuwachs noch während der Sanierung ermittelt, handelt es sich immer um eine **prognostische Einschätzung**.
- Die Einschätzung zur Zustandsveränderung wird durch eine zeitweilige Arbeitsgruppe nach der Delphi-Methode getroffen.
- Die Delphi-Methode ist eine anerkannte, systematische, mehrstufige Schätzmethode, die dazu dient, Ereignisse und Trends möglichst gut einschätzen zu können.
- Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist abhängig von dem Umfang der Zustandsänderung und der Höhe des Anfangswertes.

43

5

© Dr. Sattler

## 1 Zeitweilige Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge

Nr.	Name, Vorname	Firma / Institution
1	Herr Siegfried Zenker	Bürgermeister
2	Herr Lutz Heint	Amtsleiter im Bauamt
3	Frau Silke Köhlitz-Junghans	Bauverwaltung
4	Frau Susanne Köhl	Bauverwaltung
5	Herr Hartwig Barth	KEM Kommunalentwicklung Mitteledeutschland GmbH
6	Herr Wolfgang Techritz	KEM Kommunalentwicklung Mitteledeutschland GmbH
7	Frau Grumbach	Gemeinderat / Sachkundiger Bürger
8	Frau Conny Fiedler	Gemeinderat / Sachkundiger Bürger
9	Frau Marion Fröbel	Gemeinderat / Sachkundiger Bürger
10	Herr Franke	Gemeinderat / Sachkundiger Bürger
11	Frau Uta Kunze	Gemeinderat / Sachkundiger Bürger
11	Herr Hans Waegerle	Gemeinderat / Sachkundiger Bürger
12	Frau Gabriele Gering - Klehn	öbuv Sachverständige
13	Herr Jörg Sattler	IFZK Chemnitz
14	Herr Dr. Sattler	öbuv Sachverständiger

6

© Dr. Sattler

## 2. Grundsätze

- Das BauGB, die ImmoWertV und die Bodenrichtwertrichtlinie 2011 legen die Regeln für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge fest.
- **Jede Wertermittlung ist bedingungslos den Gesetzmäßigkeiten des regionalen Marktes unterworfen. Sie richtet sich grundsätzlich nicht nach den Wünschen der einen oder anderen Partei.**
- Das „Grundgesetz für die Verkehrswertermittlung“, der § 194 des BauGB gilt auch für die Wertermittlung in Sanierungsgebieten.

## 3. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstückes

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist die Differenz aus dem

- **Verkehrswert des unbebaut gedachten Grundstückes für den Qualitätsstichtag Endzustand**

und dem

- **Verkehrswert des unbebaut gedachten Grundstückes für den Qualitätsstichtag Anfangszustand.**

Grundlagen: BauGB § 194, § 154

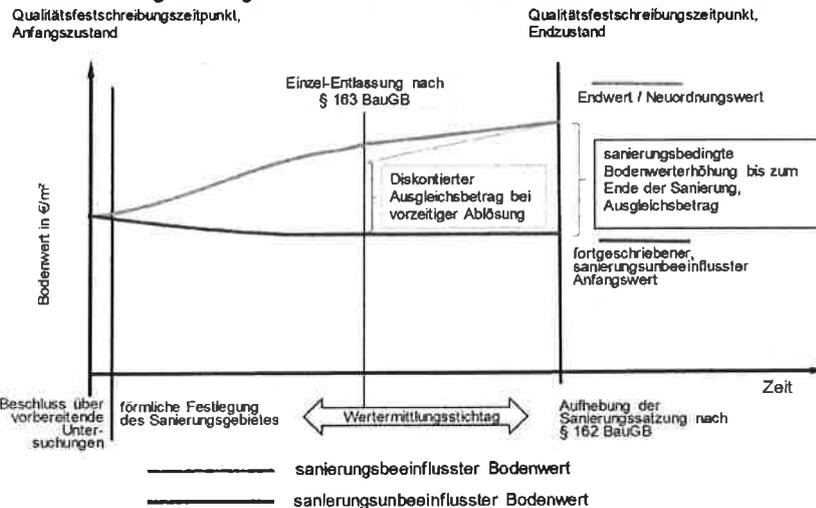
ImmoWertV §§2 - 12 und 15 - 16

## Bodenwerterhöhung

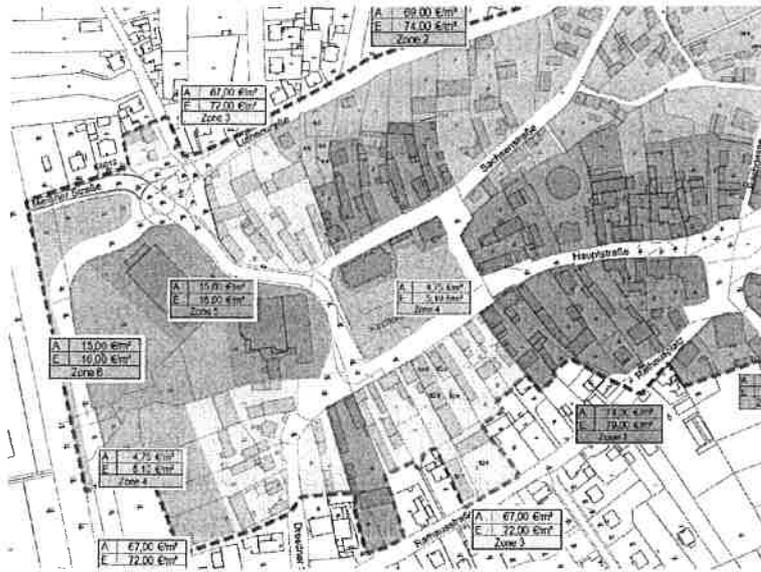
- **Zustandsbedingte Bodenwerterhöhung.**  
Diese wird unmittelbar für jedes Grundstück wirksam.
- **Planungsrechtlich bedingte Bodenwerterhöhung**  
Sanierungsbebauungsplan, §34 BauGB,  
planungsrechtliche Entscheidungspraxis der Gemeinde,  
Zumutbarkeit prüfen.
- **Die vorhandene Bebauung bleibt unberücksichtigt.**  
Grundsatzregelung nach §16 Abs.1 der ImmoWertV, §  
196 Abs.1 BauGB, Ziffer 7 Abs.3 BRW-RL und §28  
Abs.3 der WertV.
- Die **Werterhöhung am Gebäude**, verbleibt bei dem  
Eigentümer. (durch Sanierungsmaßnahmen oder durch  
die Marktentwicklung)

## Entwicklung Anfangs- und Endwerte

### Auseinanderfallen des Qualitätsfestschreibungszeitpunktes und des Wertermittlungstichtages



**Aus-  
schnitt  
aus  
der  
Zonen-  
karte**

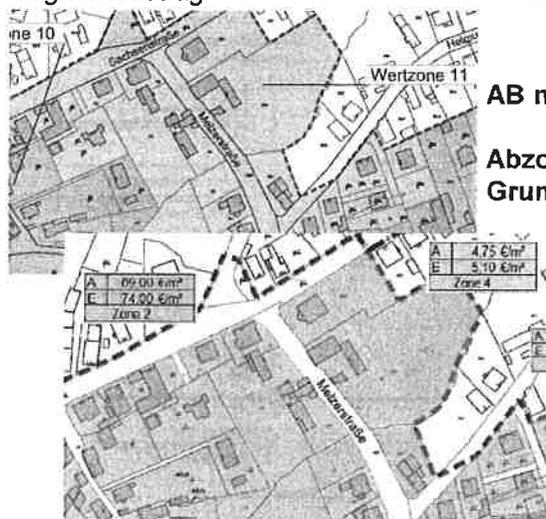


11

© Dr. Sattler

**Gemeinde soll Gutachten prüfen**

- Beispiel: Auswirkung des Planungsrechtes auf die Zonierung und den Ausgleichsbetrag



**AB nach GAA : 23.200 €**

**Abzocke der  
Grundstückseigentümer**

**Geschütztes Biotop und  
Streuobstwiese**

**AB: 3.103 €**

12

© Dr. Sattler

# Zielbaum nach dem Brandenburger Modell - Ausschnitt

siehe auch

Sächsisches Oberverwaltungsgericht, 17.06.2004, 1 B 854/02

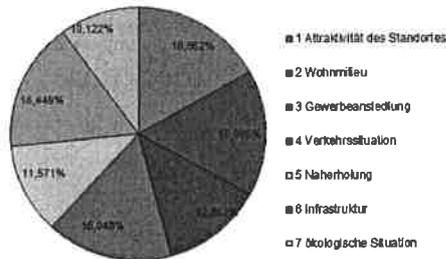
Ermittlung der Zustandsunterschiede						Dr. Herbert Sattler
Beschreibung der werkbewerteten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung						GRUNDSTOCKSWERTERMITTLUNG
Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge						
Sanierungsgebiet:	Ortsmitte Weinböhla	Zone 1	Hauptstraße / Kirchplatz			
Kennzeichnung des Zustandes:	Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand				rot	19.11.1990
	Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand				grün	31.12.2017
Spalten Nr.	1	2	3	4	5	Bewertungs- zahl für Zu- standsunter- schiede
Wertfaktung	100	126	150	175	200	
1 Attraktivität des Standortes	Stadtbild					
1.1 Ausprägung des historischen Charakters der Innentadt	deutliches, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bebauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	städtetypisch geordnete Struktur	städtetypisch geordnete, historische Struktur des Stadtkernes	0,000
1.2 abgeschlossene Standortentwicklung	überwiegend unter- und unrentabel genutzte Flächen	welch maßstäbtreibende Nutzung	teilweise maßstäbtreibende Nutzung	kaum maßstäbtreibende Nutzung	abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstäbtreibende Nutzung	25,000
1.3 touristische Anziehungskraft	stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	deutliche, nicht sehenswerte historische Areale	kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten	historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen	interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	25,000
1.4 Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	abstimmig begrünzte Grünflächen im verwirklichten Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbände, mäßig gestaffelte wohnungsnah	stark verbundene, zusammenhängende, wohnungsnah	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	25,000
1.5 Begrünung im Straßenumfeld	keine Begrünung im Straßenumfeld	unzureichende Begrünung	inhomogene Begrünung im Straßenumfeld	inhomogene Begrünung im Straßenumfeld	optimale Begrünung im Straßenumfeld	25,000
1.6 Verweilmöglichkeiten im Straßenumfeld	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht	Verweilmöglichkeiten	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	optimale Verweilmöglichkeiten	20,833
					mittlere Zustandsverbesserung	120,833
					Zustandsverbesserung auf %	120,833

Für 3 Baulandzonen des Sanierungsgebietes und 60 Zustandsmerkmale wurden durch 15 Arbeitsgruppenmitglieder 2.700 Entscheidungen getroffen !!!!

13

© Dr. Sattler

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien für Bauland



Wertermittlungstschtag : 01.01.2016

Wertzone

Ergebnis	Zone 1		Hauptstraße / Kirchplatz		Sanierungsgebiet „Ortsmitte“											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	
1 Attraktivität des Standortes	16,9	20,0	20,5	20,0	17,1	18,5	19,6	15,2	14,8	14,7	6,5	10,2	13,5	16,7	17,6	28,0
2 Wohnumfeld	16,1	20,0	20,5	16,7	22,9	16,7	11,8	15,2	14,8	11,8	3,2	20,4	16,2	16,7	14,7	20,0
3 Gewerbebelegung	12,9	18,4	12,8	10,0	11,4	14,8	5,9	15,2	18,5	17,6	9,7	10,2	13,5	10,0	14,7	10,0
4 Verkehrssituation	15,0	18,4	12,8	10,0	14,3	16,7	13,7	15,2	18,5	17,6	32,3	14,3	13,5	16,7	11,8	15,0
5 Naherholung	11,6	5,0	15,4	16,7	5,7	11,1	13,7	18,2	11,1	11,8	6,5	8,2	18,9	11,7	14,7	5,0
6 Infrastruktur	16,4	13,2	15,4	13,3	17,1	16,7	19,6	15,2	18,5	17,6	16,1	20,4	16,2	16,7	14,7	16,0
7 ökologische Situation	10,1	5,0	2,6	13,3	11,4	5,6	15,7	5,1	3,7	8,8	25,8	16,3	8,1	11,7	11,8	6,0
Summe der Wichtungsfaktoren	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Für 7 Zustandsfaktoren in den 3 Baulandzonen wurden durch 15 Arbeitsgruppenmitglieder 315 Entscheidungen getroffen !!!

14

© Dr. Sattler



**Dr. Herbert Sattler**  
Grundstücksvermittlung



**Dr. Herbert Sattler**  
itlung



STARTSEITE
WERTBEREITUNG
PUBLIKATIONEN
FAQS
ORIGINELE ANFRAGEN
DOWNLOADS

**SUCHE**

Suchen...

---

**SERVICESMENU**

Kontakt  
Liegenheitszinsrechner  
Fachberichte  
Beratungsdienste  
Impressum

---

**ANMELDUNG**

Benutzername:

Passwort:

Angemeldet bleiben

Anmelden

Passwort vergessen?

Aktuelle Seite: Home

---

**HERZLICH WILLKOMMEN**

Dr. Sattler ist seit vielen Jahren öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Seine Auftraggeber schätzen neben der fachlichen Kompetenz auch die Qualität der beauftragten Gutachten.

Für Kommunen hat Dr. Sattler eine herausragende Kompetenz für die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten oder zehn Jahren hat er mit seinem Team begonnen, die komplexen und oft fehlerhaften Verfahren durch Software beherrschbar zu machen. Zwischenzeitlich nutzen etliche ostdeutsche Kommunen diese ansatzintensiven Anwendungen und erheben so die Ausgleichsbeträge sicher und hoch effizient.

Der prinzipielle Unterschied

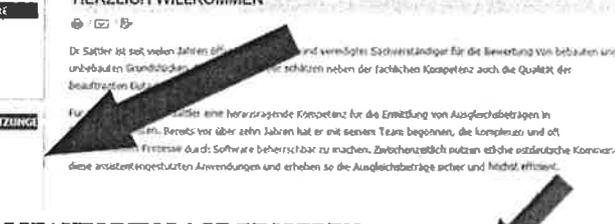
15
© Dr. Sattler



**Dr. Herbert Sattler**  
Grundstücksvermittlung



**Dr. Herbert Sattler**  
itlung



STARTSEITE
WERTBEREITUNG
PUBLIKATIONEN
FAQS
ORIGINELE ANFRAGEN
DOWNLOADS

**GUTACHTER-SOFTWARE**

Berechnung  
Detailliertenübersicht  
Objektübersicht

---

**GUTACHTER-BERATUNG**

Experten-Assistent  
Zustandsanalyse  
Struktur-Wertanalyse

**HERZLICH WILLKOMMEN**

Dr. Sattler ist seit vielen Jahren öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Seine Auftraggeber schätzen neben der fachlichen Kompetenz auch die Qualität der beauftragten Gutachten.

Für Kommunen hat Dr. Sattler eine herausragende Kompetenz für die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten oder zehn Jahren hat er mit seinem Team begonnen, die komplexen und oft fehlerhaften Verfahren durch Software beherrschbar zu machen. Zwischenzeitlich nutzen etliche ostdeutsche Kommunen diese ansatzintensiven Anwendungen und erheben so die Ausgleichsbeträge sicher und hoch effizient.

**WICHTUNGSFAKTOREN LAGE EINGEBEN**

Schätzen Sie die Wichtungsfaktoren nach Ihrem persönlichen Empfinden für den heutigen Zustand für jede einzelne Zone ein.

Bitte nehmen Sie die Einschätzung für alle 3 Zonen und alle Faktoren vor.

Bewegen Sie bitte jeden der Schieberegler, auch wenn Sie das Kriterium als unwichtig bewerten! Sonst kennzeichnet das Programm die Eingabe als 'nicht bewertet'.

**1\_AUGUST-BEBEL-STRASSE**

Treffen Sie eine Auswahl	unwichtig	wichtig	Ø	CA1	GA2
Attraktivität des Standortes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	59,3	100,0	18,6
Wohnmilieu	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	9,3	0,0	18,6
Gewerbeansiedlung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2,3	0,0	4,7
Verkehrssituation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	5,8	0,0	11,6
Naherholung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	6,1	0,0	16,3
Infrastruktur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	9,2	0,0	18,6
Ökologische Situation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	5,8	0,0	11,6

**2\_STRASSE DER JUGEND**

**3\_HAUPTSTRASSE NORD**

16
© Dr. Sattler

Sattler  
Bewertung

Neugersdorf 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23

In Bearbeitung: Attraktivität des Standortes, Stadtbild || Schritt 2 von 23

### ATTRAKTIVITÄT DES STANDORTES, STADTBILD

**ZONE: 1\_AUGUST-BEBEL-STRABE**

Bitte schätzen Sie sowohl den Anfangs- als auch den Endzustand ein.

>> Bewertungsstichtag für **Anfangszustand** (Beginn der Sanierung): 20.09.1993

>> Bewertungsstichtag für **Endzustand** (Ende der Sanierung): 31.12.2016

**AUSPRÄGUNG DES HISTORISCHEN CHARAKTERS DER INNENSTADT**

Zustand	Anfangszustand	Endzustand	Ø
desolates, orientierungsschwerendes Erscheinungsbild	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	AZ 0
überwiegend atypische Bebauungsformen	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	EZ 0
teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
städtebaulich geordnete Struktur	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

ABGESCHLOSSENE STANDORTENTWICKLUNG

TOURISTISCHE ANZIEHUNGSKRAFT

ANGEBOT AN GRÜNFLÄCHEN UND PARKANLAGEN

BEGRÜNUNG IM STRAßENRAUM

VERWEILPLÄTZE IM STRAßENRAUM, STRAßENMÖBLIERUNG

17 © Dr. Sattler

Sattler  
Bewertung

## Marktkonforme Ermittlung des Ausgleichsbetrages für das jeweilige Grundstück nach ImmoWertV

**§ 3 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse**

**§ 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand**

**§ 5 Entwicklungszustand**

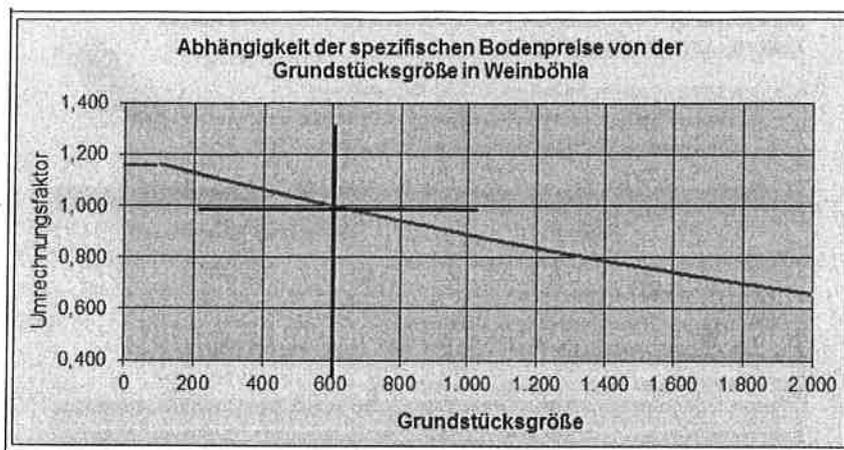
**§ 6 Weitere Zustandsmerkmale wie**  
 Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung,  
 wertbeeinflussende Rechte und Belastungen,  
 abgabenrechtlicher Zustand,  
 Lagemerkmale,  
 die tatsächliche Nutzung,  
 die Grundstücksgröße,  
 der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit  
 Eignung als Baugrund, .....

**§ 11 Indexreihen**

**§ 12 Umrechnungskoeffizienten**

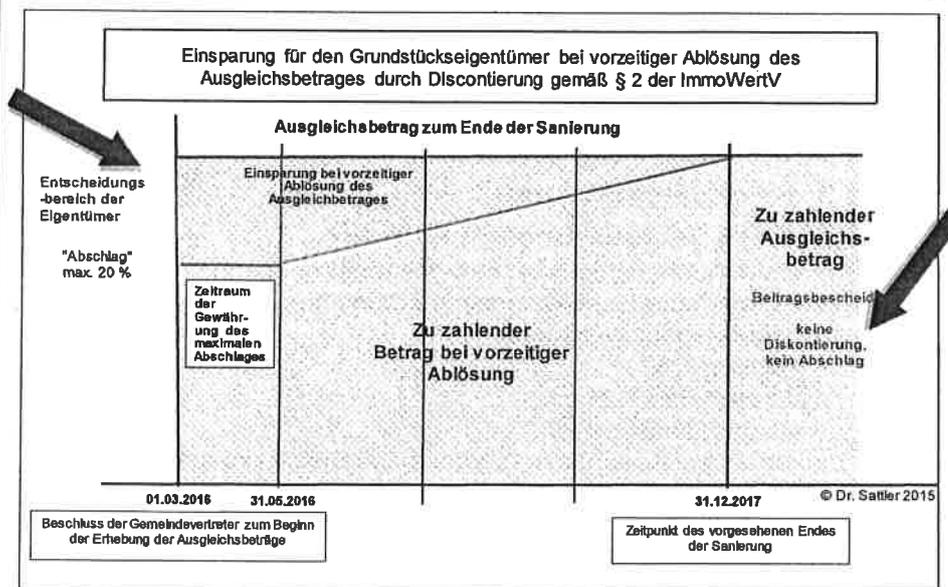
18 20  
© Dr. Sattler

## Die Richtwertgrundstücksgröße im Sanierungsgebiet beträgt 600m<sup>2</sup>



Nach § 6 der ImmoWertV

## Einsparung bei vorzeitiger Ablösung





### Diskontierung gemäß § 2 der ImmoWertV

#### Einsparung durch vorzeitige Zahlung des Ausgleichsbetrages

Ablösezeitraum	01.03.2016	bis	31.12.2017
Zeitraum in Tagen			670
Zeitraum in Jahren		n	1,836
Zeitraum in Monaten			22,027
<b>mögliche maximalen Einsparung</b>			<b>20,0%</b>
Abzinsungssatz pro anno		p	12,9%
q=1 +p/100			1,12930



### Basisdaten Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ in 01689 Weinböhla

VU Beschluss	Satzung Beschluss	Zielstellung Aufhebung des Gebietes	Größe des SAN - Gebietes m <sup>2</sup>
Datum	Datum	Datum	
19.11.1990	19.11.1992	31.12.2017	303.700 lt. SAN Träger

Ausgleichs- betrags- pflichtige Fläche m <sup>2</sup>	Anzahl Grund- stücke Ausgleichs- betrag	Richtwert Grund- stücksgröße m <sup>2</sup>	Überschläglich ermittelter Ausgleichsbetrag €
182.069	238	600	486.000

## 5. Plausibilitätsprüfung

### Einschätzung zur möglichen Höhe des grundstücksbezogenen Ausgleichsbetrages unter Berücksichtigung vorfristiger Ablösung

Zone	Gesamtfläche nach der Flurstücksliste davon ausgleichsbetragspflichtig		303.700 m <sup>2</sup> 182.069 m <sup>2</sup>		Größe, Vorfrist- und Verkehrswert- abschlag	mögliche Höhe des Ausgleichs- betrages €	mögliche Höhe des Ausgleichs- betrages €/m <sup>2</sup>
	ausgleichs- pflichtige Fläche m <sup>2</sup>	Bodenwertzuwachs €/m <sup>2</sup>	€				
1 Hauptstraße / Kirchplatz	63.685	5,00	318.425		0,75	238.819	3,75
2 Ortszentrum Nord	43.772	5,00	218.860		0,75	164.145	3,75
3 Ortszentrum West	18.874	5,00	94.368		0,75	70.776	3,75
4 Hausgärten / Grünflächen	20.715	0,35	7.250		0,5	3.625	0,18
5 Gemeinbedarffläche	22.124	1,00	22.124		0,4	8.850	0,40
6 Parkplatz	12.900	1,00	12.900		0	0	0,00
<b>ausgleichsbetragspflichtige Fläche</b>	<b>182.069</b>	<b>3,70</b>	<b>673.927</b>			<b>486.214</b>	<b>2,67</b>
7 Verkehrsfläche	121.631	hierfür erfolgt keine Wertfestsetzung					

23

© Dr. Sattler

## Plausibilitätskontrolle - 1

Land:	Sachsen		
Ort:	in 01689 Weinböhla		
Sanierungsgebiet:	Sanierungsgebiet „Ortsmitte“		
Größe des Sanierungsgebietes	303.700	m <sup>2</sup>	
ausgleichsbetragspflichtige Fläche	182.069	m <sup>2</sup>	
Einwohner	10.500		
Sanierungszeitraum	von 19.11.1992	bis 31.12.2017	
im Rahmen der Städtebauförderung zuwendungsfähige und sanierungsrelevante Kosten (Bund, Stadt, Land)	14.750.438	€	
	81,02	€/m <sup>2</sup>	
darunter Kosten, die auf die Gemeinde entfallen	4.734.852	€	
	15,59	€/m <sup>2</sup>	
darunter: eingesetzter und geplanter Sanierungsaufwand (B5 / B8)	3.441.200	€	
(B 5: Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen)	11,33	€/m <sup>2</sup>	
(B 8: öffentliche Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche)			
<b>Summe möglicher erhebbarer Ausgleichsbeträge</b>	<b>ca. 486.000</b>	<b>€</b>	
<b>Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an dem geplanten Sanierungsaufwand insgesamt</b>	<b>3,29</b>	<b>%</b>	
<b>Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an den Kosten, die auf die Gemeinde entfallen</b>	<b>10,26</b>	<b>%</b>	
überschlägig ermittelte sanierungsbedingte zonale Bodenwerterhöhung	3,70	€/m <sup>2</sup>	
überschlägig ermittelter durchschnittlicher Wertzuwachs	7,46	%	
Entscheidungsbereich der Gemeinde nach § 154 2a des BauGB	18,90	€/m <sup>2</sup>	

24

© Dr. Sattler

**Vertrag über die vorfristige Ablösung des  
Ausgleichsbetrages gemäß  
§ 154 Abs. 3 S. 2 BauGB**

§ 4 Ablösung des Ausgleichsbetrags.....

(4) Die Parteien sind sich darüber einig, dass der so errechnete Betrag zutreffend und angemessen ist. Dies gilt auch dann, wenn spätere Wertermittlungen ergeben sollten, dass die Erhöhung des Bodenwerts höher oder niedriger ist als hier angenommen. **Nacherhebungen von Ausgleichsbeträgen werden damit ausgeschlossen.**

**Was ist durch die Gemeinderäte zu beschließen:**

- Zeitpunkt des Beginns der vorzeitigen, freiwilligen Erhebung der Ausgleichsbeträge gemäß § 154 Abs.3 Satz 2 BauGB,
- Höhe des Abzinsungssatzes bei der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge,
- Länge des Karenzzeitraumes für die maximale Höhe der Abzinsung
- Zustimmung zur Zonierung als Grundlage der planungsrechtlichen Entscheidungspraxis der Gemeinde,
- Art der Bekanntmachung des Gutachtens und / oder der Zonenrichtwertkarte

### Fazit:

- Wer für die Grundstückseigentümer und die Gemeinde etwas Gutes tun will, sorgt dafür, dass zum frühestmöglichen Zeitpunkt der ohnehin fällige Ausgleichsbetrag abgelöst wird. Der Grundstückseigentümer erhält durch die Abzinsung eine Rendite die auf dem Kapitalmarkt nirgendwo ohne Risiko zu erzielen ist.
- Dieser Ablösebetrag fließt wieder der Sanierung zu, wodurch weitere Maßnahmen im Sanierungsgebiet finanziert werden können.
- Nach Aufhebung der Sanierungssatzung sind Ausgleichsbeträge mit dem Fördermittelgeber zu verrechnen. Sie stehen also der Gemeinde nicht mehr vollständig zur Verfügung. Ggf. Rücknahme von Bewilligungsbescheiden.

### Aus dem GA des GAA Meißen

2013/170

Seite 34 von 53

#### *Allgemeiner Hinweis*

Aus dem o. a. Schriftsatz ist ersichtlich, dass die nachstehend aufgeführten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen teilgebietsbezogen sind. Sie ersetzen nicht die grundstücksbezogene Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen. Die Bemessung der Ausgleichsbeträge sowie die Anrechnung der Aufwendungen nach § 155 BauGB liegen in der Kompetenz der Gemeinde, die die Ausgleichsbeträge i.d.R. durch Bescheid anfordert (§ 154 Abs. 4 BauGB).

# Danke für Ihr Interesse

Für interessierte Bürger stehen unter  
[www.dr-sattler.de](http://www.dr-sattler.de)  
im Downloadbereich kostenlos weitere  
Fachinformationen zur  
Grundstückswertermittlung zur Verfügung