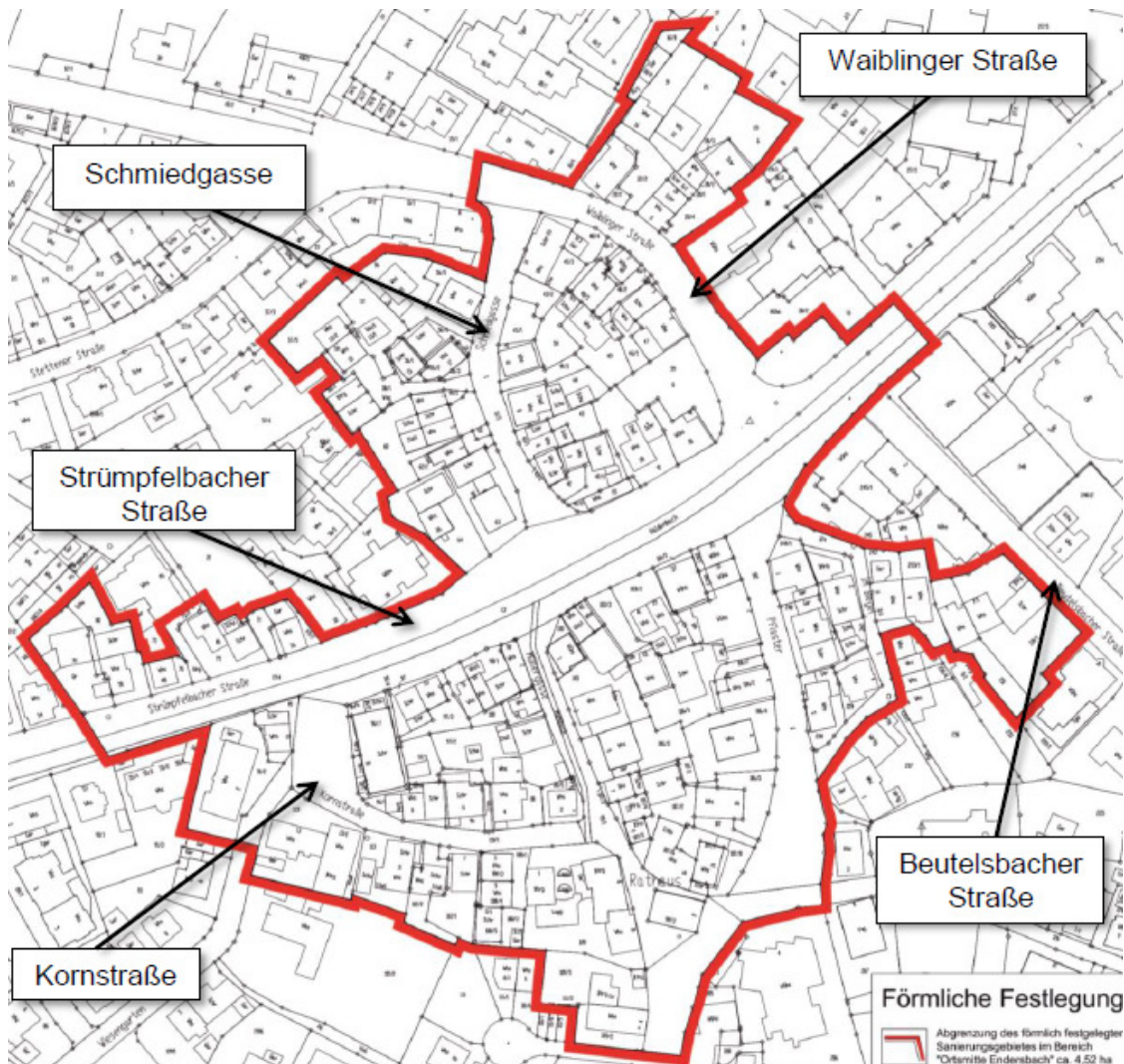


Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung gem. § 155 Abs. 3 BauGB im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“ in Weinstadt



August 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Bagatellklausel.....	3
1.1	§ 155 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.2	Anwendungsvoraussetzung	3
1.3	Verwaltungsaufwand.....	5
1.4	Untersuchungen zur Höhe des Verwaltungsaufwands	6
2	Ausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“	8
3	Ermittlung des Verwaltungsaufwandes für die Erhebung des Ausgleichsbetrags	11
3.1	Erhebungsverlauf.....	11
3.2	Kosten der Ausgleichsbetragserhebung	12
3.3	Verwaltungsaufwand im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“	13
4	Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung.....	14

Anlagen:

Anl. 1	Ermittlung des Verwaltungsaufwands (Phase 1)	15
Anl. 2	Ermittlung des Verwaltungsaufwands (Phase 2)	16
Anl. 3	Abgrenzung Sanierungsgebiet und Wertzonen gemäß Gutachten Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH.....	17
Anl. 4	Ermittlung der ausgleichsbetragspflichtigen Flächen, der Anzahl der Erhebungsfälle und der Ausgleichsbeträge pro Erhebungsfall und pro Wertzone	18

1 Bagatellklausel

1.1 § 155 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 155 Abs. 3 BauGB kann die Stadt für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

1. eine **geringfügige Bodenwerterhöhung** gutachtlich ermittelt worden ist; und
2. der **Verwaltungsaufwand** für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

Nach den Motiven des Gesetzgebers soll „aus Gründen der Verwaltungsökonomie“ (vgl. *BTDrucks. 10/1013, S. 15*) dort von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags abgesehen werden können, wo die Einnahmen aus der Erhebung des Ausgleichsbetrags den damit verbundenen Verwaltungsaufwand nicht rechtfertigen können. Die Vermeidung eines „unrentierlichen“ Verwaltungsaufwands ist vor dem Hintergrund des verfassungsrechtlichen Gebots der Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer der das Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags rechtfertigende Grund.

Die Ermächtigung der Stadt, auf die Festsetzung der Ausgleichsbeträge ganz oder teilweise zu verzichten, wurde damit begründet, dass die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen der Grundstücke entgegen den ursprünglichen Erwartungen des Gesetzgebers häufig nur gering ausgefallen seien und in diesen Fällen ein dringendes Bedürfnis bestünde, den Stadtn einen Entscheidungsspielraum über die Erhebung bzw. den Verzicht auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen einzuräumen (*Begründung zur StBauFG-Novelle 1984: vgl. BTDrucks. 10/1013*).

Die Begründung verweist darüber hinaus auf entsprechende Forderungen der Praxis, nach der von der Regelung eine verbesserte Praktikabilität der Ausgleichsbetragsregelung insgesamt zu erwarten sei. Einerseits sollten die Stadtn insbesondere von dem ermittlungstechnischen Verwaltungsaufwand in den Fällen entlastet werden, in denen der voraussichtliche Ertrag nicht durch Einnahmen gerechtfertigt sei; andererseits sollten bauwillige Eigentümer entlastet werden, um damit eine zügige Durchführung der Sanierung zu ermöglichen.

1.2 Anwendungsvoraussetzung

Die Stadt kann erst dann von der Erhebung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn beide Voraussetzungen des § 155 Abs. 3 zugleich gegeben sind. Die Anwendungsvoraussetzungen entsprechen weitgehend denen der Niederschlagung. Insofern hätte es der Bagatellklausel nicht bedurft. Im Unterschied zur Niederschlagung kann nach Abs. 3 Satz 2 schon vor Abschluss der Sanierung von der Bagatellklausel Gebrauch gemacht werden.

Ob von der Erhebung des Ausgleichsbetrags abgesehen wird, steht grundsätzlich im Ermessen der Stadt. Die interne Entscheidung der Stadt stellt keinen begünstigenden Verwaltungsakt dar, d.h. ein Betroffener hat keinen Rechtsanspruch auf Anwendung der Bagatellklausel. Die Entscheidung der Stadt berücksichtigt nur das öffentliche Interesse (d.h. der Vermeidung von überflüssigem Verwaltungsaufwand), nicht aber die persönlichen Verhältnisse der Ausgleichsbetragspflichtigen.

Im Rahmen dieser „Kann-Vorschrift“ hat die Stadt fehlerfrei und gleichmäßig zu verfahren. Die Stadt unterliegt diesbezüglich der Kommunalaufsicht. Die Entscheidung der Stadt bedarf jedoch nicht der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde.

Unter den genannten Voraussetzungen kann die Stadt für einzelne Grundstücke (*so ausdrücklich die Begründung im A-Ber. BTDrucks. 10/2039 S. 13*), für Teile des Sanierungsgebiets und aus Gründen der Gleichbehandlung auch für das gesamte Sanierungsgebiet von der Festsetzung der Ausgleichsbeträge absehen. Die Vorschrift und ihre Begründung lassen allerdings offen, ob dabei die Voraussetzungen des Abs. 3 für jedes einzelne Grundstück (eines Gebiets) oder nur für ein bestimmtes Gebiet insgesamt erfüllt sein müssen. Bei weiterer Auslegung der Vorschrift wäre eine Begrenzung des Anwendungsgebiets in der Weise möglich, dass auch bei einzelnen Grundstücken, für die eine wesentliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ermittelt worden ist, von der Festsetzung eines Ausgleichsbetrags abgesehen werden kann (*Kommentar BauGB, September 2000, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 155 Rn. 104*).

Die gesetzlichen Voraussetzungen für das Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags sind durch eine Reihe **unbestimmter Rechtsbegriffe** geprägt:

Eine **"geringfügige Bodenwerterhöhung"** muss sachlich kompetent in einem Gutachten ermittelt werden, um eine leichtfertige Anwendung oder den Missbrauch der Bagatellklausel zu verhindern. Der Gesetzgeber lässt jedoch offen, wie der Begriff "geringfügige Bodenwerterhöhung" zu konkretisieren ist. In mittleren und großen Städten mit vergleichsweise hohem Bodenwertniveau führen schon relativ geringe Bodenwerterhöhungen zu Ausgleichsbeträgen, die den Verwaltungsaufwand übersteigen. Hieraus folgt, dass es für die Anwendung der Bagatellklausel maßgeblich auf die absolute Höhe der Ausgleichsbeträge ankommt, wobei diese vor allem von dem vorhandenen Bodenwertniveau und den Grundstücksgrößen abhängt.

Die im Gutachten festgestellten Bodenwerterhöhungen sind den geschätzten "Verwaltungskosten" gegenüberzustellen. Das entscheidende Kriterium für die Anwendung der Bagatellklausel ist das Verhältnis zwischen den möglichen Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen und dem Verwaltungsaufwand für die Festsetzung und Erhebung der Ausgleichsbeträge. Nach dem Wortlaut der Vorschrift sind die Voraussetzungen für die Anwendung gegeben, wenn diese **"in keinem Verhältnis"** zueinander stehen. Wann dies der Fall ist, überlässt der Gesetzgeber wiederum der Auslegung. Einen ähnlich unbestimmten Rechtsbegriff enthält § 156 Abgabenordnung, nach dem von einer Steuerfestsetzung abgesehen werden kann, wenn die Kosten der Einziehung "außer Verhältnis" zu dem einziehbaren Betrag stehen. Der sprachliche Vergleich beider Formulierungen legt den Schluss nahe, dass die Anwendung der Bagatellklausel dann in Betracht kommt, wenn der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge die daraus erzielbaren Einnahmen übersteigt (*Kommentar BauGB, September 2000, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 155 Rn. 112*).

Macht die Stadt von ihrem Ermessen Gebrauch, die Bagatellklausel bei einem Grundstück anzuwenden, darf sie bei gleich gelagerten Fällen nicht anders handeln.

Keine Anwendung findet die Bagatellklausel

- bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach § 153 Abs. 1 BauGB,
- bei der Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB sowie
- in der Sanierungsumlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 BauGB

In diesen Fällen müssen die einschlägigen Werte ohnehin ermittelt werden, so dass die Anwendung der Bagatellklausel auch nicht zu Verwaltungsparsnissen führt.

1.3 Verwaltungsaufwand

Für das Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags fordert § 155 Abs. 3 BauGB, dass der Verwaltungsaufwand „in keinem Verhältnis“ zu den infolge geringer Bodenwerterhöhungen „möglichen Einnahmen“ steht.

Als Verwaltungsaufwand sind dabei zweckmäßigerweise dem Einzelfall angemessene Durchschnittssätze für die Kosten zu ermitteln, die der Stadt mit der Erhebung des Ausgleichsbetrags für die ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke pro Erhebungsfall entstehen.

Der Verwaltungsaufwand besteht im Wesentlichen aus den Kosten

- a) der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten und damit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung,
- b) der Zusammenstellung und Beschaffung der Unterlagen über die ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücken,
- c) der Beteiligung der ausgleichsbetragspflichtigen Grundstückseigentümer,
- d) der Erstellung und Vereinbarung von vorzeitigen Ablösevereinbarungen
- e) der Erstellung und Bekanntgabe der Ausgleichsbetragsbescheide,
- f) der Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen und Vorrang-einträumung nach § 154 Abs. 5 BauGB,
- g) der Beitreibung des Ausgleichsbetrags, soweit die Kosten zu Lasten der Stadt anfallen
- h) der Behandlung von Widersprüchen und Klagen, soweit die Kosten zu Lasten der Stadt anfallen

Erfahrungsgemäß wird das bisherige „Sanierungsklima“ die Erhebung des Ausgleichsbetrags beeinflussen, d.h. gab es bereits während der Sanierung Konflikte zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern, so setzen sich diese bei der Erhebung des Ausgleichsbetrags fort.

Fehlen bei der Stadt das „know-how“ und / oder die notwendigen Personalressourcen für die Erhebung des Ausgleichsbetrags, so hat dies Einfluss auf die Höhe des Verwaltungsaufwands. Je mehr Unterstützung durch sachverständige Dritte erforderlich ist, umso größer sind die Kosten für die Erhebung des Ausgleichsbetrags.

Die Höhe des Verwaltungsaufwands ist in Abhängigkeit von den „örtlichen Gegebenheiten“ (Anzahl der Grundstücke, Anzahl der Erhebungsfälle, Sanierungsklima, Umfang Beteiligung Sachverständige etc.) zu ermitteln, d.h. der zu ermittelnde Verwaltungsaufwand ist von Sanierungsgebiet zu Sanierungsgebiet unterschiedlich.

1.4 Untersuchungen zur Höhe des Verwaltungsaufwands

Der durchschnittliche Verwaltungsaufwand bei der Erhebung von Ausgleichsbeträgen war anlässlich der StBauFG-Novelle 1976 Gegenstand eines Planspiels und wissenschaftlicher Untersuchungen. Für eine individuelle Wertermittlung wurde 1974 im Planspiel eine durchschnittliche Arbeitszeit von maximal zwei Sachbearbeitertagen ermittelt (*bezogen auf das Jahr 2000 entspräche dies 700,- €, Schmidt in GuG 2000, 342*).

In dem Gutachten von Seele „Ausgleich maßnahmenbedingter Bodenwerterhöhungen“, wurden (1976) für jeden Bewertungsfall eine durchschnittliche Arbeitszeit von 40 Stunden und für jeden Erhebungsfall von 10 Arbeitsstunden festgestellt (*Schriftenreihe des BMBau 03.047, S. 178*).

An älteren Untersuchungen über den durchschnittlichen Verwaltungsaufwand liegen des Weiteren Untersuchungen von Hagedorn vor (*abgedruckt in Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Aufl. Köln 1998, S. 1204*).

Neuere Untersuchungen haben die von Schäfer (1974) gemachten Angaben bestätigt, während sich die von Seele und Hagedorn veröffentlichten Angaben als über- setzt erwiesen haben.

Schmidt (GuG 1999, 340) kommt aufgrund von Untersuchungen in 8 Stadt n mit 10 Sanierungsmaßnahmen zu einem berücksichtigungsfähigen Verwaltungsaufwand der zwischen 465,- € und rd. 710,- € pro Grundstück liegt.

Die Landeshauptstadt München hat in einer groben amtsinternen Schätzung Gutachterkosten von rd. 1.250,- € pro Grundstück und Beitreibungskosten von rd. 500,- € festgestellt.

Die oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium hat den Verwaltungsaufwand in Abhängigkeit von Klagen und Widersprüche ermittelt ("*Arbeitsblatt Nr. 4 - Städtebauförderung in Bayern, August 1999*"):

	Std./Grdst.	€/Std./Grdst.	Einzel-Gutachten	Verwaltungsaufwand in €
1. Variante				
100% normal	17	43,-	300,- bis 750,- €	1.050,- bis 1.500,- €
2. Variante				
70% normal	17	43,-	300,- bis	1.130,- bis
30% Widersprüche	24	43,-	750,- €	1.600,- €
3. Variante				
60% normal	17	43,-	300,- bis	1.330,- bis
30% Widersprüche	24	43,-	750,- €	1.780,- €
10% Klagen	64	43,-		
4. Variante				
50% normal	17	43,-	300,- bis	1.350,- bis
40% Widersprüche	24	43,-	750,- €	1.800,- €
10% Klagen	64	43,-		
5. Variante				
45% normal	17	43,-	300,- bis	1.450,- bis
40% Widersprüche	24	43,-	750,- €	1.900,- €
15% Klagen	64	43,-		

In Rheinland-Pfalz hat eine aktuelle Abschätzung des Verwaltungsaufwands zu dem Ergebnis geführt, dass bei einem durchschnittlichen Sanierungsverfahren mit ca. 100 bis 150 Grundstücken für die Wertermittlung von ca. 500,- bis 600,- Euro/Grundstück ausgegangen werden kann.

Bei Verfahren mit wesentlich weniger Grundstücken liegt der Aufwand pro Grundstück höher, wird aber selten die 1000,- Euro übersteigen.

Geht man von einem durchschnittlichen Wert von etwa 750,- Euro/Grundstück für den Verwaltungsaufwand (Erhebung und Abwicklung des Verfahrens) aus, so wird der Gesamtaufwand auf ca. 1.500,- Euro geschätzt. Der Verwaltungsaufwand erhöht sich mit Zunahme von Widersprüchen und Klagen (Druckschrift des Ministeriums des Innern und Sport, Rheinland-Pfalz, 1. Auflage 2009).

2 **Ausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“**

- **Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung**

Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags ist die durch die Sanierung bedingte Bodenwertsteigerung eines Grundstücks. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Durchführung der Sanierung ergibt (Endwert).

Diese Klammerbegriffe sind etwas missverständlich, denn Anfangs- und Endwert stehen nicht für unterschiedliche Zeitpunkte, sondern für unterschiedliche Zustände (Qualitäten) der Grundstücke im Sanierungsgebiet. Der sich aus dem Zustand ohne jegliche Aussicht auf Sanierungsmaßnahmen ergebende Bodenwert wird als Anfangswert bezeichnet. Der sich aus dem Zustand nach der Durchführung der Sanierung ergebende Bodenwert wird als Endwert bezeichnet. Um konjunkturelle Einflüsse auszuschließen, sind beide Bodenwerte auf ein- und denselben Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) zu ermitteln.

Anfangs- und Endwerte sind reine Bodenwerte, d.h. der Wert der sonstigen Bestandteile eines Grundstücks, insbesondere die Bebauung, bleibt bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags unberücksichtigt. Die von einer vorhandenen Bebauung auf das Gebiet ausgehende Wirkung ist jedoch bei der Ermittlung der Bodenwerte zu berücksichtigen. So haben Grundstücke, die in einer Umgebung von leerstehenden, verfallenen Altbauten geprägt werden, einen anderen Bodenwert als Grundstücke in einer Umgebung, wo Altbauten saniert sind.

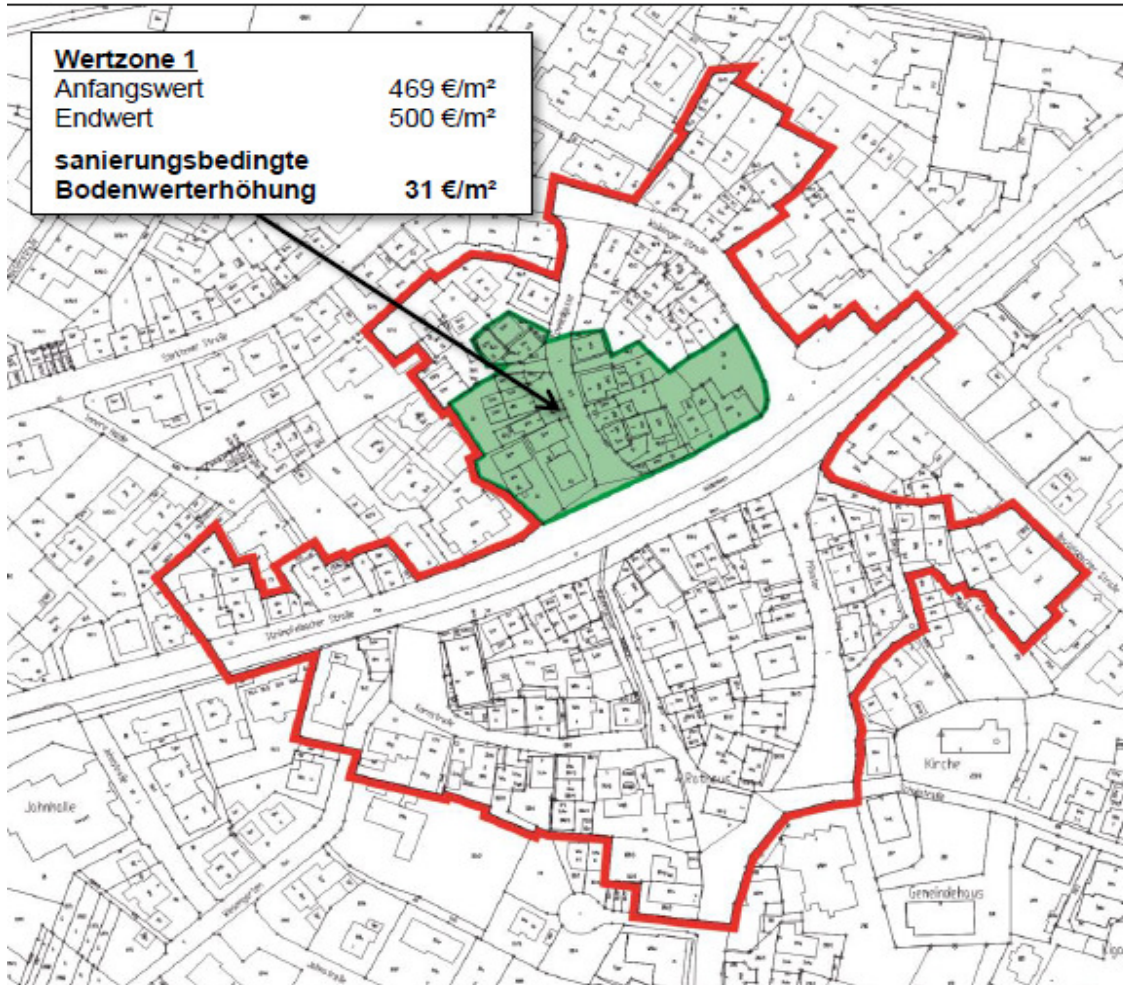
Die Differenz zwischen dem - in der Regel niedrigeren - Anfangswert und dem - in der Regel höheren - Endwert ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung = Endwert - Anfangswert

- **Gutachten über die Ermittlung zonaler Anfangs- und Endwerte**

Die Stadt hat die Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH aus Esslingen mit der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 BauGB im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“ beauftragt.

Im Gutachten vom 09. April 2015 werden im Sanierungsgebiet für die zum Abschluss der Sanierung noch ausgleichsbetragspflichtigen Flächen die zonalen Anfangs- und Endwerte und die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ermittelt:



Übersicht Wertzonen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“

Im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“ wurden lediglich in *einem* Teilbereich Maßnahmen durchgeführt, die eine Bodenwerterhöhung zur Folge hatten.

Auch im übrigen Sanierungsgebiet wurden Maßnahmen durchgeführt, z. B. private Modernisierungen und Instandsetzungen von Gebäuden. Die Maßnahmen sind jedoch aus Sicht des Gutachters städtebaulich weniger wirksam und räumlich sehr verteilt, so dass in diesen Bereichen keine bodenwerterhöhenden Wirkungen stattgefunden haben.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2014 wie folgt ermittelt:

Wertzone Nr.	Wertzone Bezeichnung	Endwert €/m ²	Anfangswert €/m ²	Bodenwerterhöhung €/m ²
1	Schmiedgasse	500,00	469,00	31,00

Auf Grundlage des Gutachtens vom 09.04.2015 und einer Grundbucherhebung der Stadt ergibt sich in der Wertzone 1 eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von insgesamt rd. 92.000,- €:

Wertzone Nr.	Wertzone Bezeichnung	Ausgleichsbetragspflichtige Fläche m ²	Bodenwerterhöhung €
1	Schmiedgasse	2.965	91.915,00 €

• **Ausgleichsbetrag**

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Stadt einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht (§ 154 Abs. 1 BauGB).

Erfahrungsgemäß wird im Zuge der Ausgleichsbetragsenerhebung die gutachtlich ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht vollständig als der vom Eigentümer zu zahlende Ausgleichsbetrag vereinnahmt, weil

- Anrechnungsbeträge nach § 155 Abs. 1 BauGB,
- Abschläge gem. § 16 Abs 4 ImmoWertV und
- geringwertigere Grundstücksflächen

den zu zahlenden Ausgleichsbetrag im Einzelfall vermindern können.

Ausgleichsbetrag = san.bedingte Bodenwerterhöhung - Anrechnung / Abschlag

Soweit Anrechnungstatbestände bekannt sind, wurden Sie bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags berücksichtigt. Erfahrungsgemäß werden sich bei den Erörterungsgesprächen mit den Eigentümern noch weitere Anrechnungstatbestände ergeben. Zum Abschluss der Sanierung können aus heutiger Sicht voraussichtlich Ausgleichsbeträge in Höhe von rd. 38.400,- € vereinnahmt werden:

Wertzone Nr.	Wertzone Bezeichnung	Bodenwert- erhöhung €	Anrechnung § 155 Abs. 1 €	Ausgleichsbetrag €
1	Schmiedgasse	91.915,00 €	- 53.506,00 €	38.409,00 €

3 Ermittlung des Verwaltungsaufwandes für die Erhebung des Ausgleichsbetrags im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“

Im Rahmen der Kostenermittlung wird der durchschnittliche Verwaltungsaufwand pro Erhebungsfall (EHF) für den Fall ermittelt, dass der Ausgleichsbetrag bei allen ausgleichsbetragspflichtigen Flächen, d.h. bei 5 Grundstücken in 56 Erhebungsfällen erhoben wird.

Nach § 154 Abs. 1 BauGB haften Miteigentümer als Gesamtschuldner, bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen (§ 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3.1 Erhebungsverlauf

Bei der Ermittlung des Verwaltungsaufwandes wird davon ausgegangen, dass ein Großteil der Grundstückseigentümer (80%) den Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung unter Gewährung eines 20%igen Verfahrensabschlags über freiwillige Vereinbarungen mit der Stadt ablösen wird (**Phase 1**). Die restlichen Erhebungsfälle (20%) sind von der Stadt nach Abschluss der Sanierung per Bescheid zu erheben (**Phase 2**).

In Abstimmung mit der Stadt wird für die Ermittlung des Verwaltungsaufwandes folgender **Erhebungsverlauf** zugrunde gelegt:

Erhebungsverlauf:		Anzahl	%
A	Ausgleichsbetragspflichtige Grundstücke	5	-
B	Erhebungsfälle insgesamt	56	100%
C	Ablösevereinbarungen	45	80%
D	Ausgleichsbetragsbescheide	11	20%
E	Widersprüche insgesamt	8	
F	Klagen	1	
G	Umwandlung in Tilgungsdarlehen	3	5%

3.2 Kosten der Ausgleichsbetragserhebung

Die bei der Erhebung des Ausgleichsbetrags im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“ anfallenden Arbeiten werden im Folgenden beschrieben und die anfallenden Kosten ermittelt.

- **Ablösevereinbarung / Erörterungstermin**

Nach § 154 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen besonderen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 BauGB anzurechnenden Beträge innerhalb einer angemessenen Frist zu geben.

Die Sanierungsstelle der Stadt und die STEG werden dem Gemeinderat vorschlagen, dass aufgrund des komplizierten Sachverhalts jedem ausgleichsbetragspflichtigen Eigentümer in einem persönlichen Gespräch die Ablösung des Ausgleichsbetrags auf der Grundlage des Zonengutachtens angeboten wird. Ziel ist es, dass möglichst viele Grundstückseigentümer vor Abschluss der Sanierung eine Ablösevereinbarung unterzeichnen. Der Anreiz für eine vorzeitige Ablösung soll über einen 20%igen Verfahrensabschlag geschaffen werden.

Erfahrungsgemäß ist der Informationsbedarf der Eigentümer groß, so dass der angebotene Gesprächstermin von den meisten Eigentümern auch teilweise mehrfach in Anspruch genommen wird. Für die Gespräche mit den Eigentümern wird in Phase 1 ein durchschnittlicher Zeitaufwand von 1,5 Stunden pro Erhebungsfall in Ansatz gebracht. Diese Zeitspanne beinhaltet die unmittelbare Gesprächsvorbereitung (Stadt, Sanierungsträger, Gutachter), das Gespräch mit dem Eigentümer, die Protokollierung des Gesprächs sowie den Anteil der Gesprächskoordination durch die Stadt bzw. die anteiligen Anreisezeiten des Sanierungsträgers und des Gutachters. Mögliche Zweit- und Drittgespräche mit einzelnen Eigentümern bleiben unberücksichtigt.

Jeder Eigentümer erhält von der Stadt - unabhängig vom Gesprächsergebnis - ein schriftliches Angebot für die Ablösung des Ausgleichsbetrags in Form einer Ablösevereinbarung zugesandt.

- **Ausgleichsbetragsbescheid / Einzelgutachten**

Nicht abgelöste Ausgleichsbeträge sind nach Abschluss der Sanierung von der Stadt durch Bescheid zu erheben (Phase 2).

Bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge durch Bescheid ist für jedes einzelne Grundstück nach den Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (ImmoWertV) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu ermitteln.

Im Hinblick auf mögliche Klagen von Grundstückseigentümern gegen Ausgleichsbetragsbescheide, wird die Stadt die Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH mit der Erstellung der Einzelgutachten beauftragen. Pro Einzelgutachten werden Kosten in Höhe von 800,- € zzgl. 10% Nebenkosten zzgl. MwSt. veranschlagt.

Nach § 154 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Erörterung der für die Wertermittlung des einzelnen Grundstücks maßgeblichen besonderen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 BauGB anzurechnenden Beträge innerhalb einer angemessenen Frist zu geben. In Phase 2 wird analog Phase 1 von einem Zeitaufwand von 1,5 Stunden pro Erörterungstermin ausgegangen.

Die für die Erstellung der Einzelgutachten notwendigen ergänzenden Bestands- und Grundbuchehebungen werden von der Stadt durchgeführt.

Bei der Ermittlung des Verwaltungsaufwands gem. § 155 Abs. 3 BauGB sind die bisher angefallenen Kosten für die Erstellung des Zonengutachtens nicht zu berücksichtigen.

- **Widerspruch / Klage gegen den Ausgleichsbetragsbescheid**

Es können nur die Kosten zum Ansatz gebracht werden, die die Stadt gegenüber dem Grundstückseigentümer nicht geltend machen kann (Personalaufwand von Stadt, Gutachter und Sanierungsträger).

Rechtsanwaltskosten, Gerichtsgebühren und Beitreibungskosten können nicht in Ansatz gebracht werden, weil davon auszugehen ist, dass die Erhebung der Ausgleichsbeträge durch die Stadt rechtmäßig ist und diese Kosten letztendlich vom Grundstückseigentümer zu tragen sind.

Bei der Kostenermittlung wird davon ausgegangen, dass 8 Eigentümer Widerspruch gegen den Bescheid einlegen werden und 1 Eigentümer den Klageweg beschreiten wird.

- **Tilgungsdarlehen**

Bei der Kostenermittlung wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Ausgleichsbetragsenerhebung drei Eigentümer einen Antrag auf Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen gem. § 154 Abs. 5 BauGB stellen werden.

3.3 Verwaltungsaufwand im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“

Für den Fall, dass der Ausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“ in sämtlichen 56 Erhebungsfällen erhoben wird, ergibt sich gem. Anlage 1 und 2 ein Verwaltungsaufwand von rd.

1.300,- Euro pro Erhebungsfall

bzw. ein Gesamtaufwand von rd. 73.300,00 €.

4 Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung

Nach § 155 Abs. 3 BauGB kann die Stadt für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

1. eine **geringfügige Bodenwerterhöhung** gutachtlich ermittelt worden ist; und
2. der **Verwaltungsaufwand** für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Im Folgenden werden die möglichen Einnahmen aus der Erhebung des Ausgleichsbetrags dem Verwaltungsaufwand bei der Erhebung des Ausgleichsbetrags gegenübergestellt:

Wertzone		Ausgleichs- betrag			Aufwand	Ertrag (+) Defizit (-)
Bezeichnung	Grdst.	EHF	€	€/EHF	€	€
Schmiedgasse	5	56	38.400,00 €	686,00-	73.300,00 €	-34.900,00 €

Im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“ ist der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags im Bereich Schmiedgasse höher als die mögliche Einnahme aus der Ausgleichsbetragserhebung, d.h. es besteht ein Missverhältnis zwischen Verwaltungsaufwand und Einnahmen.

Im restlichen Sanierungsgebiet gib es zum Abschluss der Sanierung keine ausgleichsbetragspflichtigen Flächen.

Ergebnis

Die Stadt Weinstadt. kann nach § 155 Abs. 3 BauGB im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach“ in der Wertzone Schmiedgasse per Gemeinderatsbeschluss von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags im Sanierungsgebiet absehen, weil

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist; und
2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

Stuttgart, 14. August 2015

ppa. Johann Schiefele

i.A. Siegfried Hellwig

Sanierungsgebiet Weinstadt "Endersbach Ortsmitte"				ANLAGE 1	
Ermittlung Verwaltungsaufwand gem. § 155 Abs. 3 BauGB					
Phase 1: Ablösung Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung					
Anzahl Grundstücke					5
Anzahl Erhebungsfälle (EHF)					56
Anzahl (angebotene) Ablösungsvereinbarungen					56
Anzahl Darlehensverträge					2
Kosten je Arbeitsstunde gehobener Dienst (VwV-Kostenfestlegung vom 03.01.2014)					57,00 €/Std.
Stundensatz ö.b.u.v. Sachverständiger					137,45 €/Std.
Stundensatz Sanierungsträger (incl. MwSt.)					149,94 €/Std.
I. Aufwand Stadt					
		Std./EHF	Std. ges.	€/Std.	Kosten: €
1. Grundbuchehebung (0,25 Std. pro Erhebungsfall)		0,25	14,00	57,00	798
2. Erhebung Anschriften und Grundbuchabgleich (0,25 Std. pro Erhebungsfall)		0,25	14,00	57,00	798
3. Stadtratsitzung: nicht öffentliche und öffentliche Sitzung Erstellung Gemeinderatsvorlage, Information über Gutachten und Vorgehensweise bei der Ausgleichsbetrags'erhebung, Beschluss des Verfahrensabschlages			6,00	56,00	336
4. Kosten für Beteiligung der Eigentümer (§ 154 BauGB):					
a) Erstellung und Versand der Unterlagen		0,75	42,00	57,00	2.394
b) Bearb. Rückfragen, Klärung Sachverhalte (20% EHF)		0,50	5,60	57,00	319
c) Koordinierung und Führung der Erörterungsgespräche		1,50	84,00	57,00	4.788
5. Fertigstellung und Versand Ablösevereinbarungen		0,75	42,00	57,00	2.394
6. Umwandlung in Tilgungsdarlehen / Vorrang- einräumung nach § 154 Abs. 5 BauGB		4,00	8,00	57,00	456
7. Darlehensverfolgung: 5 Jahre / 5 Std.pro Darlehen/ Jahr		25,00	50,00	57,00	2.850
Summe I		-	231,60		15.133
II. Kosten ö.b.u.v. Sachverständiger					
		Std./EHF	Std. ges.	€/Std.	Kosten: €
1. Teilnahme an Erörterungsgesprächen bei 6 EHF (10%)		1,50	9,00	137,45	1.237
2. Ermittlung von Anrechnungsbeträgen bei 5% EHF		1,50	2,80	137,45	385
3. Stellungnahme zu Eigentümerschreiben bei 3 EHF (5%)		1,50	4,50	137,45	619
Summe II					2.240
III. Kosten Sanierungsträger					
		Std./EHF	Std. ges.	€/Std.	Kosten: €
1. Ermittlung Ausgleichsbetrag pro Erhebungsfall		0,25	14,00	149,94	2.099
2. Stadtratsitzung: nicht öffentliche und öffentliche Sitzung Entwurf GR-Vorlage, Erstellung Präsentation, Teilnahme an beiden Sitzungen			24,00	149,94	3.599
3. Entwurf Schreiben an Eigentümer		-	4,00	149,94	600
4. Vorbereitung Teilnahme an Erörterungsgespräche (San.verträge, INFO-Material, Gesprächsprotokoll etc.)		0,25	14,00	149,94	2.099
5. Teilnahme an Erörterungsgesprächen bei 75% der EHF		1,50	63,00	149,94	9.446
6. Ermittlung von Anrechnungsbeträgen bei 5% EHF		1,50	2,80	149,94	420
7. Stellungnahme zu Eigentümerschreiben bei 3 EHF (5%)		1,50	4,50	149,94	675
Summe III					18.937
Gesamtkosten Phase 1					
		-	-	-	36.311
Kosten pro Erhebungsfall					
		-	-	-	648
davon Anteil Gemeinde		-	-	-	270
davon Anteil Gutachterausschuss		-	-	-	40
davon Anteil Sanierungsträger		-	-	-	338

Sanierungsgebiet Weinstadt "Endersbach Ortsmitte"					ANLAGE 2
Ermittlung Verwaltungsaufwand gem. § 155 Abs. 3 BauGB					
Phase 2: Ausgleichsbetragsbescheide nach Abschluss der Sanierung					
Anzahl Grundstücke					5
Anzahl Erhebungsfälle (EHF)					56
Anzahl Bescheide					11
Anzahl Widersprüche					8
Anzahl Darlehensverträge					2
Anzahl Klagen					1
Kosten je Arbeitsstunde gehobener Dienst (VwV-Kostenfestlegung vom 03.01.2014)					57,00 €/Std.
Stundensatz ö.b.v. Sachverständiger					130,90 €/Std.
Kostenpauschale für Einzelgutachten					1.050,00 Eur
Stundensatz Sanierungsträger (incl. MwSt.)					149,94 €/Std.
I. Aufwand Stadt					
		Std./EHF	Std. ges.	€/Std.	Kosten: €
1. Grundbuchehebung		0,25	2,75	156,75	431
2. Überprüfung Anschriften und Grundbuchabgleich		0,25	2,75	156,75	431
3. Kosten für Beteiligung der Eigentümer (§ 154 BauGB):					
a) Erstellung und Versand der Unterlagen		0,75	8,25	57,00	470
b) Bearb. Rückfragen, Klärung Sachverhalte		0,50	5,50	57,00	314
c) Koordinierung und Führung der Erörterungsgespräche		1,50	16,50	57,00	941
3. Fertigstellung und Versand Ausgleichsbetragsbescheide		1,00	11,00	57,00	627
5. Umwandlung in Tilgungsdarlehen / Vorrang-einräumung nach § 154 Abs. 5 BauGB		4,00	8,00	57,00	456
6. Darlehensverfolgung: 5 Jahre / 5 Std.pro Darlehen/ Jahr		25,00	50,00	57,00	2.850
7. Bearbeitung Widersprüche		4,00	0,55	57,00	31
8. Bearbeitung Klagen		32,00	32,00	57,00	1.824
Summe I		-	131,80		7.944
II. Kosten ö.b.u.v. Sachverständiger					
		Std./EHF	Std. ges.	€/Std.	Kosten: €
1. Erstellung Einzelgutachten					11.550
2. Teilnahme an Erörterungsgesprächen		1,50	16,50	130,90	2.160
3. Ermittlung von Anrechnungsbeträgen bei 5% EHF		1,00	5,60	130,90	733
4. Stellungnahme zu Widersprüchen		2,00	16,50	130,90	2.160
5. Stellungnahme zu Klagen / Teilnahme am Gerichtstermin		16,00	16,00	130,90	2.094
Summe II					18.697
III. Kosten Sanierungsträger					
		Std./EHF	Std. ges.	€/Std.	Kosten: €
1. Ermittlung Ausgleichsbetrag auf Grundlage Einzelgutachten		0,25	2,75	149,94	412
2. Entwurf Schreiben an Eigentümer (Anhörung)		-	4,00	149,94	600
3. Vorbereitung Teilnahme an Erörterungsgespräche		0,25	2,75	149,94	412
4. Teilnahme an Erörterungsgesprächen		1,50	16,50	149,94	2.474
5. Ermittlung von Anrechnungsbeträgen bei 5% EHF		1,00	0,55	149,94	82
6. Erstellung Ausgleichsbetragsbescheide		2,00	22,00	149,94	3.299
7. Stellungnahme zu Widersprüchen		2,00	16,50	149,94	2.474
8. Stellungnahme zu Klagen		4,00	4,00	149,94	600
Summe III					10.353
Gesamtkosten Phase 2		-	-	-	36.994
Kosten pro Erhebungsfall		-	-	-	661
davon Anteil Gemeinde		-	-	-	142
davon Anteil Gutachterausschuss		-	-	-	334
davon Anteil Sanierungsträger		-	-	-	185

Anlage 3

**Abgrenzung Sanierungsgebiet und Wertzonen gemäß Gutachten
Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH**

