

Vorsprung
gesichert.

Erhebung von Ausgleichsbeträgen Im Sanierungsgebiet „Stadtmitte Merzig“

**Gabriele Gering-Klehn
Jörg Sattler**



Der rote Faden

1. Sanierungsgebiete: Ziele und Verfahren
2. Zonierung der Sanierungsgebiete
3. Ermittlung Zonenanfangs- und Endwerte
4. Die Zustandsanalyse



Sanierungsgebiete

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahme
§ 136 Abs. 1 Baugesetzbuch
- Es geht darum, städtebauliche Missstände oder funktionelle Schwächen zu beheben oder wesentlich zu verbessern
- Es wurden Sanierungsmaßnahmen seit Anfang der 80er Jahre durchgeführt

Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten

(umfassendes Sanierungsverfahren, siehe § 154 und § 155 BauGB)

- Mit der Sanierung finden erhebliche Verbesserungen im Gebiet statt
- Die in Aussicht stehenden Bodenwertsteigerungen werden nach der Durchführung der Städtebaulichen Gesamtmaßnahme von der Gemeinde als Ausgleichsbeträge abgeschöpft
- Der Ausgleichsbetrag wird aus der **sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung** ermittelt
- Die Gebäude und baulichen Anlagen bleiben unberücksichtigt (BauGB § 196 Abs. 1 Satz 2 und ImmoWertV § 16 Absatz 1, Satz 1)

Zeitlinie

03.09.1976

BESCHLUSS
VORBEREITENDE
UNTERSUCHUNGEN

02.06.2025

ZONENWERTGUTACHTEN
ERMITTLEMENT ANFANGS-
UND ENDWERTE

31.12.2025

ABSCHLUSS DES
VERFAHRENS

HEUTE

09.06.1978

BEGINN SANIERUNG

31.12.2021

ENDE DER SANIERUNG

01.08.2025

ERHEBUNG DER
BESCHEIDE

Das Sanierungsgebiet

Zone	Farbe
1 Wohn- und Geschäftsgebiet 1	Red
2 Wohn- und Geschäftsgebiet 2	Cyan
3 Wohn- und Geschäftsgebiet 3 Bahnhofstraße	Brown
4 Wohngebiet 1	Orange
5 Wohngebiet 2	Yellow
6 Gemeinbedarf	Magenta
7 Öffentliches Grün	Green
8 Privates Grün	Dark Green
9 Straße	Grey



Anfangs- und Endwert (§ 154 Abs. 2 BauGB)

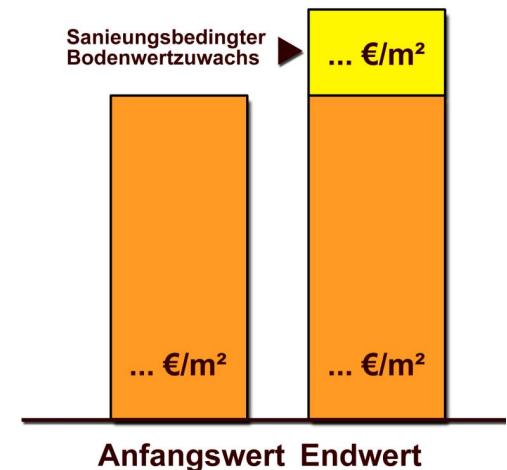
Endwert

Bodenwert ohne Bebauung, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt

Anfangswert

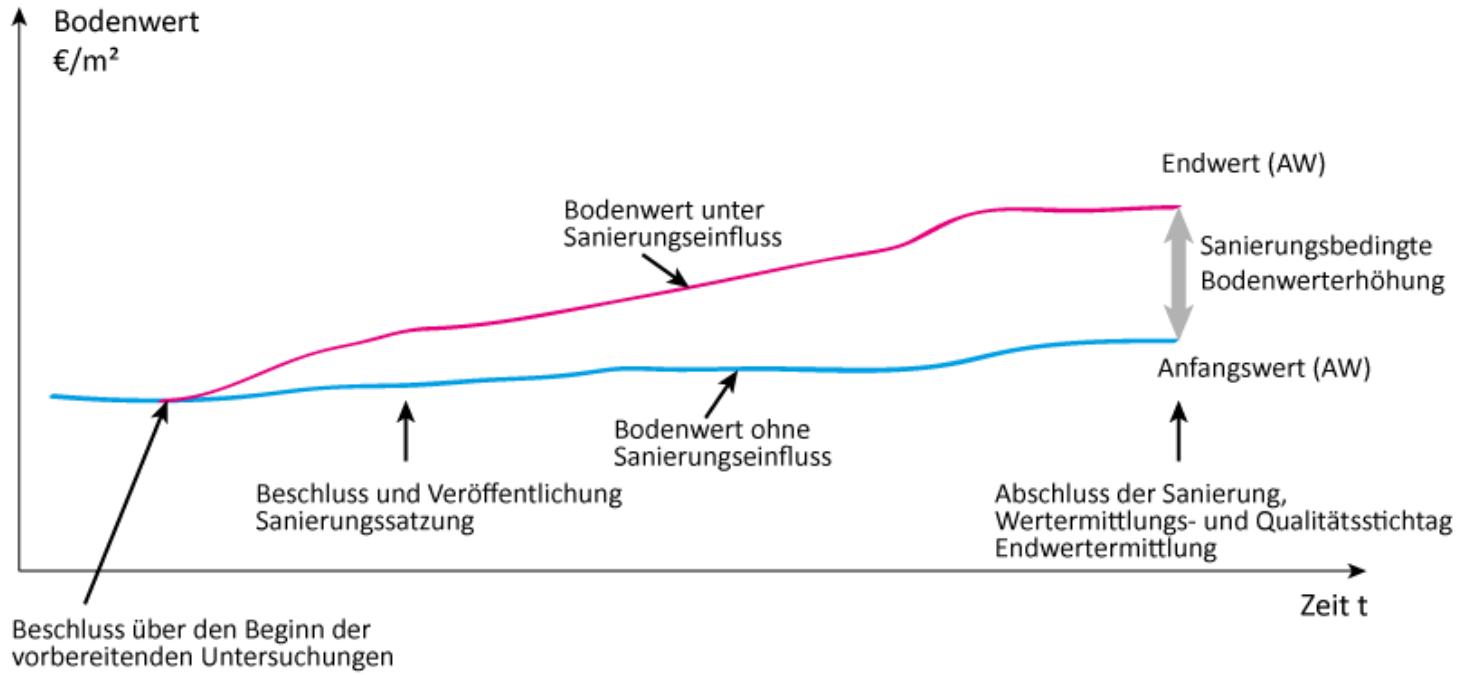
Bodenwert ohne Bebauung, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung =
Endwert (EW) - Anfangswert (AW)



Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Entwicklung der Anfangs- und Endwerte bei annähernd gleichbleibender Bodenwertentwicklung



Die Ermittlung der Zonenwerte

Das Zonenwertgutachten ermittelt die Bodenwertsteigerung, die (ausschließlich) im Ergebnis der Sanierung entstanden ist.

Verfahren genau nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und Baugesetzbuch.

Statistisches Verfahren (u.a. Delphi-Methode): Verschiedene Faktoren werden durch mehrere Sachkundige eingeschätzt. Ein „Zielbaum“ ermittelt Unterschiede zwischen den Zuständen vor und nach der Sanierung.

Ergebnis des Zielbaums und Einfluss des Bodenwerts bei der Wertsteigerung (Bodenwertfaktor) ergeben die Wertveränderung in €/m².

Das Verfahren zur Ablösung der Ausgleichsbeträge

1. Erstellung Zonenwertgutachten
2. Anhörung mit Höhe Ausgleichsbetrag und Angebot für Gespräche
3. Gespräche der Eigentümer mit dem Gutachterteam (auf Wunsch)
4. Bescheid

Das Gesprächsangebot

Wann sollten die Grundstückseigentümer das Gesprächsangebot mit dem Gutachterteam annehmen?

1. Wenn Sie Fragen zum Verfahren haben
2. Wenn Sie besondere Rechte und Belastungen auf dem Grundstück haben
3. Wenn Sie über einen städtebaulichen Vertrag Leistungen für die Stadt erbracht haben
4. Wenn bei Ihrem Grundstück etwas anders ist als bei anderen Grundstücken (besondere Lage, Beeinträchtigungen, ...)

Anfangs- und Endwerte je Zone

Zone	Farbe	Zonen-anfangswert Qualitätsstichtag 03.09.1976	Zonen-endwert Qualitätsstichtag 31.12.2021	Wertverbesserung % 7,47 %	€/m ² 16,80 €/m ²	€/m ² 17,00 €/m ²	Tiefenfaktor BRW m gerundet
1 Wohn- und Geschäftsgebiet 1		225,00 €/m ² GFZ: 1	242,00 €/m ² GFZ: 1	7,47 %	16,80 €/m ²	17,00 €/m ²	20 m
2 Wohn- und Geschäftsgebiet 2		165,00 €/m ² GFZ: 1	177,00 €/m ² GFZ: 1	7,43 %	12,26 €/m ²	12,00 €/m ²	20 m
3 Wohn- und Geschäftsgebiet 3 Bahnhofstraße		210,00 €/m ² GFZ: 1	227,00 €/m ² GFZ: 1	8,22 %	17,27 €/m ²	17,00 €/m ²	30 m
4 Wohngebiet 1		130,00 €/m ² GFZ: 1	140,00 €/m ² GFZ: 1	7,48 %	9,73 €/m ²	10,00 €/m ²	25 m
5 Wohngebiet 2		105,00 €/m ² GFZ: 1	109,00 €/m ² GFZ: 1	3,39 %	3,56 €/m ²	4,00 €/m ²	25 m
6 Gemeinbedarf		68,00 €/m ²	73,00 €/m ²	6,80 %	4,62 €/m ²	5,00 €/m ²	0 m
7 Öffentliches Grün		13,00 €/m ²	13,90 €/m ²	6,80 %	0,88 €/m ²	0,90 €/m ²	0 m
8 Privates Grün		13,00 €/m ²	13,90 €/m ²	6,80 %	0,88 €/m ²	0,90 €/m ²	0 m

Beispielrechnung zu zahlende Ausgleichsbeträge

(ohne grundstücksbezogene Betrachtung)

Zone	Farbe	Zonen-	Zonen-	Wertverbesserung		Grundstücksgröße		
		anfangswert	endwert	%	€/m ²	100 m ²	200 m ²	400 m ²
1 Wohn- und Geschäftsgebiet 1		225,00 €/m ²	242,00 €/m ²	7,47 %	17,00 €/m ²	2.176 €	4.352 €	7.004 €
2 Wohn- und Geschäftsgebiet 2		165,00 €/m ²	177,00 €/m ²	7,43 %	12,00 €/m ²	1.536 €	3.072 €	4.944 €
3 Wohn- und Geschäftsgebiet 3 Bahnhofstraße		210,00 €/m ²	227,00 €/m ²	8,22 %	17,00 €/m ²	2.176 €	4.352 €	7.004 €
4 Wohngebiet 1		130,00 €/m ²	140,00 €/m ²	7,48 %	10,00 €/m ²	1.280 €	2.560 €	4.120 €
5 Wohngebiet 2		105,00 €/m ²	109,00 €/m ²	3,39 %	4,00 €/m ²	512 €	1.024 €	1.648 €
6 Gemeinbedarf		68,00 €/m ²	73,00 €/m ²	6,80 %	5,00 €/m ²	640 €	1.280 €	2.060 €
7 Öffentliches Grün		13,00 €/m ²	13,90 €/m ²	6,80 %	0,90 €/m ²	115 €	230 €	371 €
8 Privates Grün		13,00 €/m ²	13,90 €/m ²	6,80 %	0,90 €/m ²	115 €	230 €	371 €



*Ohne die richtigen
Zutaten
fehlt Ihnen etwas.*

Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit.

