

**Erhebung von Ausgleichsbeträgen
Im Sanierungsgebiet „Stadtmitte Merzig,,**

**Gabriele Gering-Klehn
Jörg Sattler**

Vorsprung
gesichert.



Der rote Faden

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



Sanierungsgebiete

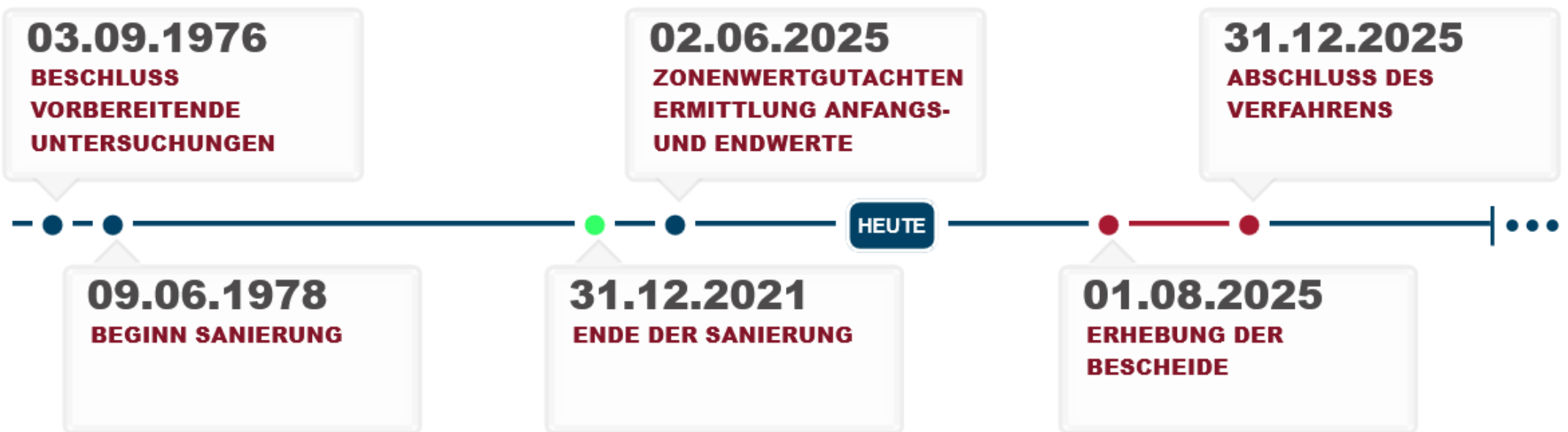
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahme
§ 136 Abs. 1 Baugesetzbuch
- Es geht darum, städtebauliche Missstände oder funktionelle Schwächen zu beheben oder wesentlich zu verbessern
- Es wurden Sanierungsmaßnahmen seit Anfang der 80er Jahre durchgeführt

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



Das Sanierungsgebiet

Zone	Farbe
1 Wohn- und Geschäftsgebiet 1	
2 Wohn- und Geschäftsgebiet 2	
3 Wohn- und Geschäftsgebiet 3 Bahnhofstraße	
4 Wohngebiet 1	
5 Wohngebiet 2	
6 Gemeinbedarf	
7 Öffentliches Grün	
8 Privates Grün	
9 Straße	



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

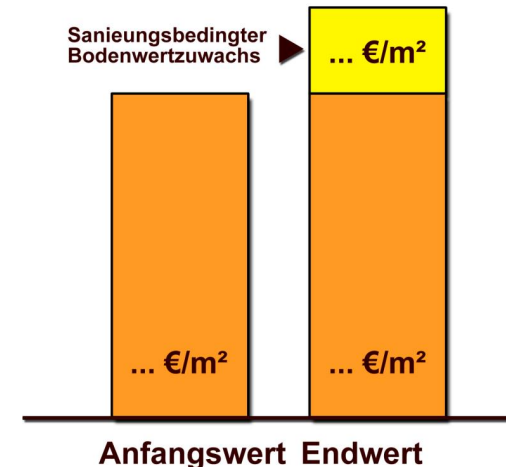
Endwert

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

Anfangswert

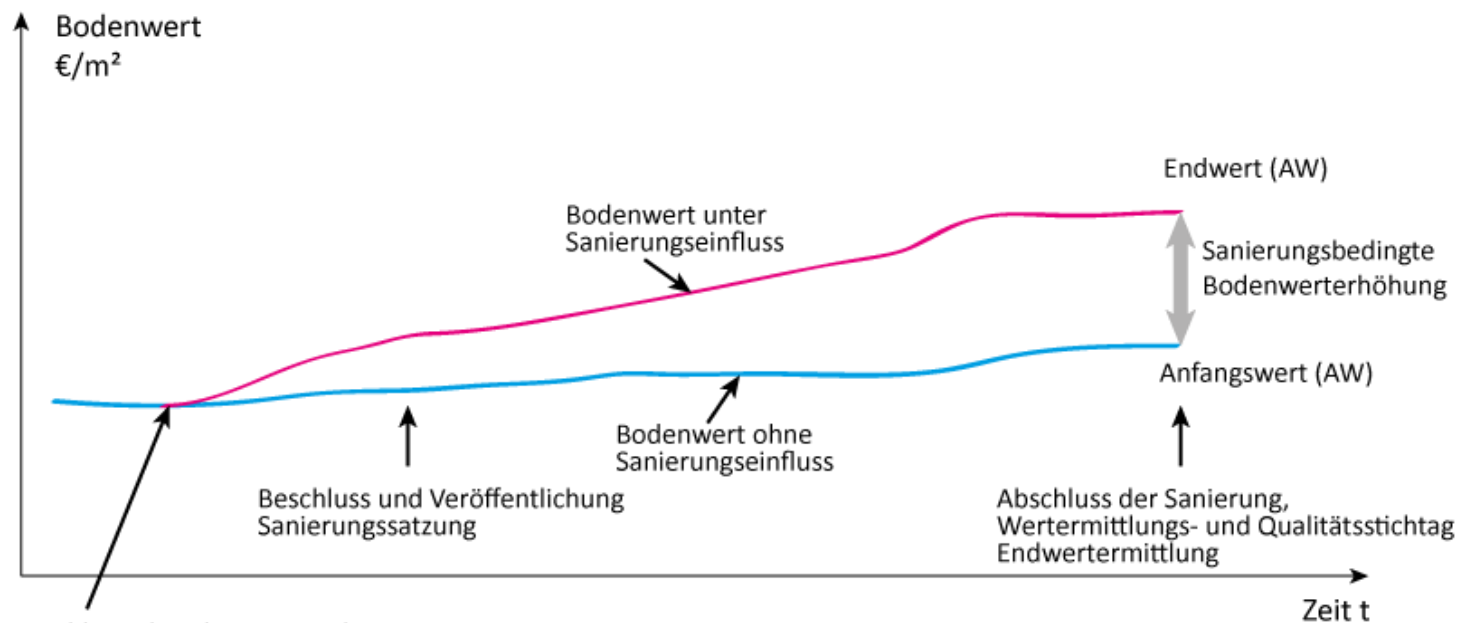
Bodenwert ohne Bebauung, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

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



Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Entwicklung der Anfangs- und Endwerte bei annähernd gleichbleibender Bodenwertentwicklung



Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen

Zeitpunkt des beginnenden Sanierungseinflusses, Qualitätsstichtag Anfangswertermittlung

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 Gutachtertteam 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-	Zonen-	Wertverbesserung		Tiefenfaktor BRW	
		anfangswert	endwert	%	€/m ²	€/m ²	m
		Qualitätsstichtag	Qualitätsstichtag			gerundet	
		03.09.1976	31.12.2021				
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- anfangswert	Zonen- endwert	Wertverbesserung		Grundstücksgröße		
				%	€/m²	100 m²	200 m²	400 m²
						KF Fläche: 1,28	KF Fläche: 1,28	KF Fläche: 1,03
1 Wohn- und Geschäftsgebiet 1		225,00 €/m²	242,00 €/m²	7,47 %	17,00 €/m²	2.176 €	4.352 €	7.004 €
2 Wohn- und Geschäftsgebiet 2		165,00 €/m²	177,00 €/m²	7,43 %	12,00 €/m²	1.536 €	3.072 €	4.944 €
3 Wohn- und Geschäftsgebiet 3 Bahnhofstraße		210,00 €/m²	227,00 €/m²	8,22 %	17,00 €/m²	2.176 €	4.352 €	7.004 €
4 Wohngebiet 1		130,00 €/m²	140,00 €/m²	7,48 %	10,00 €/m²	1.280 €	2.560 €	4.120 €
5 Wohngebiet 2		105,00 €/m²	109,00 €/m²	3,39 %	4,00 €/m²	512 €	1.024 €	1.648 €
6 Gemeinbedarf		68,00 €/m²	73,00 €/m²	6,80 %	5,00 €/m²	640 €	1.280 €	2.060 €
7 Öffentliches Grün		13,00 €/m²	13,90 €/m²	6,80 %	0,90 €/m²	115 €	230 €	371 €
8 Privates Grün		13,00 €/m²	13,90 €/m²	6,80 %	0,90 €/m²	115 €	230 €	371 €



Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit.

