

Aufgabenbereich: **Stadtbauamt**
Sachbearbeiter: **Thomas Zehentbauer**
Zimmer-Nr.: **1.15**

Telefon: **08741 305-321**
Telefax: **08741 305-621**
E-Mail: **t.zehentbauer@vilsbiburg.de**

Datum: **13.11.2024**
AZ: **6104 - 114176**

Ermittlung möglicher Bodenwertsteigerungen zum Abschluss des umfassenden Sanierungsverfahrens und Rückkehr zum vereinfachten Sanierungsverfahrens

Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Wechsel der Verfahrensart vom umfassenden zum vereinfachten Sanierungsverfahren

Die Stadt Vilsbiburg hat im Jahr 1998 ein Sanierungsgebiet „Vilsbiburg“ förmlich festgelegt. Als Verfahrensart wurde das vereinfachte Sanierungsverfahren gewählt. Im Jahr 2021 erfolgte dann eine Neuauflage der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes mit einer Erweiterung des Geltungsbereichs und einer Umbenennung in das Sanierungsgebiet „Innenstadt“. Bei der Neuauflage der Satzung im Jahr 2021 wurde jedoch versehentlich die Verfahrensart vom bisher vereinfachten zum umfassenden Sanierungsverfahren geändert.

Gemäß der Begründung zur Sanierungssatzung „Innenstadt“ aus dem Jahr 2021 war das bisherige Sanierungsgebiet aufgrund des ISEK zu überprüfen und zu aktualisieren. Ein geplanter Wechsel der Verfahrensart ist der Begründung nicht zu entnehmen. Ebenso erfolgte keine Übermittlung der Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung des Sanierungsvermerke. Gemäß dem Arbeitsblatt Nr. 1 (Ausgabe 1999) zur förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten wird empfohlen den Gutachterausschuss im Vorfeld mit der Ermittlung der Anfangswerte und mit der Prognose für die Neuordnungswerte für die betroffenen Grundstücke zu beauftragen. Der Stadtrat hätte im Rahmen der Beschlussfassung über diese Werte und die Erhebungspflicht unterrichtet werden sollen. Auch das ist nicht geschehen.

Es ist somit eindeutig erkennbar, dass die Stadt bei der neuen Satzung im Jahr 2021 den Wechsel zum umfassenden Sanierungsverfahren versehentlich vorgenommen hat. Dieses Versehen ist im Jahr 2023 im Zuge einer weiteren Vergrößerung des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung aufgefallen. Mit Beschluss vom 17.10.2023 wurde die neue Satzung zum Sanierungsgebiet „Innenstadt“, welches wieder im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 20.10.2023.

Gemäß der Regelung des § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist zum Abschluss eines umfassenden Sanierungsverfahrens und der Rückkehr zum vereinfachten Verfahren eine Abrechnung der Ausgleichsbeträge erforderlich. Mit der Entrichtung des Ausgleichsbetrages soll die Erhöhung des Bodenwertes abgedeckt werden. Von dieser Grundsätzlichkeit der Abrechnung der Ausgleichsbeträge kann nur in bestimmten Fällen abgewichen werden (§ 155 Abs. 3 BauGB).

Die Voraussetzungen für ein Absehen der Festsetzung des Ausgleichsbetrages sind erfüllt, 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.

Somit ist in einem ersten Schritt die gutachtliche Ermittlung der Bodenwerterhöhung vorzunehmen. Gemäß § 154 Absatz 2 BauGB besteht die Bodenwerterhöhung aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Die einzigen Maßnahmen, die im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets in den Jahren 2021 bis 2023 von der Stadt Vilsbiburg durchgeführt wurden und somit eine mögliche Bodenwerterhöhung beeinflusst haben könnten, sind die Errichtung eines Generationenparks auf dem Balkspitz und der Bau der Brücke dorthin.

Der Generationenpark auf dem Balkspitz wurde am 13.08.2022 fertig gestellt, die Brücke dorthin am 18.10.2022. Folglich müssten sich aufgrund dieser Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet Bodenwertsteigerungen ergeben haben. Zur Ermittlung möglicher Bodenwertsteigerungen wird auf die Daten des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut zurückgegriffen. Dieser ermittelt die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Gutachterausschussverordnung zu einem jeweiligen Stichtag. Für den vorliegenden Sachverhalt wird der letzte Stichtag vor Fertigstellung und der erste Stichtag nach Fertigstellung der Baumaßnahmen herangezogen, da nur die Bodenwertsteigerung aufgrund durchgeführter Sanierungsmaßnahmen ausschlaggebend sind. Das waren der 01.01.2022 und der 01.01.2024. Diese Daten können öffentlich unter folgendem Link eingesehen werden:
<https://www.landkreis-landshut.de/themen/wirtschaft-und-kreisentwicklung/bodenrichtwerte/>

Für das Sanierungsgebiet werden die Bodenrichtwerte für Baureifes Land für Wohnen im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV herangezogen, da sich das Sanierungsgebiet fast ausschließlich auf diesen Bereich der Bodenrichtwerte beschränkt. Die Bodenrichtwerte für Baureifes Land für Gewerbe sind nicht aussagekräftig, da sich im Sanierungsgebiet keine dieser Flächen befinden.

Zum 01.01.2022 betrug der Bodenrichtwert: 370,00 €/m²

Dieser Wert ist als Anfangswert vor Fertigstellung der im Sanierungsgebiet erfolgten Baumaßnahmen zu verwenden.

Zum 01.01.2024 betrug der Bodenrichtwert: 370,00 €/m²

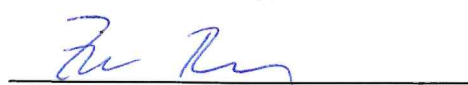
Dieser Wert ist als Endwert nach Fertigstellung der im Sanierungsgebiet erfolgten Baumaßnahmen zu verwenden.

Im Ergebnis fand keine Erhöhung der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut statt. Die Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ haben somit nachweislich keine Bodenwerterhöhung verursacht. Der Anfangs- und Endwert sind identisch.

Da keine Bodenwerterhöhung ermittelt worden ist und der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht, nimmt die Stadt Vilsbiburg die Regelung des § 155 Absatz 3 Baugesetzbuch in Anspruch und sieht von einer Abrechnung der Ausgleichsbeträge ab.

Ersteller:

Zehentbauer Thomas



Unterschrift