



BERATUNGSUNTERLAGE

zu TOP 6:

Landessanierungsverfahren „Ortsmitte I“

⇒ **Bericht über die Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung**

⇒ **Beschlussfassung über die Anwendung der Bagatellregelung**

a) SACHVERHALT

In städtebaulichen Sanierungsverfahren, die nach den umfassenden (nicht vereinfachten) Verfahren durchgeführt werden, müssen die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen aller Grundstücke ermittelt und gegebenenfalls als Ausgleichsbetrag abgeschöpft werden. Die entsprechenden rechtlichen Regelungen ergeben sich aus § 154 BauGB, wonach der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten hat, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes eines Grundstücks entspricht.

Von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 155 BauGB kann abgesehen werden, wenn durch ein entsprechendes Gutachten nur eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt worden ist oder der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Das Sanierungsverfahren „Ortsmitte I“ Weisenbach, in welches man mit Wirkung vom 1. Januar 2008 aufgenommen wurde, läuft nach mehrfachen Verlängerungen des Bewilligungszeitraumes nunmehr zum 30. April 2022 aus.

Mit der Erstellung des Anfangs- und Endwertgutachtens wurde bereits durch Beschluss des Gemeinderats am 20. Mai 2021 das Sachverständigenbüro Markus Laiblin, Stuttgart beauftragt.

Das Büro Laiblin, vertreten durch Herrn Markus Laiblin, hat im Rahmen der Sitzung des Gemeinderates am 17. März 2022 die Ergebnisse seiner zonalen Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte, der sanierungsbedingten Endwerte sowie der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen der Grundstücke vorgestellt und erläutert. Im Ergebnis ergaben sich für die insgesamt 15 gebildeten Wertzonen Bodenwertsteigerungen zwischen 0 und 3 Euro je Quadratmeter.

Aufgestellt:	Sichtvermerk:	Ausschuss genehmigt - abgelehnt
Weisenbach, 04.05.2022	Weisenbach, 04.05.2022	am
.....	Gemeinderat genehmigt- abgelehnt
Walter Wörner Hauptamtsleiter	Daniel Retsch Bürgermeister	am

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17. März 2022 die Ausführungen von Herrn Laiblin zur Ermittlung von zonalen Anfangs- und Endwerten sowie der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zustimmend zur Kenntnis genommen.

Mit der Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung wurde ebenso wie mit der Erstellung der Sanierungsabrechnung gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 16. November 2021 die STEG beauftragt. Auf der Basis des Gutachtens von Herrn Laiblin hat die STEG Stuttgart nunmehr eine gutachterliche Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung gemäß § 155 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

Hierzu hatte die Gemeindeverwaltung auf der Grundlage des Zonengutachtens von Herrn Laiblin eine Grundbucherhebung bei den zum Abschluss der Sanierung ausgleichspflichtigen Grundstücken durchgeführt. Dabei wurden die ausgleichsbetragspflichtigen Flächen und die Anzahl der Erhebungsfälle ermittelt. Anrechnungen nach § 155 Abs. 1 BauGB wurden, soweit diese aus den Sanierungsunterlagen ersichtlich waren, bei der Ermittlung der zu erhebenden Ausgleichsbeträge pro Erhebungsfall berücksichtigt. Im Gutachten der STEG wurde der Verwaltungsaufwand nach § 155 Abs. 3 BauGB für den Fall ermittelt, dass sämtliche von der Gemeinde ermittelten Ausgleichsbeträge zum Abschluss der Sanierung in allen Erhebungsfällen erhoben werden.

Für die Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung wurde der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge den möglichen Einnahmen hieraus gegenübergestellt. Nach § 155 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für die zu bezeichnenden Teile des Sanierungsgebietes von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn

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

Diese Entscheidung kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

Nach den Motiven des Gesetzgebers soll „aus Gründen der Verwaltungsökonomie“ dort von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages abgesehen werden können, wo die Einnahmen aus der Erhebung des Ausgleichsbetrages den damit verbundenen Verwaltungsaufwand nicht rechtfertigen können. Die Vermeidung eines „unrentierlichen“ Verwaltungsaufwandes ist vor dem Hintergrund des verfassungsrechtlichen Gebots der Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer der das Absehen von den Festsetzungen des Ausgleichsbetrags rechtfertigende Grund.

Einerseits sollen die Kommunen insbesondere von dem ermittlungstechnischen Verwaltungsaufwand in den Fällen entlastet werden, in denen der voraussichtliche Ertrag nicht durch Einnahmen gerechtfertigt ist; andererseits sollen bauwillige Eigentümer entlastet werden, um damit eine zügige Durchführung der Sanierung zu ermöglichen.

Die Gemeinde kann nur dann von der Erhebung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn beide Voraussetzungen des § 155 Abs. 3 zugleich gegeben sind.

Ob von der Erhebung des Ausgleichsbetrages abgesehen wird, steht grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde. Ein Betroffener hat keinen Rechtsanspruch auf Anwendung der Bagatellklausel. Die Entscheidung der Gemeinde berücksichtigt nur das öffentliche Interesse, nicht aber die persönlichen Verhältnisse der Ausgleichsbeitragspflichtigen. Im Rahmen dieser „Kann-Vorschrift“ hat die Gemeinde aber fehlerfrei und gleichmäßig zu entscheiden und unterliegt diesbezüglich auch der Kommunalaufsicht.

Geringfügige Bodenwerterhöhung

Eine geringfügige Bodenwerterhöhung muss sachlich kompetent in einem Gutachten ermittelt werden. Im Gutachten festgestellte Bodenwerterhöhungen sind den geschätzten „Verwaltungskosten“ gegenüber zu stellen. 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. Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages ist die durch die Sanierung bedingte Bodenwertsteigerung eines Grundstückes. Die entsprechende Bodenwertsteigerung wurde durch das Gutachten des Sachverständigenbüros Markus Laiblin ermittelt, wobei es dabei auf die reinen Bodenwerte ankommt. Durch das Gutachten wurden 15 Wertzonen gebildet und dabei in 12 Wertzonen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen von 0 bis zu 3 Euro je Quadratmeter festgestellt. Im Zuge einer einzelnen Betrachtung der Grundstücke wurden, jeweils bezogen auf die einzelnen Wertzonen, die ausgleichsbetragspflichtigen Flächen und die Bodenwerterhöhungen pro Grundstück und pro Erhebungsfall ermittelt. In Summe ergibt sich sonach eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für die ausgleichspflichtigen Grundstücke in den Wertzonen 1 bis 14 in Höhe von rund 183.810 Euro. Diese Ausgleichsbetragsenerhebung würde die möglichen Einnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“ darstellen.

Verwaltungsaufwand

Dem gegenüber wäre der Verwaltungsaufwand zu stellen. Im Rahmen der Kostenermittlung wird der durchschnittliche Verwaltungsaufwand pro Erhebungsfall für den Fall ermittelt, dass ein Ausgleichsbetrag bei allen ausgleichspflichtigen Flächen, d. h. bei 230 Grundstücken in 275 Erhebungsfällen erhoben wird. Dabei haften nach § 154 Abs. 1 BauGB Miteigentümer als Gesamtschuldner. Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrer Miteigentumsanteile heranzuziehen. Nach den Erhebungen bzw. Erfahrungen der STEG wäre davon auszugehen, dass ein Großteil der Grundstückseigentümer (80 %) den Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung unter Gewährung eines 20-prozentigen Verfahrensabschlags über freiwillige Vereinbarungen mit der Gemeinde ablösen wird. Die restlichen Erhebungsfälle (20 %) sind von der Gemeinde nach Abschluss der Sanierung per Bescheid zu erheben.

Zur Ermittlung des Verwaltungsaufwandes wurden die anfallenden Tätigkeiten der Gemeinde, des Gutachters und des Sanierungsträgers mit entsprechenden Kosten- und Zeitanätzen hinterlegt. Hierbei wird in unterschiedliche Phasen gegliedert.

Phase 1 der Ausgleichsbetragerhebung wäre die Ablösung des Ausgleichsbetrages vor Abschluss der Sanierung.

Hierzu wären Informationsveranstaltungen, Gespräche mit den Eigentümern und der Abschluss von Ablösevereinbarungen erforderlich. Diese Phase kalkuliert die STEG in ihrem Entwurf zur Bagatellregelung mit Gesamtkosten von ca. 188.400 Euro bzw. ca. 685 Euro je Erhebungsfall.

Phase 2 wäre gleichbedeutend mit Erhebung des Ausgleichsbetrages nach dem Sanierungsabschluss. Die Gesamtkosten von Phase 2 werden durch die STEG auf ca. 161.230 Euro bzw. rund 585 Euro pro Erhebungsfall berechnet.

Für den Fall, dass die Gemeinde den Ausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“ in allen 275 Erhebungsfällen erheben würde, würde sich sonach ein Verwaltungsaufwand von rund 1.270 Euro pro Erhebungsfall bzw. in Gesamtsumme ein Gesamtaufwand von rund 349.250 Euro ergeben.

Das durch die STEG erstellte Gutachten zur Anwendung der Bagatellregelung kommt zum Ergebnis, dass Einnahmen aus der Erhebung des Ausgleichsbetrags in Höhe von ca. 183.810 Euro Aufwendungen in Höhe von 349.250 Euro gegenüberstehen. Der Aufwand liegt somit um ca. 165.440 Euro höher. Von Seiten der STEG Stuttgart wurde dabei die vergleichende Berechnung für jede einzelne Wertzone erstellt. In sämtlichen Wertzonen führt – wie in der Gesamtbetrachtung auch – der Vergleich Bodenwerterhöhung gegenüber dem Aufwand zu einem Defizit.

Es besteht somit ein Missverhältnis zwischen Verwaltungsaufwand und Einnahmen in jeder einzelnen Wertzone und damit im gesamten Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“. Dieses Missverhältnis würde sich bei Berücksichtigung von Anrechnungsbeträgen nach § 155 BauGB, die sich im Rahmen von Erörterungsgesprächen mit den Grundstückseigentümern ergeben können, noch weiter erhöhen.

b) BESCHLUSSVORSCHLAG

Entsprechend der Empfehlung der STEG Stuttgart, dem Gutachten zur Bagatellregelung zu folgen, schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung vor:

Die Gemeinde Weisenbach kann gemäß § 155 Abs. 3 BauGB im gesamten Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“ von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, weil

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt worden ist

und

2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Diese Entscheidung kann bereits heute, somit vor Abschluss des Sanierungsverfahrens getroffen werden.