

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

**Ausführungsvorschriften
zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung
und zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen
nach §§ 152 bis 155 des Baugesetzbuchs
für Sanierungsgebiete ab der 12. Verordnung
über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten
(AV Ausgleichsbeträge)**

Bekanntmachung vom 27. Dezember 2023

Stadt IV C 2/III A

Telefon: 90139-4940/5190 oder 90139-3000, intern 9139-4940/5190

Auf der Grundlage des § 6 Absatz 2 Buchstabe a und c des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), das zuletzt durch Gesetz vom 11. Juli 2022 (GVBl. S. 262) geändert worden ist, und des § 33 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist, werden Ausführungsvorschriften zur Ermittlung und zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 152 bis 155 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlassen.

A - Anwendungsbereich, Stichtag und Ausgleichsbetragspflichtige

1 - Anwendungsbereich

Diese Ausführungsvorschriften regeln die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 152 bis 155 BauGB in den Sanierungsgebieten.

1.1 - Ausgleichsbeträge dienen der Finanzierung der Ausgaben zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierung als Gesamtmaßnahme. Die Ausgleichsbeträge sollten daher möglichst vor Aufhebung förmlich festgelegter Sanierungsgebiete nach § 162 BauGB vertraglich vereinbart oder, insbesondere in den Fällen des § 163 BauGB, durch Verwaltungsakt festgesetzt werden.

- a) Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sollten wegen ihrer Finanzierungsfunktion bereits im Verlauf der Sanierungsmaßnahme durch entsprechend vorgezogene Ausgleichsbeträge in Form von einvernehmlichen Ablösungen abgeschöpft werden (Ablösevereinbarung nach § 154 Absatz 3 BauGB).
- b) Im Verlauf der Sanierungsmaßnahme können Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag erhoben werden (§ 154 Absatz 6 BauGB).
- c) Im Verlauf der Sanierungsmaßnahme soll der Ausgleichsbetrag auf Antrag des Ausgleichspflichtigen nach Vorliegen der Voraussetzungen (§ 154 Absatz 3 Satz 3 BauGB) vorzeitig festgesetzt werden.
- d) Ausgleichsbeträge sind bereits vor Abschluss der Gesamtmaßnahme nach einer Abschlusserklärung für einzelne Grundstücke nach § 163 BauGB geltend zu machen (§ 154 Absatz 3 BauGB).
- e) Im Falle einer Neuordnung der Grundstücke im Wege einer Sanierungsumlegung nach Maßgabe des § 153 Absatz 5 BauGB werden die sanierungsbedingten Werterhöhungen mit der Umlenumsleistung nach § 64 BauGB abgegolten.

Die Ausgleichsbeträge sind als zweckgebundene Einnahmen an das zuständige Bezirksamt zu Gunsten Kapitel 42 00, Titel 341 92 abzuführen.

Die vor Abschluss der Sanierung nach § 162 BauGB vereinnahmten Ausgleichsbeträge verbleiben als Einnahme im Bezirkshaushalt und sind während der Dauer der Sanierung zum Zwecke der Finanzierung der Ausgaben der jeweiligen Gesamtmaßnahme einzusetzen. Nach Inkrafttreten der Rechtsverordnung nach § 162 BauGB entscheidet die für Stadterneuerung zuständige Senatsverwaltung, ob die Einnahmen noch zur Finanzierung dieser Gesamtmaßnahme einsetzbar oder gemäß der mit dem Bund geschlossenen Verwaltungsvereinbarungen zur Städtebauförderung auf eine andere Maßnahme umzuschichten sind.

1.2 - Ausgleichsbeträge sind auch für den Fall zu erheben, wenn eine unter Anwendung der besonderen abgabenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB laufende Sanierungsmaßnahme auf ein vereinfachtes Sanierungsverfahren umgestellt wird.

2 - Stichtag für die Festsetzung des Ausgleichsbetrages und damit auch für die Wertermittlung ist der Zeitpunkt

- a) des Datums des Antrages auf eine Ablösevereinbarung (§ 154 Absatz 3 Satz 2 BauGB),
- b) des Datums des Antrags auf vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrages (§ 154 Absatz 3 Satz 3 BauGB),
- c) des Datums der Abschlusserklärung des Bezirksamtes nach § 163 BauGB,
- d) des Inkrafttretens der Rechtsverordnung, mit der das Sanierungsgebiet ganz oder teilweise aufgehoben wird (§ 162 BauGB),
- e) des Inkrafttretens der Änderungsverordnung, mit der eine laufende Sanierungsmaßnahme auf ein vereinfachtes Sanierungsverfahren umgestellt wird (§ 162 BauGB in Verbindung mit § 142 Absatz 4 BauGB).

3 - Ausgleichsbetragspflicht

3.1 - Eigentümer

Ausgleichsbetragspflichtig ist der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks (§ 154 Absatz 1 Satz 1 und 2 BauGB) zum unter Nummer 2 genannten Zeitpunkt.

Bei einem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ist der Grundstückseigentümer ausgleichsbetragspflichtig. Maßgebend sind die Eintragungen im Grundbuch.

3.2 - Grundstücke im Eigentum des Landes Berlin

Für Grundstücke im Eigentum des Landes Berlin werden keine Ausgleichsbeträge nach diesen Ausführungsvorschriften erhoben. Sanierungsbedingte Bodenwert-erhöhungen für Grundstücke im Eigentum des Landes Berlin sind Gegenstand des Wertausgleichs nach den Ausführungsvorschriften über die Finanzierung der Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen (AV-Stadterneuerung in der jeweils gültigen Fassung).

3.3 - Juristische Personen des öffentlichen Rechts

Ausgleichsbetragspflichtig sind auch juristische Personen des öffentlichen Rechts.

3.4 - Treuhänderischer Sanierungsträger

Bei den Sanierungsvertragsgrundstücken, die nach § 159 Absatz 3 BauGB vom Sanierungsträger veräußert werden, ist der Ausgleichsbetrag in dem Treuhandvermögen zufließenden Veräußerungserlös enthalten.

Für Grundstücke, die sich zum Abschluss der Sanierung im Treuhandvermögen befinden, privatwirtschaftlich nutzbar sind und auf Berlin übertragen werden, ist der Ausgleichsbetrag als Wertausgleich im Rahmen der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme anzusetzen (vergleiche AV Stadterneuerung in der jeweils gültigen Fassung).

3.5 - Ausgleichsbetragspflichtiger bei öffentlicher Nutzung

Ausgleichsbetragspflichtig ist auch der Eigentümer von Grundstücken mit öffentlicher Nutzung (zum Beispiel Gemeinbedarfsflächen, Verkehrs- und Grünflächen). Besteht jedoch eine dauerhafte öffentliche Zweckbindung der Flächen, so sind diese Grundstücke dem allgemeinen Grundstücksverkehr entzogen und damit von der sanierungsbedingten Werterhöhung ausgeschlossen.

4 - Planungsrechtliche Zustandsbewertung (§ 154 Absatz 2 BauGB)

4.1 - Feststellungen zur planungsrechtlich zulässigen Nutzung sind jeweils getrennt für die Situationen ohne Aussicht auf die Sanierung sowie unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung verbindlich zu treffen. Dabei gilt:

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen, wie § 172 BauGB.

Im Geltungsbereich des Baunutzungsplans von Berlin vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) bestimmt sich das Maß der zulässigen Nutzung im Sinne des § 5 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nach der Nutzung, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird. Das bestimmt sich im Land Berlin nach der üblichen Genehmigungspraxis gemäß § 31 Absatz 2 Nummer 2 BauGB.

4.2 - Bei einer Herabzoning im Rahmen der Sanierungsmaßnahme ist zur Bemessung des Ausgleichsbetrages die planungsrechtlich zulässige Nutzung nach der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung zugrunde zu legen.

5 - Besondere Bestimmungen zur Sicherung der sozialen Ziele der Sanierung und Vermeidung unbilliger Härten für durch Berlin geförderte bebaute Grundstücke, die öffentlich-rechtlichen Bindungen unterliegen

5.1 - Öffentlich geförderter sozialer Mietwohnungsbau, für den der Ausgleichsbetrag bisher nicht Teil der Kostenmiete ist.

5.1.1 - Für Grundstücke oder Grundstücksteile, auf denen ausschließlich mit öffentlichen Mitteln nach § 6 Absatz 1 oder § 17 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes öffentlich geförderter sozialer Mietwohnungsbau errichtet wurde, sind Ausgleichsbeträge nicht zu ermitteln, sofern die geförderten Objekte bei Abschluss der Sanierung noch mindestens 20 Jahre dem Kostenmietpreisrecht unterliegen.

Dieses gilt grundsätzlich für Grundstücke, auf denen Wohnungen ab 1972 mit Aufwendungsdarlehen und Aufwendungszuschüssen sowie in der Regel für Grundstücke, die 1969 bis 1971 mit Annuitätshilfen gefördert wurden.

Auf die Ermittlung des Ausgleichsbetrages ist in diesen Fällen auch für mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke zu verzichten, soweit die Zahlung des Ausgleichsbetrages den Erbbaurechtsgeber vertraglich zu einer entsprechenden Erhöhung des Erbbauzinses berechtigt.

Für nicht in die Wohnungsbauförderung einbezogene Grundstücksanteile ist der Ausgleichsbetrag zu ermitteln und festzusetzen.

5.1.2 - Endet die Eigenschaft für die Wohnungen als „öffentlich gefördert“ nach §§ 15 und 16 WoBindG oder den Regelungen des Zweiten Abschnitts des WoG Bln vor Ablauf von 20 Jahren nach dem Qualitätsstichtag, ist der Ausgleichsbetrag festzusetzen.

Da eine Stundung nach den Grundsätzen des Kostenmietpreisrechts nur den Leistungstermin hinausschiebt, nicht aber die Umlegung auf die Miete, ist die Fälligkeit des Ausgleichsbetrages auf den Zeitpunkt des Entfallens der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ festzulegen.

5.2 - Soweit der Ausgleichsbetrag im öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau bereits als Teil der Gesamtkosten Gegenstand der von der Förderstelle anerkannten Kostenmiete ist, ist der Ausgleichsbetrag in dieser Höhe festzusetzen und zu erheben. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die der Eigentümer von Berlin oder von einem von Berlin beauftragten Sanierungsträger zum Neuordnungswert erworben hat.

5.3 - Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Altbau

Befinden sich auf dem zu bewertenden Grundstück Gebäude, für deren Modernisierung und Instandsetzung Mittel aus dem Haushalt des Landes Berlin eingesetzt wurden und bestehen aus dieser Förderung noch Mietenbindungen, die einschränkend zu den allgemeinen mietrechtlichen Regelungen verbindliche Mietobergrenzen festsetzen (Förderungsmietenbindungen), so ist für die geförderten Flächen der Ausgleichsbetrag festzusetzen und auf Antrag des Eigentümers die Fälligkeit zins- und tilgungsfrei auszusetzen sowie durch den Eigentümer grundbuchlich zu sichern. Befinden sich auf einem Grundstück geförderte und ungeforderte Flächen, gilt dies nur anteilig für die den geförderten Gebäuden zuzurechnenden Grundstücksanteile.

5.4 - Für Miet- und Genossenschaftswohnungen, die durch vertragliche Vereinbarung (§ 88d II. WoBauG) ab 1992 (RL vereinbarte Förderung) gefördert wurden, ist Nummer 5.3 analog anzuwenden.

5.5 - Für Wohnungen, welche im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung auf der Grundlage des WoFG und der jeweiligen Wohnungsbauförderungsbestimmungen WFB 2014, WFB 2015, WFB 2018, WFB 2019, WFB 2022 oder nachfolgenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen gefördert wurden oder werden, ist Nummer 5.3 analog anzuwenden.

5.6 - Der Ausgleichsbetrag ist in den Fällen der Nummern 5.1.2, 5.3 und 5.4 bei einer Veräußerung des Grundstückes sofort fällig.

5.7 - Auskunft über die Dauer der Förderbindungen erteilen die Förderstelle oder die Investitionsbank Berlin.

B - Wertermittlung

6 - Wertermittlungen nach § 154 BauGB und § 155 BauGB

6.1 - Begriffsbestimmungen

6.1.1 - Anfangs- und Endwerte sind nach Maßgabe des § 40 Absatz 4 ImmoWertV jeweils auf denselben Zeitpunkt bezogen (Wertermittlungsstichtag) zu ermitteln. Der Qualitätsstichtag für den Anfangswert liegt vor dem Tag, der sich aus der ersten Bekanntmachung der Sanierungsabsicht in der Öffentlichkeit ergibt. Er kann deutlich vor der Verkündung der Sanierungsrechtsverordnung liegen, spätestens jedoch am Tag vor der ortsüblichen Bekanntmachung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB. Der Qualitätsstichtag für den Endwert fällt mit dem Inkrafttreten der Aufhebung der Sanierungsrechtsverordnung (§ 162 BauGB) zusammen (Abschluss der Sanierung).

6.1.2 - Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Absatz 2 BauGB). Der Endwert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück nach Abschluss der Sanierung durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes für das Grundstück ergibt (§ 154 Absatz 2 BauGB). Da nur die sanierungsbedingte Erhöhung des Bodenwertes ausgleichsbetragspflichtig ist, sind Anfangs- und Endwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln (§ 40 Absatz 1 ImmoWertV).

6.1.3 - Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt flächendeckend Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 BauGB und ergänzend auf Antrag der für die

Stadterneuerung zuständigen Stelle des Bezirks Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB (besondere Bodenrichtwerte).

6.1.4 - Die Differenz aus Anfangs- und Endwert ergibt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für unbebaute und im Zuge der Sanierung bebaute Grundstücke. Für Grundstücke mit bestehenbleibender Bebauung sind Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit gemäß § 40 Absatz 1, 3 und 5 ImmoWertV in Verbindung mit § 5 ImmoWertV zu berücksichtigen. Als bestehenbleibende Bebauung im Sinne dieser AV gilt eine Bebauung, die ohne Aussicht auf die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet genehmigt wurde. Das Datum der Ingebrauchnahme (Bezugsfertigkeit, Fertigstellung) muss vor dem Qualitätsstichtag des Anfangswertes liegen.

6.1.5 - Vor Abschluss des förmlichen Sanierungsverfahrens, dem vorzeitigen Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke, insbesondere Fälle nach § 163 BauGB, entspricht der Neuordnungsbodenwert dem Bodenwert, der sich durch die bis zum Wertermittlungsstichtag durchgeführte rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes (Maßnahmebodenwert) und durch die aufgrund der bis zum Abschluss der Sanierung noch in Aussicht stehenden Maßnahmen zu berücksichtigende Bodenwerterhöhung ergibt. Der Neuordnungsbodenwert entspricht regelmäßig dann dem Endwert, wenn zum Wertermittlungsstichtag die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes abgeschlossen ist.

6.2 - Ableitung des Wertermittlungsmodells

6.2.1 - Anfangs- und Endwert sind gemäß den Grundsätzen der Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren mit dem Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln (§ 40 Absatz 1, 2 und 5 ImmoWertV). Fehlen geeignete Vergleichspreise, können Anfangs- und Endwerte auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte und einem geeigneten Wertermittlungsmodell ermittelt werden. Sofern unter städtebaulichen und wertermittlungsfachlichen Gesichtspunkten geboten, kann die Ableitung eines Wertermittlungsmodells für mehrere Sanierungsgebiete erfolgen. Regelmäßig erfolgt die Ableitung eines Wertermittlungsmodells je Sanierungsgebiet.

Das Wertermittlungsmodell besteht aus einem Zielbaumschema mit einem städtebaulichen Bewertungsrahmen. Das Zielbaumschema setzt sich aus einer sachverständig bestimmten Anzahl an Lagekriterien sowie einer Gewichtung der Lagekriterien untereinander zusammen. In gebotenen Umfang soll das Zielbaumschema nach Art der baulichen Nutzung differenzieren.

6.2.2 - Die Lagekriterien bestimmen sich unter wertermittlungsfachlichen Gesichtspunkten aus den vorhandenen Missständen und den vorgesehenen Zielen und Maßnahmen, insbesondere auf Grundlage des jeweiligen Berichtes über die vorbereiteten Untersuchungen und der jeweiligen Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten.

6.2.3 - Der Bewertungsrahmen dient der Erfassung der Gebietszustände vor dem Beginn und nach dem Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Die Bewertungszustände bilden daher je Lagekriterium alle möglichen Ausprägungszustände in regelmäßig nicht mehr als fünf Stufen einer ordinalskalierten Skala ab.

6.2.4 - Die für die Wertermittlung zuständige Stelle der Senatsverwaltung koordiniert die Ableitung eines geeigneten Wertermittlungsmodells. Sie bedient sich zur Objektivierung eines Sachverständigengremiums.

6.2.5 - Das Zielbaumschema ist durch ein interdisziplinär besetztes und in seiner Tätigkeit unabhängiges Sachverständigengremium zu objektivieren. Das Sachverständigengremium setzt sich aus Fachleuten aus dem Bereich der jeweils für die Stadterneuerung und Wertermittlung zuständigen Stellen des Bezirks, der jeweils für die Wertermittlung und die Sanierung zuständigen Stelle der Senatsverwaltung sowie Vertretern des Gutachterausschusses zusammen. Das Gremium wird von der für Wertermittlung zuständigen Stelle der Senatsverwaltung regelmäßig für eine Rechtsverordnung konstituiert und geleitet.

6.2.6 - Dieses Sachverständigengremium legt eine Gewichtung der Lagekriterien und den Bewertungsrahmen nach wertermittlungstechnischen und stadtplanerischen Gesichtspunkten abschließend fest.

6.2.7 - Die für die Stadterneuerung zuständige Stelle des Bezirks führt auf Grundlage des Bewertungsrahmens für ein Sanierungsgebiet flächenhaft (gegebenenfalls räumlich differenziert) eine städtebauliche Benotung aller im Zielbaumverfahren erfassten Lagekriterien für den sanierungsunbeeinflussten und den sanierungsbeeinflussten Zustand durch und begründet die Benotung schriftlich.

6.2.8 - Die für die Stadterneuerung zuständige Stelle des Bezirks beantragt unter Angabe der jeweils maßgeblichen Qualitäts- und Wertermittlungsstichtage für ein Sanierungsgebiet beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Ableitung von Bodenrichtwerten nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB für den sanierungsunbeeinflussten und den sanierungsbeeinflussten Zustand. Dazu stellt der Bezirk dem Gutachterausschuss die städtebauliche Benotung, das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung, die Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten sowie weitere geeignete Dokumentationen inklusive Fotos zur Verfügung.

6.2.9 - Die Beantragung der Ableitung von stichtagsbezogenen besonderen Bodenrichtwerten nach Nummer 6.2.8 während der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme soll nicht häufiger als alle zwei Jahre erfolgen. Unbenommen ist hiervon die Beantragung der Ableitung von stichtagsbezogenen besonderen Bodenrichtwerten aus Gründen der Änderung oder einer Aufhebung der jeweiligen Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten für einen Teil oder das gesamte Sanierungsgebiet.

6.2.10 - Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt stichtagsbezogen besondere Bodenrichtwerte für den sanierungsunbeeinflussten und den sanierungsbeeinflussten Zustand auf Grundlage der übergebenen Unterlagen und weiterer selbst recherchierter Unterlagen. Der Gutachterausschuss würdigt die ihm vorgelegten Unterlagen nach eigenem Ermessen.

Der Gutachterausschuss ermittelt die stichtagsbezogenen besonderen Bodenrichtwerte in der Form, dass die Grundstücksmerkmale nach § 16 ImmoWertV für den sanierungsunbeeinflussten und den sanierungsbeeinflussten Zustand hinreichend differenziert werden; das Zielbaumschema mit dem städtebaulichen Bewertungsrahmen nach 6.2.1 stellt eine geeignete Möglichkeit der Differenzierung dar. Die räumliche Differenzierung der städtebaulichen Benotung (vergleiche 6.2.7) kann Grundlage zur Bildung von Bodenrichtwertzonen nach § 15 ImmoWertV sein.

Der Gutachterausschuss übersendet die ermittelten stichtagsbezogenen besonderen Bodenrichtwerte samt Erläuterung in der Regel nach spätestens vier Monaten an die für Stadterneuerung zuständige Stelle des antragstellenden Bezirks und veröffentlicht die Bodenrichtwerte in geeigneter Form im Bodenrichtwertinformationssystem Berlin (vergleiche § 196 Absatz 3 BauGB).

6.3 - Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

6.3.1 - Die für die Wertermittlung zuständige Stelle des Bezirks ermittelt aus den stichtagsbezogenen besonderen Bodenrichtwerten sowie dem Zielbaumschema unter Beachtung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstückes die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für einzelne Grundstücke.

6.3.2 - Für unbebaute Grundstücke entspricht die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung unmittelbar dem Unterschied zwischen Endwert und Anfangswert des Grundstücks.

6.3.3 - Die Ermittlung des Anfangswertes für das unbebaute Grundstück ist auf die planungsrechtlich zulässige Nutzung und die tatsächlichen Eigenschaften, rechtlichen Gegebenheiten sowie die sonstige Beschaffenheit des Grundstücks ohne Aussicht auf ein förmliches Sanierungsverfahren abzustellen. Bei der Ermittlung des Endwertes für das unbebaute Grundstück sind die planungsrechtlich zulässige Nutzung und die tatsächlichen Eigenschaften sowie die Beschaffenheit des Grundstücks nach Abschluss der Sanierung zugrunde zu legen. Die erforderlichen Angaben sind, wie unter Nummer 4 und Nummer 8 beschrieben, beizubringen.

6.3.4 - Das Wertermittlungsmodell ist grundsätzlich nur anzuwenden, wenn Anfangs- und Endwert derselben zulässigen Art der Nutzung unterliegen. Sollte sich die zulässige Art der Nutzung zwischen Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag verändert haben, kann das Wertermittlungsmodell auch unter Zugrundelegung einer fiktiven Art der Nutzung bezüglich Anfangs- oder Endwert angewandt werden, wenn sich der verbleibende qualitätsbedingte Bodenwertunterschied in Ergänzung zum Zielbaumergebnis sachgerecht erfassen lässt.

6.3.5 - Für bebaute Grundstücke (vergleiche 6.1.4) ist zusätzlich zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für das unbebaute Grundstück eine gegebenenfalls vorliegende Beeinträchtigung der zulässigen Nutzbarkeit aus einer bestehenden Bebauung (§ 40 Absatz 1, 2 und 4 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

6.3.6 - Bodenwertänderungen aufgrund nicht sanierungsbedingter Maßnahmen sind unter Berücksichtigung allgemeiner Marktgepflogenheiten bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung durch die Wahl geeigneter Bewertungsansätze auszuschließen.

6.3.7 - Bei der Einschätzung der Qualitätswertigkeiten der Lagekriterien nach der Neuordnung ist zwischen öffentlich und privat finanzierten Maßnahmen nicht zu unterscheiden.

6.4 - Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bei bestehenbleibender Bebauung

6.4.1 - Bestehenbleibende Bebauung gemäß Nummer 6.1.4 Satz 3 kann die zulässige Nutzbarkeit von Grund und Boden beeinflussen (gemäß § 40 Absatz 1 und 5 in Verbindung mit § 34 ImmoWertV). Die Beeinflussung kann sich durch eine Abweichung zwischen der tatsächlichen und der planungsrechtlich zulässigen baulichen Nutzung nach Beurteilung im Einzelfall ergeben. Eine Beeinflussung ist nur zu berücksichtigen, wenn sie im Rahmen der Sanierung entstanden ist.

Eventuelle Beeinflussungen sind entsprechend den Nummern 6.4.2 ff. zu berücksichtigen, wenn die Nutzung des Grundstücks in der bisherigen Weise aus wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen geboten ist. Derartige Beeinflussungen liegen vor, wenn sie auch bei einem Verkauf nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme entsprechend den allgemeinen Marktgepflogenheiten wertmäßige Berücksichtigung finden.

6.4.2 - Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für ein Grundstück mit bestehenbleibender Bebauung nach Nummer 6.4.1 ermittelt sich analog zur sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für ein unbebautes Grundstück nach den Nummern 6.3 auf der Grundlage der planungsrechtlich zulässigen baulichen Nutzung im sanierungsbeeinflussten Grundstückszustand.

6.4.3 - Bodenwertänderungen aufgrund der Abweichung der planungsrechtlich zulässigen GFZ gegenüber der tatsächlichen GFZ einer bestehenbleibenden Bebauung sind über die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten auf Grundlage der unter Nummer 6.4.2 ermittelten Bodenwerterhöhung bezogen auf den vorläufigen Endwert wie folgt zu berücksichtigen:

- a) Überschreitet die tatsächliche GFZ die planungsrechtlich zulässige GFZ und ändert sich die planungsrechtlich zulässige GFZ sanierungsbedingt nicht, ist bei der Ermittlung der grundstücksbezogenen Bodenwerte die planungsrechtlich zulässige GFZ anzuhalten.
- b) Unterschreitet die tatsächliche GFZ die planungsrechtlich zulässige GFZ und ändert sich die planungsrechtlich zulässige GFZ sanierungsbedingt nicht, ist bei der Ermittlung der grundstücksbezogenen Bodenwerte die tatsächliche GFZ anzuhalten.
- c) Bei sanierungsbedingter Erhöhung der planungsrechtlich zulässigen GFZ ist der sich hieraus ergebende Bodenwertunterschied im sanierungsbeeinflussten Grundstückszustand zu ermitteln und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.
- d) Bei einer sanierungsbedingten Verringerung der planungsrechtlich zulässigen GFZ ergibt sich die planungsbedingte Wertveränderung nach § 43 ImmoWertV und ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.
- e) Ändert sich die tatsächliche GFZ, so ist in jedem Fall die planungsrechtlich zulässige GFZ zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme zu berücksichtigen.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das bebaute Grundstück ergibt sich aus der Bodenwerterhöhung gemäß Nummer 6.4.2 zuzüglich der unter a) bis e) genannten Korrekturbeiträge.

6.4.4 - Kann eine planungsrechtlich zulässige GFZ aus denkmalschutzrechtlichen oder vergleichbaren Einschränkungen nicht in Anspruch genommen werden, so ist stets die tatsächlich vorhandene GFZ maßgeblich.

6.4.5 - Weitere Wertab- oder -zuschläge gemäß § 40 Absatz 5 ImmoWertV sind nach den allgemeinen Grundsätzen der Wertermittlung zu begründen.

6.5 - Ermittlung von Neuordnungsbodenwerten

6.5.1 - Zur Ermittlung der Neuordnungsbodenwerte (Nummer 6.1.5) ist der Zustand des Gebietes nach Abschluss der Sanierung zu Grunde zu legen (§ 153 Absatz 4 Satz 1 BauGB).

6.5.2 - Soweit die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes zum Wertermittlungsstichtag noch nicht abgeschlossen ist, ist die Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen (analog § 11 Satz 2 ImmoWertV) angemessen zu berücksichtigen.

6.5.3 - Zur Ermittlung der Bodenwerterhöhung nach Nummer 6.5.2 sind Maßnahmebodenwert und Endwertprognose über Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Neuordnungsbodenwert ergibt sich aus Maßnahmebodenwert zuzüglich abgezinster Bodenwerterhöhung. Anstelle des Vergleichswertverfahrens kann das Wertermittlungsmodell in geeigneter Weise eingesetzt werden. Hierzu ist gegebenenfalls die Beschreibung des Maßnahmezustandes durch die für die Planung zuständige Stelle zusätzlich erforderlich. Die Differenz zwischen Endwertprognose und Maßnahmebodenwert ist über die Wartezeit mit einem pauschalen Zinssatz von 5 % abzuzinsen.

6.6 - Ermittlung von Bodenwerterhöhungen zur Anrechnung eigener Aufwendungen (§ 155 Absatz 1 Nummer 2, 1. Halbsatz BauGB)

Zulässigerweise nach § 155 Absatz 1 Nummer 2, 1. Halbsatz BauGB durch den Eigentümer oder die Eigentümerin mit eigenen Aufwendungen bewirkte Bodenwerterhöhungen sind nach den Grundsätzen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Auf die aufgewandten Kosten kommt es, anders als bei § 155 Absatz 1 Nummer 2, 2. Halbsatz beziehungsweise § 155 Absatz 6 BauGB (siehe Nummer 8, letzter Absatz), nicht an. Als bodenwerterhöhend kommen insbesondere Maßnahmen in Betracht, die die Bebaubarkeit oder die sonstige Nutzungs- und Ertragsfähigkeit entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung verbessern.

Bei Anwendung des Wertermittlungsmodells erfolgt die Berücksichtigung der bewirkten Bodenwerterhöhungen indirekt durch die Anpassung der Zustandsbewertung des sanierungsunbeeinflussten Zustands (Anfangswertzustand) eines Lagekriteriums oder mehrerer Lagekriterien bezüglich der Zustandsverbesserungen durch die privaten Maßnahmen. Hierbei sind Anpassungen in Abhängigkeit von Art und Umfang der Maßnahmen nur bei den Lagekriterien vorzunehmen, die durch private Maßnahmen beeinflussbar sind.

Die Aufwendungen müssen zulässigerweise bewirkt, also nach § 144f BauGB genehmigt worden sein.

Die auf dem Grundstück durchgeführten Maßnahmen sind in der grundstücksbezogenen Stellungnahme zu erläutern.

C - Verwaltungsverfahren, Zuständigkeiten

7- Zuständigkeiten

Die Zuständigkeit für die Festsetzung und Erhebung des Ausgleichsbetrages liegt gemäß § 3 Absatz 2 AZG bei der jeweils örtlich zuständigen Bezirksverwaltung des Landes Berlin.

8 - Ermittlung des Ausgleichsbetrages

Die Feststellungen nach den Nummern 4.1 und 4.2 trifft die für die Stadterneuerung verantwortliche Stelle des Bezirks. Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sind jeweils zum Qualitätsstichtag für den Anfangswert sowie für den Endwert die planungsrechtlich zulässige Nutzung und zusätzlich bei bestehenbleibender Bebauung die tatsächliche Nutzung festzustellen.

Für die erforderlichen Wertermittlungen nach Abschnitt B sind von der für die Stadterneuerung verantwortlichen Stelle des Bezirks die städtebaulich sanierungsbedingten Zustandsunterschiede zu beschreiben.

Für das anzuhaltende Wertermittlungsmodell hat die für Stadterneuerung verantwortliche Stelle der für die Wertermittlung verantwortlichen Stelle die sanierungsbedingten Veränderungen in den Lagekriterien mit einer Einzelbegründung in nachvollziehbarer Form zu liefern.

Grundlage für Ablösevereinbarungen und für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen sind die durch die für die Wertermittlung zuständige Stelle des Bezirks ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen.

Auf den Ausgleichsbetrag nach § 155 Absatz 1 Nummer 2, 2. Halbsatz BauGB anzurechnen beziehungsweise nach § 155 Absatz 6 BauGB zu erstatten sind nur die dem Eigentümer entstandenen Kosten, die Berlin aufgrund eines Vertrages gemäß § 146 Absatz 3 BauGB oder § 146 Absatz 3 in Verbindung mit § 148 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BauGB mit dem Eigentümer anerkannt hat.

9 - Ablösung und Festsetzen des Ausgleichsbetrages

9.1 - Die Bezirksverwaltungen setzen nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) die Ausgleichsbeträge nach Maßgabe der §§ 154 und 155 BauGB und dieser Ausführungsvorschriften fest.

Bei Ablösevereinbarungen werden die Ablösebeträge von den Bezirksverwaltungen ebenfalls nach Maßgabe der §§ 154 und 155 BauGB und dieser Ausführungsvorschriften ermittelt. Der so ermittelte Betrag stellt die Grundlage für die Ablösevereinbarung dar.

Die Ablösevereinbarung wird in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Eigentümer geschlossen.

9.2 - Nach § 154 Absatz 4 Satz 2 BauGB soll der Ausgleichsbetragspflichtige vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags angehört werden. Die Frist zur Stellungnahme gemäß § 154 Absatz 4 Satz 2 BauGB soll einen Monat nicht unterschreiten.

9.3 - Nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Sanierung nach den §§ 162 oder 163 BauGB abgeschlossen wurde, beginnt die Frist für die Festsetzungsverjährung. Sie beträgt vier Jahre (§ 155 Absatz 5 BauGB in Verbindung mit § 21 des Gesetzes über Gebühren und Beiträge - GebBtrG).

9.4 - Ausgleichsbeträge stellen beitragsähnliche Leistungen dar. Widerspruch und Klage haben nach § 80 Absatz 2 Nummer 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) und § 212a Absatz 2 BauGB keine aufschiebende Wirkung.

Wird der Ausgleichsbetrag nicht entrichtet, gilt für ein vom Bezirk einzuleitendes Vollstreckungsverfahren das Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung (VwVfG BE), wenn die Vollziehung nicht ausgesetzt oder die aufschiebende Wirkung nicht angeordnet wurde.

9.5 - Hat ein Ausgleichsbetragspflichtiger einen Erstattungsanspruch gegenüber dem Land Berlin, besteht dieser, solange der Festsetzungsbescheid noch nicht rechtskräftig ist (vergleiche § 155 Absatz 5 BauGB in Verbindung mit § 20 GebBtrG).

10 - Absehen von der Festsetzung, Stundung und Erlass des Ausgleichsbetrages, ergänzende Anwendbarkeit landesrechtlicher Vorschriften

10.1 - § 155 Absatz 3 BauGB benennt die Voraussetzungen für das Absehen von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen abschließend. Hierbei ist eine Abwägung der zu erwartenden Einnahmen und der voraussichtlichen Verwaltungskosten vorzunehmen.

Die Entscheidung über das Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages kann bereits getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

10.2 - Für die Verfahren betreffend Verzinsung, Stundung und Erlass ist aufgrund der Verweisung in § 155 Absatz 5 BauGB, § 19 GebBtrG Berlin, gegebenenfalls in Verbindung mit der LHO, anzuwenden.

11 - Inkrafttreten

Diese Ausführungsvorschriften treten am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft. Sie treten mit Ablauf des fünften Jahres nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin außer Kraft.