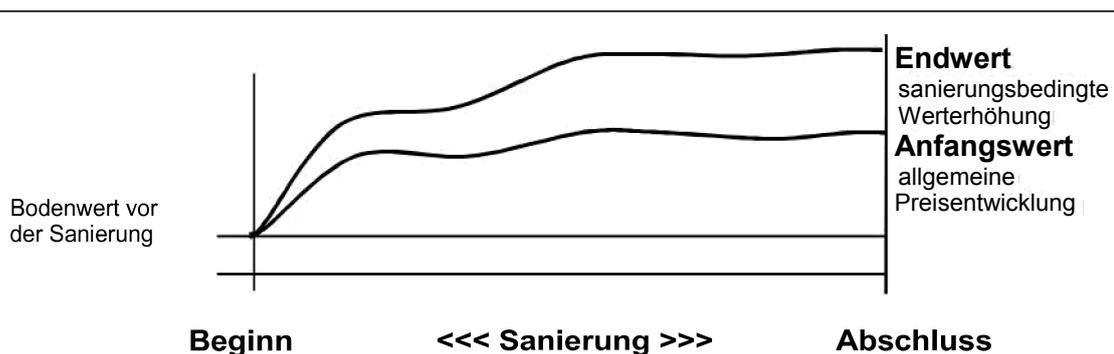


Besondere Bodenwerte in Sanierungsgebieten

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gelten hinsichtlich der Bodenwertermittlung die besonderen Vorschriften gemäß §§ 153 ff. BauGB.

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes entspricht. Werterhöhungen aufgrund eigener zulässiger Aufwendungen des Eigentümers bleiben bei der Bemessung des Ausgleichsbetrages unberücksichtigt.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen "Endwert" und "Anfangswert". Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an.



Der "**Anfangswert**" ist ein Bodenwert, der sich auf die Wertverhältnisse am jeweiligen Wertermittlungsstichtag bezieht, dem jedoch die Grundstücksqualität zum Zeitpunkt vor der Einleitung der Sanierung zugrunde gelegt wird. Durch den Bezug auf die Wertverhältnisse am jeweiligen Wertermittlungsstichtag wird erreicht, dass die allgemeinen -also konjunkturbedingten -Preisveränderungen, die während der Zeit der Sanierung eingetreten sind, in diesem Wert enthalten sind. Damit ist der Anfangswert ein Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn die Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Der "**Endwert**" ist ein Bodenwert, der sich ebenfalls auf die Wertverhältnisse am jeweiligen Wertermittlungsstichtag bezieht, der im Gegensatz zum Anfangswert aber durch die Sanierungsmaßnahmen beeinflusst wird. Der Endwert ist also ein Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt.

Durch die besonderen rechtlichen Verhältnisse, denen die Grundstücke in Sanierungsgebieten unterliegen, können auf Antrag der Gemeinden spezielle Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete auf einen abweichenden Zeitpunkt (Stichtag) ermittelt werden.

Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten wurden bis zum Jahr 2011 mit dem Zusatz "**A**"(nfangs)-wert und "**E**"(nd)-wert gekennzeichnet.

Seit 2012 werden sie mit dem Zusatz "**Su**" – sanierungsunbeeinflusster Bodenwert oder Anfangswert – und "**Sb**" – sanierungsbeeinflusster Bodenwert oder Endwert gekennzeichnet. Ihre Differenz ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung innerhalb einer Bodenrichtwertzone