

Schreiben SenBauWohnV V A 34 vom 23. August 1996

Betr.: Abschlußbedingte Aufgaben nach der Aufhebung von Sanierungsgebieten

Hier: 2. VO zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 21. September 1995 (GVBl. S. 615)

Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung von 8 Sanierungsgebieten durch die 2. VO... ergeben sich u.a. folgende abschlußbedingte Aufgaben:

- Ermittlung und Festsetzung von Ausgleichsbeträgen gem. § 154 BauGB
- Maßnahmen zur Veräußerung
 - a.) von Grundstücken, die der Sanierungsträger nicht in das Anlagevermögen übernimmt (Privatisierung)
 - b.) von Grundstücken des Treuhandvermögens

Die in diesem Zusammenhang aufgetretenen Fragen geben Anlaß gemeinsam mit der Abt. IV unseres Hauses folgendes zu regeln:

1.) Die zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen erforderliche Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung erfolgt entweder durch Personal des zuständigen Vermessungsamtes oder durch ÖbVI im Wege der Vergabe. Die Vergabe und die Plausibilitätsprüfung ist Aufgabe des Vermessungsamtes.

Zur Finanzierung dieser Aufgabe können die Bezirke im Rahmen des Globalsummenhaushalts Mittel aus Kapitel 4201, Titel 893 31 verwenden.

Um die Sanierungsmaßnahmen zu beschleunigen, ist vorab von den Bezirken zu prüfen, ob unter Beachtung der sog. Bagatellklausel (§ 155 Abs. 3 BauGB) für Teile des Sanierungsgebiets auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen verzichtet und somit die Zahl der Wertermittlungsfälle reduziert werden kann. Grundstücksbezogene Wertermittlungen sind für diese Entscheidungen i.d.R. nicht erforderlich.

Zu Nr. 8 Abs. 3 AV Ausgleichsbeträge i.V. mit den dazu ergangenen Anwendungsempfehlungen stellt unsere Abt. IV klar, daß bei den mit öffentlichen Mitteln i.S. des § 6 II. WoBauG geförderten Neubauvorhaben (einschließlich Förderungsfällen nach § 17 II. WoBauG) von vornherein ohne besondere Einzelfallprüfung von Förderungsbindungen von mindestens 20 Jahren ausgegangen werden kann (B.2 der Anwendungsempfehlungen v. 24. Mai 1995).

2.) Bei der Veräußerung von Sanierungsvertragsgrundstücken ist der Verkehrswert (Neuordnungswert) gem. § 153 Abs. 4 BauGB zugrunde zu legen. Die Wertermittlung für die Veräußerung gehört zu den abschlußbedingten Aufgaben der Sanierung. Die Wertermittlung ist Aufgabe des Vermessungsamtes. Die in der Begründung zur o.a. VO angesprochene Zuständigkeit der Hauptverwaltung bezieht sich nur auf Weisungen unseres Hauses zur Veräußerung (§§ 159 Abs. 3 und 4 BauGB).

Soweit die Vermessungsämter aufgrund von personellen Engpässen die Wertermittlung nicht selbst durchführen können, ist diese Aufgabe durch die Sanierungsträger im Wege der Vergabe und im Einvernehmen mit den Vermessungsämtern wahrzunehmen. Einvernehmen ist erforderlich zur Sicherung einer einheitlichen Methodik der Gutachten zur Verkehrswertermittlung. Dem Vermessungsamt obliegt die Plausibilitätsprüfung. Die Sanierungsträger werden durch die Abt. IV über diese Möglichkeit der Vergabe informiert. In diesen Fällen werden die Gutachtenkosten zu Lasten der Mehrerlöse abgerechnet.

Das Stadtplanungsamt teilt dem Gutachter analog der AV Ausgleichsbeträge die für die Wertermittlung relevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede mit.

3.) Für die Ermittlung der Neuordnungswerte im Rahmen der Veräußerung von Sanierungsvertragsgrundstücken aus dem Treuhandvermögen des Sanierungsträgers ist V F zuständig.

Im Auftrag
Gilbert