

Herrn Bezirksverordneten Roland Schröder

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung  
Pankow von Berlin

über

den Bezirksbürgermeister

**Kleine Anfrage 0387/VI**

über

„Ausgleichsbeiträge und ihre Erhebung“

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

- 1. Wie viele Grundstücke sind in den Sanierungsgebieten des Bezirks aufgeteilt nach den einzelnen Gebieten und insgesamt vorhanden?*
- 2. Wie viele Grundstücke davon befinden sich je Gebiet in Einzeleigentum?*
- 3. Bei wie vielen Grundstücken handelt es sich jeweils um Eigentümergemeinschaften, etc.?*
- 4. Mit wie vielen Bescheiden zur Erhebung der Ausgleichsbeträge rechnet das Bezirksamt durchschnittlich pro Grundstück?*
- 5. Wie viele Bescheide erwartet das Bezirksamt für die Sanierungsgebiete des Bezirks jeweils?*
- 6. Wie viele Bescheide wurden in den jeweiligen Gebieten bereits versendet?*
- 7. Wie viele Grundstücke wurden in den jeweiligen Gebieten bereits abgelöst?*

Gebiet	Priv. Grdst. insges.	Anzahl der noch zu berücksichtigenden Grundstücke	Anzahl der Bescheide ca.	Einnahmeerwartung kurz- u. mittelfristig
Kollwitzpl.	422	372	2000	20,8 Mio. €
Winsstr.	228	193	1777	8,1 Mio. €
Komponistenv.	436	373	642	7,2 Mio. €
Helmholtzpl.	549	495	4500	19,4 Mio. €
Teutoburger Pl.	302	231	1542	11,6 Mio. €
Bötzowstr.	269	169	768	6,4 Mio. €
Wollankstr.	<u>344</u>	<u>225</u>	<u>450</u>	<u>8,0 Mio. €</u>
	2.550	2.058	11.679	81,5 Mio. €

Das Bezirksamt verfügt weder über eine entsprechende Datenbank noch über entsprechende Statistiken. Es ist insoweit auf die Angaben aus den Datenbanken der Sanierungsbeauftragten S.T.E.R.N., Werkstatt und Büro für Stadterneuerung angewiesen.

Bei den aufgeführten Grundstücken handelt es sich um Grundstücke privater Eigentümer im Einzeleigentum sowie in Eigentümergemeinschaften. Eine genaue Zahl lässt sich nur aus der Akteneinsicht von 2058 Grundstücksakten herauslesen.

Insgesamt wurden in den Gebieten

Kollwitzplatz	3.667.466,67 €
Winsstraße	1.295.495,00 €
Komponistenviertel	634.588,87 €
Helmholtzplatz	1.759.600,67 €
Teutoburger Platz	1.562.458,00 €
Bötzowstraße	902.839,77 €
Wollankstraße	<u>1.116.726,00 €</u>
Summe	10.939.174,98 €

an Ausgleichsbeträgen seit Beginn der Sanierung eingenommen und auch in den Gebieten wieder eingesetzt. Hierbei wurde der weitaus überwiegende Teil (bis zu 80 %) der Beträge durch Ablösevereinbarungen eingenommen.

*8. Welche durchschnittliche Arbeitszeit ist für die Erstellung eines Bescheides zur Erhebung des Ausgleichsbetrages anzusetzen?*

Um einen Ausgleichsbescheid erstellen zu können bedarf es umfangreicher Erhebungs- und Berechnungsarbeiten.

- 1.) Erarbeitung der Beschreibung der sanierungsbedingten Zustandsunterschiede einschließlich der Angaben der GFZ zur Bestimmung der Anfangs- und Endwerte nach 4.1 der AV Ausgleichsbeträge durch die Sanierungsbeauftragte

- 2.) Plausibilitätsprüfung durch die Sanierungsverwaltungsstelle (SanVerwSt) und Gruppe 8 des Amts f. Planen und Genehmigen
- 3.) Nach Plausibilitätsprüfung der Unterlagen und Zusendung an das Vermessungsamt (Verm) dort Berechnung der Ausgleichsbeträge
- 4.) Erstellung des entsprechenden Gutachtens durch Verm und Zusendung an SanVerwSt
- 5.) Vorbereitung des Bescheides gem. § 154 BauGB i.V.m. §§ 35 ff. Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG), Anhörung/Stellungnahme der Zahlungspflichtigen durch SanVerwSt und Verm
- 6.) Auswertung der Anhörung/Stellungnahme durch Sanierungsbeauftragte / SanVerwSt
- 7.) Bescheiderteilung durch SanVerwSt innerhalb des folgenden Zeitraumes: Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Rechtsverordnung zur Aufhebung des Sanierungsgebietes veröffentlicht wurde, plus 3 volle Kalenderjahre
- 8.) Widerspruchsbearbeitung durch SanVerwSt und ggf. Abhilfe oder Weiterleitung des Widerspruchs an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt)
- 9.) Widerspruchsbescheid fertigen durch SenStadt
- 10.) Klageerwiderung und Teilnahme an mündl. Verhandlung durch SanVerwSt
- 11.) Kurz-, mittel- und langfristige Überwachung der Zahlungseingänge, Stundungen und Tilgungsdarlehen durch die Gruppe 1 und SanVerwSt

Eine Einschätzung über die durchschnittliche Arbeitszeit pro Fall ist bei dem komplexen Verfahren nicht möglich, zumal unterschiedliche Akteure am Verfahren beteiligt sind.

*9. Reichen die vorhandenen Personalkapazitäten für die fristgerechte Erstellung aller Bescheide nach derzeitigem Erkenntnisstand über die voraussichtlichen Restlaufzeiten der Sanierungsgebiete aus? Wie begründet das Bezirksamt seine Einschätzung und welche Folgerungen werden daraus gezogen?*

Nach gegenwärtigem Stand der Anzahl von Mitarbeitern im Amt für Planen und Genehmigen, dem Vermessungsamt und den Sanierungsbeauftragten ist davon auszugehen, dass alle Bescheide fristgemäß

Kollwitzplatz	bis zum 31.12.2012
Winsstraße	31.12.2013
Komponistenviertel	31.12.2013
Helmholtzplatz	31.12.2014
Teutoburger Platz	31.12.2014
Bötzowstraße	31.12.2014
Wollankstraße	31.12.2014

erteilt werden, bevor eine Verjährung eintritt. Sollte dies im Laufe der Verwaltungspraxis nicht gesichert sein, so wird der Einsatz von Dienstkräften entsprechend zu verstärken sein. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat den Bezirken zugesagt, dass sie die Bezirke in der Weise unterstützen wird, als sie den Sanierungsbeauftragten entsprechend mehr Stundenkontingente zubilligt.

*10. Was ist der Anfangswert und wie wird dieser ermittelt?*

*11. Was ist der Maßnahmewert und wie wird dieser ermittelt?*

## 12. Was ist der Endwert und wie wird dieser ermittelt?

Die Definition des Anfangs- und Endwertes ist im § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie in den Ausführungsvorschriften zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 152 bis 155 BauGB (AV Ausgleichsbeträge) vom 12.11.2002 (ABl S. 1761), Abschnitt B Nr. 6, beschrieben.

Der **Anfangswert** ist der Bodenwert, der sich für das unbebaute Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Die Ermittlung des Anfangswertes für das unbebaute Grundstück ist auf die zulässige Nutzung und die tatsächlichen Eigenschaften sowie die Beschaffenheit des Grundstücks ohne Aussicht auf ein förmliches Sanierungsverfahren abzustellen. Der **Endwert** ist der Bodenwert, der sich nach Abschluss aller erforderlichen Maßnahmen durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes für das unbebaute Grundstück ergeben würde. Bei der Ermittlung des Endwertes für das unbebaute Grundstück sind die zulässige Nutzung und die tatsächlichen Eigenschaften sowie die Beschaffenheit des Grundstücks nach Abschluss der Sanierung zugrunde zu legen. Die Differenz aus Anfangs- und Endwert ergibt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für unbebaute Grundstücke. Für Grundstücke mit bestehen bleibender Bebauung sind Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit gemäß § 28 Abs. 3 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – WertV vom 6.12.1988 (BGBl. I S. 2209) in Verbindung mit § 5 Abs. 5 WertV zu berücksichtigen.

Der Neuordnungsbodenwert entspricht regelmäßig dann dem Endwert, wenn zum Wertermittlungsstichtag die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes abgeschlossen ist. 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 auf Grund der bis zum Abschluss der Sanierung noch in Aussicht stehenden Maßnahmen zu berücksichtigende Bodenwerterhöhung ergibt. Dieser Wert spielt aber für die Erhebung des Ausgleichsbetrages nach förmlicher Aufhebung der Sanierungsgebiete keine Rolle, da er mit dem Endwert identisch ist (vgl. 6.1.5 AV Ausgleichsbeträge).

Die Werte werden nach den o. g. Vorschriften auf der Grundlage der bestehenden oder möglichen Ausnutzung der Grundstücke ermittelt.

## 13. Wie lautet die Formel zur Berechnung der sanierungsbedingten Wertsteigerung? Wie läuft das Verfahren zur Ermittlung genau?

Eine Formel für die Berechnung der Ausgleichsbeträge gibt es so nicht. Es gibt mehrere zulässige Wertermittlungsverfahren, die in der WertV verankert sind. Wird die so genannte Zielbaumethode nach Nr. 6.3 der AV Ausgleichsbeträge zur Ermittlung angewendet, so finden auch die entsprechenden Formeln der Anlage 2, Erläuterungen

zur Anwendung der Zielbaummethode Anwendung. Diese sind im ABl. Nr. 21 v. 29.4.2003, S. 1771 bis 1773 veröffentlicht.

*14. Wie hoch werden die voraussichtlichen Einnahmen aus den Ausgleichsbeträgen nach den jeweiligen Gebieten und insgesamt sein?*

Siehe oben zu 1. bis 7.

*15. Welche Erkenntnisse hat das Bezirksamt über die erwartete Widerspruchsquote? Sind zu deren Bearbeitung ausreichende Personalkapazitäten vorhanden? Wenn ja, welche? Wenn nein, was wird das Bezirksamt unternehmen?*

Das Bezirksamt kann sich bisher nur auf die im Rahmen der Bescheidung nach § 154 BauGB in Folge der so genannten vorzeitigen Entlassung aus der Sanierung (Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke gem. § 163 BauGB) gemachten Erfahrungen stützen. Hiernach ist das Eigentümerverhalten in den einzelnen Sanierungsgebieten sehr unterschiedlich. Während die Quote im Gebiet Wollankstraße sehr gering, im Komponistenviertel mäßig war, ist sie in den Prenzlauer-Berg-Gebieten dort hoch gewesen, wo auch die Beträge für den einzelnen Grundstückseigentümer hoch waren. Bei Eigentümern von Wohnungsteileigentum sind die Beträge relativ gering und daher auch die Widerspruchsquote geringer. Zum Personalbestand siehe oben zu 9.

*16. Welche Erkenntnisse und Erfahrungen konnte das Bezirksamt aus der Abstimmung mit dem Bezirk Mitte und/oder anderen Bezirken gewinnen? Wie werden diese eingesetzt?*

*17. Wie wird die Abstimmung mit anderen Bezirken, insbesondere dem Bezirk Mitte, fortgesetzt bzw. ausgeweitet?*

Die Sanierungsverwaltungsstelle hat seit 1990 einen regelmäßigen Austausch mit den anderen Sanierungsverwaltungsstellen in Berlin. Mit Mitte gibt es bereits seit Jahren sehr gute Kontakte. So war Mitte Vorreiter u. a. bei der Erstellung einer Datenbank eigens für die Überwachung des gesamten Verfahrens, die das Bezirksamt kostenfrei zur Verfügung gestellt bekommt. Lediglich die Anpassung an die bestehenden Datenbanken der Sanierungsbeauftragten sind dem Entwickler des Systems zu vergüten. Ferner hat Mitte Formschriften entwickelt, die vom Bezirksamt Pankow übernommen werden können. Auch auf die Erfahrung von Mitte, wie mit den Fristen umzugehen und was bei der Zustellung der Bescheide insbesondere bei Eigentümergemeinschaften, GbR, GmbH oder ähnlichen Gesellschaften zu beachten ist, kann das Bezirksamt zurückgreifen. Durch monatliche Sitzungen der Leiter der Sanierungsverwaltungsstellen ist der stetige Erfahrungsaustausch gesichert.

Dr. Michail Nelken