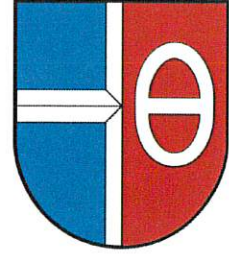


# Gemeinde Malsch Rhein-Neckar-Kreis



## Gremienvorlage

**Amt:** Hauptamt  
**Bearbeiter :** Amtsleiter  
**Datum :** 24.09.2024  
**Gremienvorlage:** öffentlich **Sitzung Nr. 08 / 2024**  
**Gremium:** Gemeinderat  
**Kennwort :** Sanierungsverfahren Malsch „Ortsmitte III“  
**Begriff:** Beschluss zum Absehen von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen

---

**Tagesordnungspunkt:**

11

---

### Sachverhalt:

Im Zuge der förderrechtlichen Abrechnung des Sanierungsgebiets Malsch „Ortsmitte III“ gegenüber dem Zuschussgeber Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Regierungspräsidium Karlsruhe, bittet das Regierungspräsidium vor der Erstellung eines förderrechtlichen Abrechnungsbescheides die Entscheidung herbeizuführen, ob von der Festsetzung sanierungsrechtlicher Ausgleichsbeträge nach § 155 Abs. 3 oder 4 BauGB abgesehen wird.

#### Rechtslage:

Hat eine Gemeinde in einem abgegrenzten Gebiet eine Sanierungsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht im umfassenden Verfahren durchgeführt und Missstände behoben, haben die Grundstückseigentümer in dem von der Gemeinde förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach § 154 Abs. 1 BauGB einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Dieser Ausgleichsbetrag entspricht der Bodenwerterhöhung, die das Grundstück durch die Sanierung erfahren hat und für die die Maßnahmen der Gemeinde und der Einsatz öffentlicher Mittel wesentliche Ursachen waren.

Die Bemessung der Ausgleichsbeträge erfolgt auf der Grundlage einer grundstücksbezogenen Wertermittlung durch den Gutachterausschuss oder einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstücksbewertungen.

Der Gemeinde wird grundsätzlich weder zum Grunde der Erhebung noch zur Höhe des zu erhebenden Ausgleichsbetrages ein Ermessen eingeräumt.

Nach § 155 Abs. 3 BauGB **kann** die Gemeinde von einer Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn

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

Die Gemeinde kann nur dann von der Erhebung der Ausgleichsbeträge absehen, wenn beide Voraussetzungen zugleich gegeben sind.

Die Anwendung dieser sogenannten „Bagatellklausel“ ist allerdings erst möglich, wenn im Gutachten die Bodenwerterhöhungen festgestellt und im Anschluss daran die ermittelten Beträge den geschätzten Verwaltungskosten gegenübergestellt worden sind.

Der Gutachterausschuss Zweckverband südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis hat in Zusammenarbeit mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Karlsruhe, (KE) als Sanierungsberater der Gemeinde Malsch für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ am 25.11.2022 ein Verkehrswertgutachten zur Ermittlung von Zonenanfangs- und Zonenendwerten für die Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes erstellt. Dieses ist zur Bildung von eventuellen Wertansätzen in der förderrechtlichen Sanierungsabrechnung bzw. zur Klärung der Frage der Erhebung von Ablösungs- und Ausgleichsbeträgen erforderlich.

In dem Gutachten wurde festgestellt, dass bei den zu bewerteten Zonen sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen von 4,00 €/qm bzw. 5,00 €/qm Grundstücksfläche eingetreten sind. Dies entspricht einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung von 2,2 % bzw. 2,8 %. Es sind somit keine signifikanten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen eingetreten und der Sachverhalt nach § 155 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist gegeben.

Die erwarteten Verwaltungskosten zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen wurden anhand einer von dem Regierungspräsidium / Gemeindeprüfungsanstalt entwickelten Prognoserechnung durch die KE ermittelt. Diese Gegenüberstellung von den zonal ermittelten Bodenwertsteigerungen in Höhe von 62.131,80 € und den Verwaltungskosten (gutachterliche grundstücksbezogene Einzelbewertung, Erörterung der gutachterlich ermittelten sanierungsbedingten Wertsteigerungen mit den Grundstückseigentümern nach § 154 Abs. 4 BauGB, Ermittlung eventueller Anrechnungsbeträge nach § 155 Abs. 1 BauGB, Erstellen der Ausgleichsbetragsbescheide, gegebenenfalls Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen mit Vorrangearäumung nach § 154 Abs. 5 BauGB, Behandlung der Widerspruchsverfahren und gegebenenfalls gerichtliche Beitreibung) zeigt, dass die Verwaltungskosten mit 113.114,78 € deutlich über den möglichen Einnahmen liegen.

Somit ist auch der Sachverhalt nach § 155 Abs. 3 Nr. 2 BauGB gegeben.

Es sind daher insgesamt die Voraussetzungen gegeben, dass der Gemeinderat gemäß § 155 Abs. 3 BauGB von der Festsetzung von Ausgleichsbeträgen absieht. Verwaltung und KE empfehlen daher, dass nach dem Beschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Malsch von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgesehen wird.

---

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch sieht gemäß § 155 Abs. 3 BauGB für das Sanierungsgebiet Malsch „Ortsmitte III“ von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen ab.

---

**Als Anlage sind beigefügt:**

Folgekostenberechnung  Karten/Folien  Unterlagen:

Übersicht zonale sanierungsbedingte Wertsteigerungen / Ausgleichsbeträge und Kosten der Verwaltung zu Erhebung der Ausgleichsbeträge

Handzeichen Sachbearbeiter: FH		Datum: 12.09.2024
Mitzeichnung durch Amtsleiter: FH Handzeichen:		Datum: 12.09.2024
Mitzeichnung durch Rechnungsamt Handzeichen:		Datum: 12.09.2024
Mitzeichnung durch KE, Karlsruhe		Datum: 12.09.2024
Zustimmung durch Bürgermeister Tobias Greulich Handzeichen		Datum: 12.09.2024

Gemeinde Malsch  
Sanierungsgebiet "Ortsmitte III"

Übersicht zonale sanierungsbedingte Wertsteigerungen / Ausgleichsbeträge und Kosten der Verwaltung zur Erhebung der Ausgleichsbeträge

Wertzone	Anzahl Flst.	sanierungsbedingte Wertsteigerungen €/ m <sup>2</sup>	sanierungsbedingte Wertsteigerungen Wertzone insgesamt €	Anrechnungs- beträge €	Ausgleichs- beträge €	Anzahl Eigentümer	Verwaltungskosten €
1	14	4,00	22.570,76		22.570,76	19	43.176,51
2	11	4,00	21.596,24		21.596,24	16	33.397,59
3	13	5,00	17.964,80		17.964,80	17	36.728,82
Summe	38		62.131,80	0,00	62.131,80	52	113.302,92