

Kaufpreisprüfung und Grundstücksverkehr

Die Bewertung zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen bildet eine zentrale Grundlage für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren. Sie ist insbesondere relevant für die Prüfung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144 und 145 BauGB – sowohl im Rahmen

- der Kaufpreisprüfung gemäß § 153 Abs. 3 BauGB (Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Anfangswerts) sowie
- des Verkaufs gemeindeeigener Grundstücke gemäß § 153 Abs. 4 BauGB (Bestimmung des Neuordnungswerts).

Vorzeitige Ablösung des Ausgleichbetrags gem. § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Der Ausgleichsbetrag kann vor Abschluss der Sanierung durch eine freiwillige Ablösevereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer vor Aufhebung der Sanierungssatzung vollständig abgelöst werden. Eine vorzeitige Ablösung bietet zwei wesentliche Vorteile:

- Möglichkeit einer Reduzierung des Ausgleichsbetrags (z. B. durch Barwertabzinsung).
- Anrechnung eigener Aufwendungen des Eigentümers:
Gemäß § 155 Abs. 2 BauGB können Bodenwertsteigerungen, die durch eigene Investitionen des Eigentümers entstanden sind – etwa durch Modernisierungsmaßnahmen oder Ordnungsmaßnahmen – auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die vom Sanierungsträger LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH zum Wertermittlungstichtag **01.01.2026** ermittelten **sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen** werden vom Gemeinderat **zur Kenntnis genommen**.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, in Zusammenarbeit mit dem Sanierungsträger mit den Eigentümern im Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ Ablösegespräche zu führen. Ziel ist die **vorzeitige Ablösung des Ausgleichbetrags** gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB im Zusammenhang mit einer Sanierungsförderung.
3. Die Verwaltung sowie der Sanierungsträger werden beauftragt, die Wertermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach der Aktualisierung der Bodenrichtwerte durch den zuständigen Gutachterausschuss* entsprechend anzupassen.

*Die Bodenrichtwerte sind entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB mindestens **alle zwei Jahre** vom zuständigen Gutachterausschuss zu Beginn des Kalenderjahres **neu zu ermitteln**. Die Wertermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ist nach Aktualisierung der Bodenrichtwerte entsprechend **anzupassen**.

Anlage:

Karte der Anfangs- und Endwerte (Wertermittlungstichtag: 01.01.2026) erstellt durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Sachbearbeitung	Sina Kellert	18.03.2026
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	19.03.2026