

Gudrun Huhold

Das Grundstück im Sanierungsverfahren

*am Beispiel des Sanierungsgebietes
Bahnhofsviertel II in Braunschweig*

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 2008 Diplomica Verlag GmbH
ISBN: 9783842812314

Gudrun Huhold

Das Grundstück im Sanierungsverfahren

am Beispiel des Sanierungsgebietes Bahnhofsviertel II in Braunschweig

Gudrun Huhold

Das Grundstück im Sanierungsverfahren *am Beispiel des Sanierungsgebietes Bahnhofsviertel II in Braunschweig*

Gudrun Huhold

Das Grundstück im Sanierungsverfahren

am Beispiel des Sanierungsgebietes Bahnhofsviertel II in Braunschweig

ISBN: 978-3-8428-1231-4

Herstellung: Diplomica® Verlag GmbH, Hamburg, 2011

Zugl. Fachhochschule Anhalt, Köthen, Deutschland, MA-Thesis / Master, 2008

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden und der Verlag, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

© Diplomica Verlag GmbH

<http://www.diplomica.de>, Hamburg 2011

Vorwort

Die Sanierung und Entwicklung von innerstädtischen Gebieten ist ein aktuelles Thema, um der Verödung von ganzen Stadtteilen entgegenzuwirken (Stadtumbau). Die fachkundige Mitarbeit von Sachverständigen ist dabei zwingend erforderlich.

Seit Februar 2006 bin ich bei der Stadtverwaltung Braunschweig in der Stelle der Grundstückswertermittlung der Abteilung Stadtplanung und Umweltschutz tätig. Zu meinen Aufgaben gehört die Bewertung von Grundstücken in Verbindung mit dem Sanierungsverfahren Bahnhofsviertel II. Ermöglicht wurde mir diese Tätigkeit durch das umfassende theoretische Fachwissen, das ich während meines Studiums der Immobilienbewertung an der Hochschule Anhalt erworben habe und jetzt in der praktischen Bewertungsarbeit anwenden und erweitern kann.

Bei meiner Arbeit wurde mir schnell klar, dass bei Sanierungsverfahren die Abstimmung und Zusammenarbeit aller an dem Verfahren Beteiligten außerordentlich wichtig sind. Alle Arbeiten im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme stehen im Zusammenhang und wirken sich aufeinander aus.

Im Verlauf meines Studiums hatte die Theorie über Bewertungsgrundlagen in Sanierungsverfahren bei mir den Eindruck einer trockenen Materie und einer undankbaren Aufgabe hinterlassen. Die praktische Tätigkeit hat mir bewiesen, dass die Bewertungstätigkeit im Rahmen von Sanierungsverfahren abwechslungsreich und anspruchsvoll ist. Es wäre schön, wenn die vorliegende Arbeit den Blick dafür öffnet und Interesse weckt.

Danke

Mein Dank geht an alle, die mir bei meinem Studium und dieser Arbeit hilfreich zur Seite standen und an die Gutachter dieser Arbeit.

Den Mitarbeitern der Stadt Braunschweig, die bereit waren, mich zu unterstützen und mir bei der Lösung von Problemen zu helfen, möchte ich danken, insbesondere Frau Annette Pülz. Vielen Dank an Frau Ina Ockel und Herrn Günter Weißert von der Stelle Sanierung, die mir bereitwillig Fragen beantworteten und Material zur Verfügung stellten. Mein besonderer Dank gilt Herrn Michael Waßmann, der immer bereit ist, mich mit Rat und Tat zu unterstützen, und keiner fachlichen Diskussionen ausweicht.

Für ein spannendes Studium und die Vermittlung von umfassendem Fachwissen gilt mein Dank der Hochschule Anhalt, ihren Professoren und Mitarbeitern, besonders Herrn Prof. Dr.-Ing. Ulrich Weber. Sehr dankbar bin ich meinen Kommilitonen, die mich in ihren Kreis aufgenommen haben und mir immer das Gefühl gaben, dazuzugehören. Ich freue mich auf den weiteren Kontakt.

Vielen Dank an Frau Konstanze Karnick, die mir immer den Rücken freigehalten hat.

Mein ganz persönlicher Dank geht an meine Töchter Grit und Kim, die immer an mich geglaubt haben und mich aushalten mussten.

Braunschweig, im August 2008

Gudrun Huhold

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	III
Inhaltsverzeichnis.....	V
Abbildungsverzeichnis.....	VIII
Tabellenverzeichnis.....	IX
Abkürzungsverzeichnis.....	XI
1 Einleitung	13
1.1 Problemstellung.....	13
1.2 Zielsetzung und Abgrenzung	14
1.3 Aufbau und Methodik.....	15
2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	17
2.1 Die Anfänge der Sanierung	17
2.2 Städtebauförderungsgesetz.....	19
2.3 Städtebauförderung heute'	20
2.4 Sanierungsgesetze.....	25
2.4.1 Baugesetzbuch (BauGB)	25
2.4.2 Wertermittlungsverordnung (WertV).....	27
2.5 Sanierungsverfahren	29
3 Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel II in Braunschweig	33
3.1 Sanierungsmaßnahmen in Braunschweig	33
3.2 Geschichte des Bahnhofsviertels.....	34
3.3 Vorbereitende Untersuchungen – förmliche Festlegung	35
3.4 Städtebauliche Missstände.....	36
3.5 Sanierungsziele.....	37
3.6 Sanierungsverfahren „Bahnhofsviertel II“	39
3.6.1 Organisation	40
3.6.2 Bürgerbeteiligung.....	40
3.6.3 Sozialplan	40
3.6.4 Maßnahmen	41
3.6.5 Förderung (Modernisierungsverträge).....	43
3.6.6 Ablösung von Ausgleichsbeträgen.....	44
3.6.7 Abschluss und Wirkung der Sanierung	45

3.7	Sanierungshaushalt.....	45
3.8	Sanierungsvermögen	48
3.9	Ausgleichsbeträge.....	49
3.9.1	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	49
3.9.2	Vereinfachtes Berechnungsverfahren § 154 Abs.2a BauGB	53
3.9.3	Prüfung der Anwendungsmöglichkeit in Braunschweig	54
3.9.4	Erhebung von Ausgleichsbeträgen durch Bescheid	62
4	Das Grundstück im Sanierungsverfahren	67
4.1	Genehmigungspflicht gem. § 144 BauGB.....	68
4.1.1	Veränderungssperre (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	70
4.1.2	Vereinbarungen auf bestimmte Zeit (§ 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	71
4.1.3	Veräußerung (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).....	72
4.1.4	Grundschuldbestellung (§ 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	73
4.1.5	Baulast (§ 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)	74
4.1.6	Grundstücksteilungen (§ 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).....	74
4.1.7	Anträge gem. § 144 BauGB im Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel II	75
4.1.8	Anträge gem. § 144 BauGB im Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel II - zeitliche und örtliche Zuordnung	77
4.2	Bewertungsanlässe im Sanierungsgebiet.....	80
4.2.1	Überführung (Bereitstellung) ins Sanierungsvermögen.....	81
4.2.2	Ankauf in das Sanierungsvermögen	82
4.2.3	Grundstückstausch	82
4.2.4	Verkauf aus dem Sanierungsvermögen (Anfangswert)	83
4.2.5	Ablösung des Ausgleichsbetrages	83
4.2.6	Modernisierungsvertrag	84
4.2.7	Umlegungsverfahren	85
4.2.8	Rücküberführung in das fiskalische Vermögen	86
4.2.9	Verkauf aus dem Sanierungsvermögen (Endwert).....	86
4.2.10	Verkauf aus dem fiskalischen Vermögen	87
4.2.11	Kaufpreisprüfung gem. § 144 BauGB	87
4.2.12	Genehmigung von Mietverträgen gem. § 144 BauGB.....	87
4.2.13	Überführung in das fiskalische Vermögen.....	88
4.2.14	Gemeinbedarfsflächen (Sanierungsabschluss).....	88
4.2.15	Ausgleichsbetrag durch Bescheid.....	89

5	Wertermittlungen in Sanierungsverfahren	90
5.1	Anfangswert – Endwert – Ausgleichsbetrag	90
5.2	Vergleichspreise.....	94
5.3	Kaufpreisprüfung.....	96
5.4	Anforderung an Sachverständige	100
5.5	Diskussion.....	102
	Quellenverzeichnis	103

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	<u>Maßnahmenplan vom Bundesamt für Bauwesen und</u> <u>Raumordnung Gemeinden mit ruhenden und laufenden</u> <u>Maßnahmen, Programmjahr 2006</u>	23
Abbildung 2:	<u>Niedersachsen-Verfahren - Matrix sanierungsbedingter</u> <u>Werterhöhungen für Anfangswerte bis 150 €/m² (MSW 5.1)</u>	64
Abbildung 3:	<u>Niedersachsen-Verfahren - Matrix sanierungsbedingter</u> <u>Werterhöhungen für Anfangswerte von mehr als 150 €/m²</u> <u>bis 300 €/m² (MSW 5.2)</u>	65