



Herrn  
Thorsten Scherer

Per E-Mail an  
sanierunghassloch@gmail.com

Datum: 15.12.2025

Rathausplatz 1  
67454 Haßloch/Pfalz  
Tel. (06324) 935 - 0  
Fax (06324) 935 - 300  
www.hassloch.de  
gemeinde@hassloch.de

Datum und Zeichen  
Ihres Schreibens

Aktenzeichen  
FBII/SL-jf

Sachbearbeiter/Zimmer  
Frau Langohr/206  
E-Mail:  
Susanne.Langohr@hassloch.de

Durchwahl  
06324 / 935 – 302

## **Antworten der Gemeindeverwaltung Haßloch auf den eingereichten Fragenkatalog zum Thema Ausgleichsbeträge**

Sehr geehrter Herr Scherer,

anbei erhalten Sie die Beantwortung Ihres eingereichten Fragenkatalogs zum Thema Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet Ortsmitte Haßloch. Die Antworten wurden in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachabteilungen der Gemeindeverwaltung zusammengestellt.

Sollten darüber hinaus noch Fragen offen sein, stehen wir Ihnen selbstverständlich für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

### **1. Ratenzahlungen, Härtefälle und Verlust von Rechtsmitteln**

Für den Ausgleichsbetrag gibt es gesetzliche Regelungen (Tilgungsdarlehen), wodurch die grundsätzlichen Zahlungsmodalitäten geregelt sind.

Abweichungen hiervon sind in Einzelfällen – nach vorheriger Prüfung der Voraussetzungen mit Vorlage entsprechender Nachweise – möglich. Jedoch nur im Einzelfall, diese Voraussetzungen generell zu bejahen ist unzulässig.

Bei dem Beschluss des Gemeinderates liegt man deutlich unterhalb der gesetzlichen Regeln und deutlich unter den banküblichen Kreditzinsen, wodurch dem Sozialgedanken durchaus Rechnung getragen wurde.

Auch andere öffentlich-rechtliche Forderungen sind nach dem Gesetz deutlich höher zu verzinsen. Im Zuge der Gleichbehandlung wäre eine grundsätzlich zinsfreie Lösung nicht gerecht.

...

Ebenso wurde seitens der Kommunalaufsicht geäußert, dass eine Verzinsung erfolgen sollte.

Vor diesen Hintergründen hat der Gemeinderat die bekannten Zahlungsmodalitäten beschlossen.

Um Einzelfallprüfungen und Vorlagen diverser Nachweise zu vermeiden, erfolgte das Angebot des Ablösevertrages.

Dieser stellt, wie eindeutig vermittelt wurde, ein Angebot dar, zu dessen Annahme niemand verpflichtet ist.

Wer das Angebot nicht annehmen möchte, erhält im ersten Quartal 2026 einen Bescheid – zu einem Verlust von Rechtsmitteln ist daher niemand gezwungen.

In der Infoveranstaltung wurde mehrfach erläutert, dass der Ablösevertrag ein Angebot darstellt. Sollte dieser nicht gewünscht sein, erfolgt ein entsprechender Bescheid. Daher kann in der aktuellen Phase – Versand der Ablöseverträge – im Ablösebescheid nicht auf eine individuelle Härtefallprüfung hingewiesen worden sein, da diese noch nicht erfolgt sind.

Ebenfalls wurde in der Infoveranstaltung, bei persönlichen oder telefonischen Anfragen darauf hingewiesen, dass in jedem Einzelfall besprochen werden kann, wie die Zahlungen erfolgen. Dies kann nur im persönlichen Einzelfallgespräch erfolgen.

Eine Vielzahl an Grundstückseigentümer hat von diesem Angebot Gebrauch gemacht und es wurden in allen Fällen Regelungen im Sinne der Antragsteller gefunden.

## **2. Gutachten nicht bürger nah**

Das Gutachten muss rechtssicher sein. Deshalb ist es schwer, eine verständliche Form ohne Fachbegriffe etc. zu wählen. Das Gutachten dürfte aber in den meisten Punkten auch für interessierte Laien verständlich sein.

Es müssen nicht alle Seiten gelesen werden, um die Wertsteigerung für die einen betreffenden Zonen zu verstehen. Ab Seite 121 kann man sich im Grunde auf die Seiten zur eigenen Zone beschränken.

Nach Vorstellung und Erläuterung des Gutachtens auf der Infoveranstaltung wurde dieses auf der Homepage der Gemeinde Haßloch eingestellt. Weiterhin wurde den Grundstückseigentümer angeboten, alle vorhandenen Fragen in einem persönlichen Gespräch zu erörtern.

## **3. Zeitdruck nach Jahrzehnten Verzögerung**

Die genannte Frist von 4 Jahren ist die sogenannte Festsetzungsverjährung. Diese beginnt zum Folgejahr, in dem die Aufhebungssatzung erfolgt. Innerhalb dieser Frist muss der Ausgleichsbetrag erhoben werden.

-

Da die Gemeinde ihre Rückforderung der ADD von Fördergeldern zahlen muss, kann nicht bis Ende der Festsetzungsverjährung gewartet werden.

#### **4. Transparenz**

Wie in Frage 2 bereits beantwortet, muss das Gutachten rechtssicher sein. Deshalb ist es schwer, eine verständliche Form ohne Fachbegriffe etc. zu wählen. Das Gutachten dürfte aber in den meisten Punkten auch für interessierte Laien verständlich sein.

Es müssen nicht alle Seiten gelesen werden, um die Wertsteigerung für die einen betreffenden Zonen zu verstehen. Ab Seite 121 kann man sich im Grunde auf die Seiten zur eigenen Zone beschränken.

Es wurden persönliche Gespräche angeboten, hier sollten und konnten alle Fragen zum Gutachten und zur Zahlung der Ausgleichsbeträge im persönlichen Gespräch fallbezogen erörtert werden.

Von diesem Angebot haben eine Vielzahl von Grundstückseigentümern Gebrauch gemacht.

Weiterhin war ein Vertreter des Katasteramtes und Gutachterausschuss an der Infoveranstaltung anwesend, hat das Gutachten vorgestellt und stand für Fragen zur Verfügung.

#### **5. Dauer der Sanierung**

Ziel laut § 136 Abs. 1 und § 149 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist eine zügige Abwicklung. Diese Änderung des BauGB erfolgte 2006. Der Grundsatz, dass eine Sanierung innerhalb von 15 Jahren durchgeführt sein soll, gilt für Sanierungssatzungen bzw. Sanierungsgebiete ab 2007 und somit nicht für die Sanierungssatzung von Haßloch von 1989. Auch laut Rechtsprechung gelten die Änderungen ab 2007 nicht für Altsatzungen.

In der Praxis sind solch lange Laufzeiten für Sanierungsgebiete nicht unüblich.

#### **6. Zonierung**

Die Aufteilung der Unterzonen ist im Gutachten unter 5.2 (ab Seite 96) beschrieben.

Bei den Zonen mit 0 € Bodenwerterhöhung handelt es sich um Zonen, bei welchen es sich beim Richtwertgrundstück (durchschnittliches Grundstück innerhalb der Zone) nicht um baureifes Land handelt oder keine Maßnahmen durchgeführt wurden, die sich auf die Zone auswirken.

Darüber hinaus ist für das Grundstück der evangelischen Kirche eine solche Zone gebildet worden.

Die Begründungen dazu finden sich im Gutachten in der Anlage 2 (ab Seite 148) unter der jeweiligen Zone.

...

## **7. Maßnahmenzuordnung**

Die Grundlage der Wertermittlung ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kofi). Diese wurde von der Gemeinde aufgestellt und beinhaltet alle Maßnahmen, für welche Finanzierungsmittel geflossen sind.

Die Maßnahmen (siehe auch Seite 31 ff im Gutachten) wurden vom Gutachterausschuss vor Ort besichtigt und der Einfluss auf den Bodenwert sachverständig ermittelt.

## **8. Stichtage**

Die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet wurden turnusgemäß (alle 2 Jahre) abgeleitet. Die zum Wertermittlungsstichtag (29.09.2023) jüngsten Bodenrichtwerte (Stichtag der Bodenrichtwerte 01.01.2022) wurden auf den Wertermittlungsstichtag angepasst. Bei der Ableitung der Anfangswerte wurden auch reale und geeignete Kauffälle berücksichtigt und auf den Wertermittlungsstichtag angepasst – siehe dazu auch Punkt 6 (ab Seite 101).

Es lagen darüber hinaus nicht zu allen Zonen Kauffälle vor. Die Kauffälle mussten im Gutachten anonymisiert werden. Hier findet sich auf Seite 102 ein Hinweis. Die Anzahl und durchschnittlichen Werte sind in der Tabelle 6 beschrieben.

## **9. Wiederkehrende Ausbaubeiträge**

Der Gutachterausschuss hat ausschließlich Maßnahmen berücksichtigt, welche in der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgeführt und sanierungsbedingt sind.

Maßnahmen, die im Sanierungsgebiet durchgeführt wurden, erfolgten nicht über ein Ausbauprogramm und wurden daher auch nicht über wiederkehrende Beiträge finanziert.

Ausbaumaßnahmen über wiederkehrende Beiträge und Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind zwei getrennte Töpfe, für die es jeweils eigene Buchungsstellen zur Zahlung gibt. Daher ist eine Vermischung nicht möglich.

Ausbaumaßnahmen, die über wiederkehrende Beiträge finanziert werden, erfolgten ausschließlich für Bereiche außerhalb des Sanierungsgebietes.

In der Kofi, die Grundlage für den Gutachterausschuss ist, sind keine Straßenausbaumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes enthalten.

Zusätzlich fördert und überwacht die ADD die Maßnahmen.

Aus diesen Gründen ist eine Doppelbelastung nicht möglich.

## **10. Teilaufhebungen 2011 und 2012**

Die Teilaufhebungen dienten zur Reduzierung des Sanierungsgebietes, ohne dass damit eine Betragsverpflichtung entstanden war.

...

## **11. Private Sanierungen**

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind ausschließlich geförderte Maßnahmen aufgeführt. Der Gutachterausschuss hat deshalb auch nur diese Maßnahmen berücksichtigt.

Selbstfinanzierte Maßnahmen oder Eigenanteile gehören nicht dazu.

Es wurden 24 private Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen gefördert (siehe auch Seite 34 Gutachten).

## **12. Methodik der Wertermittlung**

Das Niedersachsenmodell ist ein anerkanntes Modell zur Berechnung der sanierungsbedingten Wertsteigerung. Es wird in regelmäßigen Abständen überprüft.

Stets hat sich gezeigt, dass das Modell für große Teile Deutschlands angewandt werden kann. Das Land Rheinland-Pfalz hat Daten aus abgeschlossenen Verfahren zur Verfügung gestellt. Siehe auch die Ausführungen auf Seite 71/72.

Anhand der Bodenrichtwerte und der lokalen Kauffälle wurde der Anfangswert ermittelt. Das Niedersachsenmodell und die Komponentenmethode wurden zur Ermittlung des Endwertes herangezogen. Die Gewichtung wurde begründet.

Die lokalen Daten sind vor allem in die Ermittlung und Fortschreibung der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte geflossen.

## **13. Frühzeitige Erhebung von Ausgleichsbeträgen**

Grundsätzlich galt, dass die Gemeinde möglichst lange und so lange die Fördertöpfe offen waren, den Eigentümern im Sanierungsgebiet Förderanträge ermöglichen wollte. Damit wurde das Ziel verfolgt möglichst viele Fördermaßnahmen durchzuführen, was dann dem Gesamtziel des Sanierungsgebietes zu Gute gekommen wäre.

In Einzelfällen wurden auf Antrag auch das Instrument der Ablöse gewählt. In diesen Fällen wird jetzt kein Ausgleichsbetrag mehr angefordert.

Nach Abschluss der Sanierung müssen Ausgleichsbeträge erhoben werden. Verpflichtungen, Vorauszahlungen zu erheben, bestehen nicht, dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

## **14. Anfangswertqualität**

Der Leitfaden lag zum Zeitpunkt der Festlegung des Sanierungsgebietes noch nicht vor, er wurde erst im Jahr 2009 erstellt. Eine umfangreiche Dokumentation erfolgte im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung von 1986 bis 1988. Seither wurden die sanierungsunbeeinflussten Werte (heute mit SU, früher mit A gekennzeichnet) fortlaufend bei jeder Bodenrichtwertermittlung fortgeschrieben. Diese Historie kann man sehr gut in der Tabelle 3 auf Seite 79 erkennen.

...

### **15. Einmessung der Gebäude**

Die Einmessung der Gebäude liegt in der Verantwortung der Eigentümer. Nach Fertigstellung des Rohbaus ist die Einmessung zu beantragen, ansonsten erfolgt eine Einmessung von Amts wegen, wenn das Gebäude einmessungswürdig ist. Der tatsächliche Gebäudebestand lässt sich jedoch auch durch die vorbereitende Untersuchung, Luftbilder, örtliche Begehung, Fotodokumentation etc. hinreichend genau ableiten, insoweit er für die Bewertung relevant ist.

### **16. Qualität der Sanierungsmaßnahmen**

Grundsätzlich werden alle größeren Baumaßnahmen der Gemeinde förmlich abgenommen. Gerügt werden dabei alle Mängel, die auch als solche zu dem jeweiligen Zeitpunkt erkennbar sind. Diese werden dann auch durch die ausführende Baufirma beseitigt. Sollten sich spätere Mängel ergeben, wird die Beseitigung über allgemeine Straßenunterhaltungsmittel bezahlt. Dies hat mit der Sanierung nichts zu tun.

### **17. Verantwortung der Gemeinde für das Gutachten**

Die Gemeinde stellt dem Gutachterausschuss die Informationen (z.B. Kofi) bereit. Darüber hinaus gab es einen ständigen Austausch zwischen Gemeinde und Gutachterausschuss im Rahmen der Gutachtenerstellung. Auch schon während des Verfahrens – z.B. für die Ermittlung von Werten für Ablösevereinbarungen etc.

Ebenso gab es eine gemeinsame Besichtigung der Maßnahmen in der Örtlichkeit.

Das Gutachten ist auch hinreichend begründet und nachvollziehbar.

### **18. Sanierungsvermerk im Grundbuch**

Nein, die Löschung der Sanierungsvermerke wurde nicht veranlasst.

Hierzu gibt es zwei Ansichten:

- Der Antrag auf Löschung erfolgt nach Aufhebung der Sanierungssatzung oder
- Aufgrund des engen bestehenden Zusammenhangs zur Zahlung des Ausgleichsbetrages erfolgt der Antrag auf Löschung im Laufe des Abrechnungsverfahrens

Die Verwaltung wird die Löschung der Sanierungsvermerke für alle Grundstücke im Sanierungsgebiet im Laufe des ersten Quartals 2026 beim Grundbuchamt beantragen.

Beim Verkauf von Grundstücken innerhalb des Sanierungsgebiets musste der jeweilige Notar immer eine sanierungsrechtliche Genehmigung bei der Gemeinde einholen, sodass Verkäufer und Käufer über einen anstehenden Ausgleichsbetrag informiert waren.

...

### **19. Einfluss der Verfahrensdauer auf Grundstückspreise und Ausgleichsbeträge**

Die Sanierung konnte erst abgeschlossen werden, nachdem alle Maßnahmen/Zuwendungsanträge beendet und abgerechnet wurden. Die letzte Maßnahme wurde im Jahr 2021 abgeschlossen, der Zuwendungsantrag konnte allerdings noch nicht endgültig abgerechnet werden.

Ein Abschluss im hier genannten Jahr 2013 wäre daher nicht möglich gewesen.

Wäre eine Bewertung zu früherem Zeitpunkt erfolgt, wären die Maßnahmen neuer und hätten dadurch vermutlich einen höheren Einfluss auf den Bodenwert gehabt. Wenn z.B. vor der Einführung der wiederkehrenden Beiträge abgerechnet worden wäre, wäre bei vielen Grundstücken noch der Straßenausbauvorteil hinzugekommen.

### **20. Bodenrichtwerte und Marktentwicklung im Gutachten**

Wie bei Frage 19 bereits beantwortet, wurde die letzte Maßnahme im Jahr 2021 abgeschlossen, war aber noch nicht endgültig abgerechnet.

Ein Rückgang des Immobilienmarktes im Hinblick auf bebaute Grundstücke war evtl. gegeben. Die Auswertungen ergaben jedoch, dass die Preise für unbebautes baureifes Land weiter stiegen. Die Anpassung vom 01.01.2022 auf den 23.09.2023 hat auch nichts mit den Sanierungsmaßnahmen zu tun. Hier wird lediglich der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert ermittelt. Zum 01.01.2024 sind die Bodenrichtwerte für unbebautes baureifes Land weiter gestiegen.

Die Wertermittlung erfolgte mittels Daten des örtlichen Gutachterausschusses.

Der Ausgleichsbetrag bezieht sich lediglich auf den Bodenwert, nicht auf den Wert des gesamten Grundstückes mit Bebauung.

### **21. Verzögerung zwischen Maßnahmenabschluss und Verfahrensende**

Die Sanierung konnte erst abgeschlossen werden, nachdem alle Maßnahmen/Zuwendungsanträge beendet und abgerechnet wurden. Die letzte Maßnahme wurde im Jahr 2021 abgeschlossen, der Zuwendungsantrag konnte allerdings noch nicht endgültig abgerechnet werden.

In der Zeit ab dem Jahr 2017 waren noch wichtige Sanierungsmaßnahmen (Zuwendungsanträge) im Gange. Allerdings erfolgte zunächst einmal kein Mittelabruf über eine weitere Kosten- und Finanzierungsübersicht mit dem Land, weil schon damals erkennbar war, dass eine Rückzahlung von Fördermitteln zu erwarten war.

### **Siehe Angaben zu Punkt 20:**

Bei den Maßnahmen zur Behebung der Missstände wurde jeweils der Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme berücksichtigt. Gewisse Maßnahmen wurden deshalb nicht so

...

stark bewertet, wie man sie vielleicht noch vor 10 gemacht hätte. Vor allem Modernisierungen von Gebäuden verlieren an Wert, Parkplätze und Straßen auch, aber nicht in dem gleichen Maße.

Es gab keinen Marktrückgang bei Verkäufen von unbebautem baureifem Land. Trotz sehr hohem Niveau sind auch weiterhin Wertsteigerungen festzustellen.

## **22. Zusammenfassung der Punkte 20 und 21: Zeitliche und methodische Unschärfen bei der Bodenbewertung (2017 – 2023)**

Der Stichtag der Ermittlung ist durch das Baugesetzbuch vorgegeben. Diesen bestimmt der Gemeinderat durch Aufhebung der Satzung.

Die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte beinhalten keinen Einfluss der Sanierungsmaßnahmen. Die Wertsteigerung durch die Maßnahmen wird erst zum Stichtag 29.09.2023 ermittelt.

Es gab keine Wertminderung. Die Grundsteuerreform hat mit der Ermittlung von Bodenrichtwerten und sanierungsbedingten Wertsteigerungen nichts zu tun.

Es besteht aus Sicht des Gutachterausschusses kein Anlass, das Gutachten zu ändern.

Ansonsten siehe Angaben zu Punkt 20.

## **23. Fehlende Erfüllung früherer Ablöseverpflichtungen (z.B. Stellplätze und Verkehrsflächen)**

Wenn im Rahmen einer Baugenehmigung die nach Baurecht notwendigen Parkplätze für die künftigen Nutzungen nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können, kann der betroffene Bauherr, wenn die Gemeinde zustimmt, die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen durch Zahlung eines Geldbetrags an die Gemeinde erfüllen (§ 47 Abs. 4 LBauO).

Ein Rechtsanspruch des Bauherrn auf diese Form der Ablösung besteht nicht.

Stimmt die Gemeinde dem Ablöseantrag nicht zu, kann die Genehmigungsbehörde die Baugenehmigung nicht erteilen, weil der nach Baurecht zwingend notwendige Stellplatznachweis für das Bauvorhaben nicht erbracht ist.

Insofern handelt es sich bei einem Stellplatzablösevertrag um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

Die Kommunen kalkulieren den Ablösebetrag nach den Vorgaben der Landesbauordnung und legen den Betrag in einer Satzung fest.

Die eingenommenen Ablösebeträge sind kraft Gesetzes zweckgebunden und dürfen nur für bestimmte Maßnahmen verwendet werden.

...



Dazu gehören u. a. die Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen an geeigneter Stelle und die Instandhaltung und Modernisierung vorhandener öffentlicher Parkeinrichtungen.

Seit den 70er Jahren hat die Gemeinde Haßloch bei größeren Bauvorhaben im Ortskern Stellplatzablöseverträge geschlossen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandel, Dienstleistungen und ärztlicher Versorgung zu sichern.

Dabei hat es sich überwiegend um Vorhaben mit einer Mischnutzung (Gewerbe und Wohnen) gehandelt.

Da sich die Gemeinde verpflichtet hat für diese Bauvorhaben Parkplätze in zumutbarer Entfernung zu schaffen, wurden die beiden öffentlichen Parkplätze „Christuskirche“ und „Jahnplatz“ nach und nach mit Ablöseverträgen gebunden.

Damit wurde sichergestellt, dass für die gewerblichen Nutzungen tagsüber ein großes Parkplatzangebot in zentraler Lage zur Verfügung steht und nach Geschäftsschluss Parkmöglichkeiten für die betroffenen Wohnungen vorhanden sind.

Die vorgenannten öffentlichen Parkplatzanlagen wurden seit den 70 er Jahren erweitert und modernisiert, so dass die Gemeinde ihren Verpflichtungen aus den Ablöseverträgen stets nachgekommen ist.

Alle abgelösten Stellplätze sind zahlenmäßig in der Ortsmitte vorhanden und werden durch die Gemeinde gepflegt und unterhalten.

Ein Anspruch auf Zuweisung, Abgrenzung, Beschilderung oder Kennzeichnung zur individuellen Nutzung besteht generell nicht.

Ein solcher Anspruch würde die flexible Nutzung öffentlicher Parkplätze verhindern und die Gemeinde in ihren Planungen einschränken.

Da die Gemeinde zudem die Verpflichtung hat für die Unterhaltung, Reinigung und Schnee-beseitigung der Parkplätze und deren Zufahrten Sorge zu tragen, kann ein individuelles Nutzungsrecht auch aus praktischen Gründen nicht eingeräumt werden.

Vor Abschluss entsprechender Ablöseverträge wurden die Antragsteller über die v.g. Vertragsbedingungen aufgeklärt, die als „Erläuterungen“ Bestandteil des Ablösevertrags sind.

Es ist im Übrigen zulässig die zweckgebundenen Einnahmen auch für andere Maßnahmen einzusetzen, die positive Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr haben (z.B. Ausbau und Instandhaltung von Park- und Ride- Anlagen, Einrichtung von Parkleitsystemen, Maßnahmen zur Verbesserung des Personennahverkehrs).

Die Gemeinde Haßloch hat in den letzten Jahren verstärkt in solche Maßnahmen investiert und zudem keine weiteren Ablöseverträge in der Ortsmitte mehr abgeschlossen, um auch in Zukunft eine sehr gute Versorgung mit öffentlichen Parkplätzen zu gewährleisten.

...

Vor Angebot der Ablöseverträge für die einzelnen Grundstücke hat die Verwaltung geprüft, ob in der Vergangenheit von den Grundstückseigentümern bereits Ausgleichsbeträge für den Sanierungsausgleichsbetrag gezahlt wurden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Carsten Borck', with a stylized, cursive script.

Carsten Borck