

Fragenpapier Ausgleichsbeträge Haßloch

Dieses Dokument fasst die wesentlichen Kritikpunkte zum Gutachten und Verfahren rund um die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet Haßloch zusammen. Jeder Punkt ist nach Sachlage, Problem und offener Frage gegliedert.

Inhaltsverzeichnis

<u>1. RATEZAHLUNGEN, HÄRTEFÄLLE UND VERLUST VON RECHTSMITTELN</u>	<u>3</u>
<u>2. GUTACHTEN NICHT BÜRGERNAH.....</u>	<u>5</u>
<u>3. ZEITDRUCK NACH JAHRZEHNTEM VERZÖGERUNG</u>	<u>6</u>
<u>4. TRANSPARENZ.....</u>	<u>7</u>
<u>5. DAUER DER SANIERUNG</u>	<u>8</u>
<u>6. ZONIERUNG.....</u>	<u>9</u>
<u>7. MAßNAHMENZUORDNUNG</u>	<u>10</u>
<u>8. STICHTAGE</u>	<u>11</u>
<u>9. WIEDERKEHRENDE AUSBAUBEITRÄGE.....</u>	<u>12</u>
<u>10. TEILAUFLHEBUNGEN 2011 UND 2012</u>	<u>13</u>
<u>11. PRIVATE SANIERUNGEN.....</u>	<u>14</u>
<u>12. METHODIK DER WERTERMITTlung</u>	<u>15</u>
<u>13. FRÜHZEITIGE ERHEBUNG VON AUSGLEICHSBETRÄGEN.....</u>	<u>16</u>

<u>14.</u>	<u>ANFANGSWERTQUALITÄT</u>	<u>17</u>
<u>15.</u>	<u>EINMESSUNG DER GEBÄUDE</u>	<u>18</u>
<u>16.</u>	<u>QUALITÄT DER SANIERUNGSMÄßNAHMEN</u>	<u>19</u>
<u>17.</u>	<u>VERANTWORTUNG DER GEMEINDE FÜR DAS GUTACHTEN</u>	<u>20</u>
<u>18.</u>	<u>SANIERUNGSVERMERK IM GRUNDBUCH</u>	<u>21</u>
<u>19.</u>	<u>EINFLUSS DER VERFAHRENSDAUER AUF GRUNDSTÜCKSPREISE UND AUSGLEICHSBETRÄGE</u>	<u>22</u>
<u>20.</u>	<u>BODENRICHTWERTE UND MARKTENTWICKLUNG IM GUTACHTEN.....</u>	<u>23</u>
<u>21.</u>	<u>VERZÖGERUNG ZWISCHEN MAßNAHMENABSCHLUSS UND VERFAHRENSENDE</u>	<u>24</u>
<u>22.</u>	<u>ZUSAMMENFASSUNG DER PUNKTE 20 UND 21: ZEITLICHE UND METHODISCHE UNSCHÄRFEN BEI DER BODENBEWERTUNG (2017 – 2023)</u>	<u>26</u>
<u>23.</u>	<u>FEHLENDE ERFÜLLUNG FRÜHERER ABLÖSEVERPFLICHTUNGEN (Z.B. STELLPLÄTZE UND VERKEHRSFLÄCHEN)</u>	<u>28</u>

1. Ratenzahlungen, Härtefälle und Verlust von Rechtsmitteln

Sachlage

Die Gemeinde bietet eine Ratenzahlung an, die mit Zinsen verbunden ist. Öffentlich wird dies als bürgerfreundliches Entgegenkommen dargestellt. Wer diese Art von Ratenzahlung wählt, schließt mit der Gemeinde einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, in dem ausgeschlossen wird, dass man Rechtsmittel gegen die Umlage einlegt. Dies ist ein wesentlicher Eingriff in die Rechte der Eigentümer.

Hiervon sind zwei Gruppen von Eigentümern betroffen:

1. Eigentümer, welche den fälligen Betrag direkt zahlen könnten oder sich alternativ auch am Markt Fremdmittel beschaffen könnten, dies aber nicht wollen und ein Darlehen ohne Prüfung der persönlichen finanziellen Situation bevorzugen.
2. Eigentümer, welche den fälligen Betrag weder direkt zahlen können und sich zudem auch keine Fremdmittel beschaffen können. Typische Beispiele: geringes Einkommen, Alter, fehlende Kreditwürdigkeit, kein verwertbares Vermögen.

Für die zweite Gruppe sieht das BauGB vor, dass in solchen Härtefällen Stundungen, Ratenzahlungen oder Tilgungsdarlehen gewährt werden können – mit dem Ziel, Eigentümer zu entlasten. In der Praxis anderer Gemeinden geschieht dies häufig zinslos oder mit sehr niedrigen Zinsen. Auf der Infoveranstaltung wurde – zumindest für viele Betroffene nicht wahrnehmbar – kein Hinweis gegeben, dass eine individuelle Härtefallprüfung beantragt werden kann.

Problem

Statt Härten abzufedern, führt die angebotene Ratenzahlung in Haßloch zu einer zusätzlichen Belastung durch Zinsen. Damit wird der Sinn der Härtefallregelung ins Gegenteil verkehrt.

Wer die Ratenzahlung wählt, muss zudem einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Gemeinde abschließen, der den Verzicht auf Rechtsmittel enthält. Eigentümer werden somit gezwungen, zwischen Liquiditätsentlastung und Rechtswahrung zu entscheiden – ein erheblicher Eingriff in Grundrechte.

Die Kombination aus Zinsbelastung und Rechtsmittelverzicht widerspricht sowohl dem Leitfaden als auch dem gesetzlichen Zweck des § 155 Abs. 4 BauGB.

Fragen

Warum wird keine zinsfreie oder zinsreduzierte Ratenzahlung für alle Bürger ohne Verlust von Rechtsmitteln angeboten?

Warum wurde auf der Infoveranstaltung und in der Gesamtkommunikation nicht klar auf das Recht hingewiesen, dass eine individuelle Härtefallprüfung nach Bekanntgabe des Ablösebescheides beantragt werden kann?

2. Gutachten nicht bürgerlich

Sachlage

Das Gutachten umfasst 232 Seiten in Fachsprache und ist für Laien schwer verständlich.

Problem

Die Gemeinde hat den Eigentümern nur wenige Wochen Zeit zur Prüfung gegeben. Dies erschwert eine sachgerechte und fundierte Auseinandersetzung.

Frage

Warum wurde das Gutachten nicht in einer bürgerlichen, verständlichen Form zusammengefasst und den Betroffenen mit angemessener Prüfzeit zur Verfügung gestellt?

3. Zeitdruck nach Jahrzehnten Verzögerung

Sachlage

Die Sanierung zog sich über 35 Jahre hin. Am 22.05.2025 erfolgte das erste allgemeine Infoschreiben, am 09.09.2025 die erste Detailveranstaltung. Nun sollen Eigentümer bereits bis zum 05.10.2025 entscheiden. Einzelgespräche sind vorerst nur zwischen dem 29.09. und 02.10. vorgesehen.

Problem

Nach jahrzehntelanger Verzögerung setzt die Gemeinde nun künstlich kurze Fristen. Dies erzeugt unnötigen Zeit- und Entscheidungsdruck für Eigentümer.

Frage

Warum wird den Eigentümern nicht die gesetzlich mögliche Frist von bis zu vier Jahren eingeräumt, um ihre Position zu prüfen und Entscheidungen zu treffen?

4. Transparenz

Sachlage

Das Gutachten ist mit 232 Seiten und Fachsprache für Laien nicht nachvollziehbar. Eine bürgernahe Darstellung fehlt.

Problem

Eigentümer können die Berechnung ohne laiengerechte Aufbereitung nicht überprüfen.

Frage

Wie sollen Eigentümer die Berechnung nachvollziehen können? Wird eine vereinfachte, verständliche Eigentümerfassung bereitgestellt?

5. Dauer der Sanierung

Sachlage

Die Sanierung dauerte über 30 Jahre, obwohl das Baugesetzbuch eine zügige Durchführung vorsieht (§ 136 BauGB).

Problem

Die lange Dauer widerspricht dem gesetzlichen Gebot der Zügigkeit. Dadurch konnten Grundstückswerte erheblich steigen, was die Eigentümer nun belastet.

Frage

Wie rechtfertigt die Gemeinde eine Sanierungsdauer von über 30 Jahren, obwohl das BauGB eine zügige Durchführung vorsieht?

6. Zonierung

Sachlage

Die Abgrenzung der Grundstücke in verschiedene Zonen ist teils intransparent. Manche Flächen wurden mit 0 € angesetzt, andere mit Zuschlägen.

Problem

Die Kriterien der Zoneneinteilung sind nicht nachvollziehbar und bergen die Gefahr von Ungleichbehandlung.

Frage

Nach welchen Kriterien wurden die Grundstücke in die jeweiligen Zonen eingestuft? Wie wird begründet, dass manche Zonen mit 0 € angesetzt wurden, andere aber mit Zuschlägen?

7. Maßnahmenzuordnung

Sachlage

Das Gutachten weist keine konkrete Herleitung aus, welche Maßnahme welchen Wertzuwachs verursacht hat.

Problem

Damit bleibt unklar, ob die angesetzten Wertsteigerungen den Maßnahmen tatsächlich zugeordnet werden können.

Frage

Welche Maßnahmen haben konkret zu den angesetzten Wertsteigerungen in den einzelnen Zonen geführt? Gibt es eine Aufschlüsselung nach Einzelmaßnahmen?

8. Stichtage

Sachlage

Im Gutachten wurden Anfangs- und Endwerte auf den 29.09.2023 hochgerechnet. Reale Kaufpreise aus den 1980er Jahren wurden nicht berücksichtigt.

Problem

Die Hochrechnung entzieht sich dem Realbezug und kann zu verzerrten Wertentwicklungen führen.

Frage

Warum wurden keine realen Kaufpreise der 1980er Jahre berücksichtigt? Wie valide ist eine rückwirkende Hochrechnung?

9. Wiederkehrende Ausbaubeiträge

Sachlage

Wiederkehrende Beiträge finanzieren den allgemeinen Straßenausbau in einem Abrechnungsgebiet. Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB beziehen sich hingegen ausschließlich auf sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen.

Problem

Das Gutachten liefert keinen Nachweis dafür, dass in Haßloch tatsächlich keine Überschneidungen vorliegen. Ohne Offenlegung der Finanzierungsströme bleibt unklar, ob Straßenbaumaßnahmen im Sanierungsgebiet sowohl über wiederkehrende Beiträge als auch über Sanierungsmittel finanziert wurden.

Frage

Bitte legen Sie offen, welche Maßnahmen im Sanierungsgebiet über wiederkehrende Beiträge finanziert wurden. Wie stellen Sie sicher, dass diese nicht zusätzlich in die Berechnung der Ausgleichsbeträge eingeflossen sind?

10. Teilaufhebungen 2011 und 2012

Sachlage

Im Gutachten ist dokumentiert, dass bereits 2011 und 2012 Teilaufhebungen des Sanierungsgebiets erfolgt sind. Es ist üblich, dass mit der Aufhebung eines Sanierungsgebiets oder eines Teilgebiets die Möglichkeit zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen entsteht. In diesen Fällen hätten die Eigentümer der betroffenen Flächen bereits zu diesem Zeitpunkt zur Zahlung herangezogen werden können.

Problem

Es ist nicht ersichtlich, dass 2011 oder 2012 entsprechende Ausgleichsbeträge erhoben wurden. Sollte dies tatsächlich unterblieben sein, stellt sich die Frage, ob Ansprüche für diese Flächen nicht verjährt sind. Zudem ist unklar, ob die damals betroffenen Gebiete heute erneut in die Berechnung eingeflossen sind – was zu einer unzulässigen Doppelbelastung führen könnte.

Frage

Wurden nach den Teilaufhebungen 2011 und 2012 Ausgleichsbeträge erhoben?

Falls nein: Auf welcher rechtlichen Grundlage verzichtete die Gemeinde damals auf die Erhebung, und sind die Ansprüche für diese Flächen damit verjährt?

Falls ja: Wie wird ausgeschlossen, dass diese Beträge heute nochmals in die Berechnung der Ausgleichsbeträge eingeflossen sind?

Falls ja: Warum wurde dieses Vorgehen in den Folgejahren nicht weiter angewandt?

Falls ja: In welcher Höhe wurden 2011 und 2012 Ablöseverträge gezeichnet?

11. Private Sanierungen

Sachlage

Im Gutachten und in der Presse wird hervorgehoben, dass zahlreiche private Gebäude saniert wurden. Dabei ist zu unterscheiden: 1. Geförderte Maßnahmen: Eigentümer erhielten Zuschüsse aus dem Sanierungsvermögen. 2. Selbstfinanzierte Maßnahmen: Eigentümer trugen die Kosten selbst. Nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dürfen solche Eigenaufwendungen nicht Grundlage der Umlage sein.

Problem

Das Gutachten differenziert nicht klar zwischen geförderten und selbstfinanzierten Maßnahmen. Es entsteht der Eindruck, dass Eigeninvestitionen indirekt zur Begründung der allgemeinen Bodenwertsteigerung genutzt wurden. Dies kann zu unzulässiger Doppelbelastung führen.

Frage

Welche privaten Sanierungen wurden gefördert, in welcher Höhe, und wie wird sichergestellt, dass selbstfinanzierte Maßnahmen nicht doppelt berücksichtigt werden?

12. Methodik der Wertermittlung

Sachlage

Im Gutachten zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge wurden mehrere Verfahren herangezogen:

- Vergleichskaufpreisverfahren – tatsächliche Kaufpreise aus dem Sanierungsgebiet und Vergleichsgebieten. Wegen geringer Datenlage nur eingeschränkt nutzbar.
- Bodenrichtwertverfahren – Nutzung vorhandener Bodenrichtwerte als Hilfsgröße.
- Komponentenverfahren – Einschätzung der Wertsteigerung anhand einzelner Verbesserungen im Gebiet (z. B. Umfeld, Erschließung).
- Niedersachsen-Modell – mathematisch-statistisches Modell, das auf bundesweiten Erfahrungswerten basiert und Maßnahmen standardisiert prozentualen Wertsteigerungen zuordnet.

Laut Gutachten wurde die Gewichtung wie folgt vorgenommen:

- Niedersachsen-Modell: 70 %
- Komponentenverfahren: 30 %

Vergleichskaufpreise und Bodenrichtwerte: lediglich unterstützend.

Problem

Die maßgebliche Grundlage für die Ausgleichsbeträge bildet somit ein pauschales Modell (Niedersachsen), das auf bundesweiten Durchschnittswerten basiert und die Besonderheiten Haßlochs nur eingeschränkt abbildet.

Lokale Marktdaten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte) wurden hingegen nur nachrangig berücksichtigt. Dadurch besteht das Risiko, dass die Ergebnisse zwar methodisch plausibel wirken, aber nicht den realen Wertentwicklungen im Sanierungsgebiet entsprechen.

Frage

Warum wurde das Niedersachsen-Modell mit 70 % gewichtet, obwohl es auf pauschalen Erfahrungswerten basiert?

Welche Gründe sprechen dagegen, lokale Marktdaten (Vergleichskaufpreise, Bodenrichtwerte) stärker zu berücksichtigen, um eine realitätsnähere Bewertung zu gewährleisten?

13. Frühzeitige Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Sachlage

Generell ist die Gemeinde dazu verpflichtet, frühzeitig alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um Ausgleichsbeträge zu erheben. Ziel dieser frühzeitigen Maßnahmen ist es, eine rechtzeitige Refinanzierung der Sanierung zu sichern, Vergleichspreise zu schaffen und Eigentümern Planungssicherheit zu geben.

Dazu gehören insbesondere:

Vorauszahlungen: dürfen nur vor Abschluss der Sanierung erhoben werden (§ 162, § 163 BauGB). Sobald die Sanierung im Wesentlichen abgeschlossen ist, besteht dafür kein Raum mehr.

Ablöseverträge: bieten Eigentümern frühzeitig die Möglichkeit, Beträge verbindlich festzusetzen.

Teilgebietsabschlüsse: ermöglichen es, bereits fertiggestellte Straßenzüge oder Gebiete abzuschließen und dort die Ausgleichsbeträge zu erheben.

Problem

In Haßloch wurden diese Instrumente offensichtlich nicht genutzt:

- Vorauszahlungen wurden trotz Jahrzehntelanger Laufzeit der Sanierung nie erhoben.
- Teilgebietsabschlüsse wurden nicht konsequent vorgenommen, obwohl einzelne Maßnahmen seit Jahren fertiggestellt sind.

Somit wurde die große Chance vertan, die finanzielle Belastung gleichmäßiger und transparenter über die Jahre zu verteilen. Das Ergebnis sind heute gebündelte Nachforderungen nach über 30 Jahren – ein direkter Widerspruch zum Grundgedanken der frühzeitigen Refinanzierung.

Frage

Warum hat die Gemeinde Haßloch diese Möglichkeiten nicht oder nicht konsequent genutzt?

Wie rechtfertigt sie, dass Eigentümer nun nach Jahrzehnten auf einmal voll belastet werden und für ein Versäumnis der Gemeinde aufkommen sollen?

14. Anfangswertqualität

Sachlage

Bei der Einleitung eines Sanierungsverfahrens ist umgehend auf die Ermittlung der Anfangswertqualitäten hinzuwirken. Die frühzeitige und vollständige Ermittlung der Anfangswertqualität ist für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerte von zentraler Bedeutung.

Unter Anfangswertqualität versteht man den Zustand und die Nutzbarkeit eines Grundstücks zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets. Dazu gehören u. a. baulicher Zustand, Erschließung, Nutzungsmöglichkeiten und Umfeld.

Diese Qualität sollte innerhalb der ersten drei Jahre nach Beginn der Sanierung erhoben und dokumentiert werden.

Eine durchgehende Dokumentation der Entwicklung des Sanierungsgebiets bis zum Abschluss ist „äußerst wichtig“.

Wird die Qualität der Anfangswertgrundstücke erst am Ende erfasst, ist eine exakte Bestimmung häufig unzuverlässig und schwer nachvollziehbar.

Problem

Im Fall Haßloch wurde die Sanierung über mehr als 30 Jahre gestreckt. Es ist nicht erkennbar, dass eine systematische Erhebung und Dokumentation der Anfangswertqualität innerhalb der ersten Jahre erfolgt ist. Stattdessen mussten Ausgangswerte nach Jahrzehnten rekonstruiert und hochgerechnet werden. Dies widerspricht der Sorgfaltspflicht der Gemeinde gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern, erschwert die Nachvollziehbarkeit und erhöht möglicherweise die Kosten.

Frage

Wann und auf welcher Grundlage wurde die Anfangswertqualität der Grundstücke im Sanierungsgebiet Haßloch erhoben?

Warum wurde nicht entsprechend der Leitfadenempfehlung innerhalb der ersten drei Jahre eine vollständige Dokumentation erstellt?

15. Einmessung der Gebäude

Sachlage

Grundsätzlich ist dafür Sorge zu tragen, dass vor Beginn der Bewertungsarbeiten alle Gebäude im Sanierungsgebiet eingemessen sind.

Unter Einmessung versteht man die amtliche Vermessung und Erfassung von Gebäuden im Liegenschaftskataster. Damit werden die exakten Umrisse, Flächen und Lagen von Gebäuden dokumentiert und in die amtliche Karte eingetragen. Diese Daten sind für eine realistische Boden- und Gebäudebewertung unverzichtbar.

Problem

Im Gutachten zum Sanierungsgebiet Haßloch findet sich kein Hinweis darauf, dass eine solche Einmessung systematisch durchgeführt oder überprüft wurde. Stattdessen wird mit allgemeinen Angaben zu Baustuktur, Bodenrichtwerten und Flächen gearbeitet.

Ohne eine vollständige Einmessung besteht das Risiko, dass Bewertungsgrundlagen auf unvollständigen oder veralteten Katasterdaten beruhen. Damit wird die Nachvollziehbarkeit und Genauigkeit der Wertermittlung in Frage gestellt.

Frage

Wurden vor Beginn der Wertermittlung tatsächlich alle Gebäude im Sanierungsgebiet amtlich eingemessen?

Falls nein: Auf welcher Grundlage erfolgte die Bewertung, und wie stellt die Gemeinde sicher, dass die zugrunde gelegten Daten korrekt und vollständig sind?

16. Qualität der Sanierungsmaßnahmen

Sachlage

Laut Rheinpfalz (15.08.2025) dauern die Bauarbeiten in der Langgasse länger als vorgesehen. Grund seien „unvorhersehbare Erschwernisse“:

Der Untergrund sei nicht ausreichend tragfähig, sodass zusätzlicher Aushub erforderlich wurde.

Die Rinnenanlage weise erhebliche Mängel auf und müsse vollständig erneuert werden.

Diese Probleme deuten darauf hin, dass bei früheren Sanierungsmaßnahmen Mängel vorhanden waren, die nun erneut aufwendig und kostenintensiv behoben werden müssen.

Problem

Wenn in der Vergangenheit mangelhafte Arbeiten durchgeführt und trotzdem abgenommen wurden, bedeutet das:

- Steuergelder und Sanierungsmittel wurden ineffizient eingesetzt.
- Die aktuelle Belastung der Eigentümer durch Ausgleichsbeträge basiert auf Maßnahmen, deren Nutzen durch Pfusch oder unzureichende Kontrolle eingeschränkt war.
- Es ist nicht transparent, ob ähnliche Mängel auch bei anderen Maßnahmen im Sanierungsgebiet bestehen.

Frage

Welche Kontrollen und Abnahmen wurden bei den früheren Sanierungsmaßnahmen in der Langgasse durchgeführt?

Wer trägt die Verantwortung für festgestellte Baumängel – Gemeinde, Bauunternehmen oder Dritte?

Wurden auch andere Maßnahmen im Sanierungsgebiet überprüft, um auszuschließen, dass weitere Mängel bestehen, für die die Eigentümer heute trotzdem zahlen sollen?

17. Verantwortung der Gemeinde für das Gutachten

Sachlage

Der Rückgriff der Gemeinde auf Gutachterausschüsse oder Sachverständige entbindet die Gemeinde nicht von ihrer Verantwortung für die rechtsfehlerfreie Festsetzung des Ausgleichsbetrags. Die Gemeinde hat eigenverantwortlich zu prüfen, ob das Gutachten von richtigen Tatsachen und Methoden ausgeht und ob die einzelnen Bewertungsschritte hinreichend begründet sind. Andernfalls riskiert sie einen Prozessverlust (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04).

Problem

Die Gemeinde verweist in ihrer Kommunikation stark auf das Gutachten und den Gutachterausschuss, ohne die eigene Verantwortung für die Plausibilisierung und Nachvollziehbarkeit hervorzuheben. Damit entsteht der Eindruck, die Verantwortung liege ausschließlich bei externen Stellen.

Frage

Wie stellte die Gemeinde sicher, dass sie ihrer Pflicht zur eigenständigen Prüfung des Gutachtens nachgekommen ist?

Welche konkreten Schritte hat die Verwaltung unternommen, um die Methoden und Ergebnisse des Gutachtens kritisch zu prüfen?

18. Sanierungsvermerk im Grundbuch

Sachlage

Für jedes Grundstück im Sanierungsgebiet wurde nach § 143 BauGB ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch eingetragen. Dieser Vermerk dient ausschließlich als Hinweis, dass das Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Nach Aufhebung des Sanierungsgebiets (hier: 2023) ist die Rechtsgrundlage entfallen – der Vermerk muss gelöscht werden. Die Löschung darf nicht von der Zahlung des Ausgleichsbetrags abhängig gemacht werden.

Problem

Sollten die Vermerke nach der Aufhebung 2023 noch im Grundbuch bestehen, wäre das Grundbuch unrichtig. Dies kann Eigentümer bei Verkauf oder Beleihung erheblich benachteiligen. Entstehen dadurch Nachteile, könnte die Gemeinde schadensersatzpflichtig werden.

Frage

- Wurde die Löschung der Sanierungsvermerke nach der Aufhebung 2023 veranlasst?
- Falls nein: Warum nicht?
- Wie stellt die Gemeinde sicher, dass Eigentümer durch die verzögerte Löschung keine Nachteile (z. B. bei Finanzierung oder Verkauf) erleiden oder erlitten haben?

19. Einfluss der Verfahrensdauer auf Grundstückspreise und Ausgleichsbeträge

Sachlage

Nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist für die Berechnung der Ausgleichsbeträge der Zeitpunkt der Aufhebung des Sanierungsgebiets maßgeblich (hier: 29.09.2023). Ein früherer Abschluss – etwa 2013 – hätte zu deutlich niedrigeren Ausgleichsbeträgen geführt, da die Bodenrichtwerte in Haßloch und Rheinland-Pfalz damals erheblich niedriger waren.

- 2013: Wohnbauland ca. 200–300 €/m² (regionale Durchschnittswerte in RLP).
- 2023: Durchschnittlich 446 €/m², in guter Lage bis 610 €/m².

Im Gutachten liegen die zonalen Endwerte zwischen 116–561 €/m², was die Preissteigerung widerspiegelt.

Problem

Die außergewöhnlich lange Verfahrensdauer (über 30 Jahre) führte indirekt zu einer höheren Belastung der Eigentümer. Der Ausgleichsbetrag wird als Differenz zwischen Anfangs- und Endwert ermittelt; durch den späten Stichtag wurde der Endwert auf einem historisch hohen Preisniveau festgesetzt. Damit zahlen die Eigentümer nicht nur für die Sanierungsmaßnahmen, sondern auch für eine Verzögerung, die außerhalb ihres Einflusses lag.

Frage

- Warum wurde die Sanierung nicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt (z. B. 2013) abgeschlossen, als die Preisniveaus niedriger waren?
- Wie rechtfertigt die Gemeinde, dass durch ihre Verzögerungen höhere Ausgleichsbeträge entstehen, obwohl dies nicht auf Maßnahmen, sondern auf allgemeine Marktpreisentwicklungen zurückzuführen ist?

20. Bodenrichtwerte und Marktentwicklung im Gutachten

Sachlage

Das Gutachten stützt sich auf die Bodenrichtwerte (BRW) zum Stichtag 01.01.2022 und passt diese zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2023 an. Dabei werden sanierungsbedingte Effekte und allgemeine Marktveränderungen berücksichtigt, was zu Endwerten von bis zu 561,84 €/m² führt (z. B. Zone 1171-5).

Die Anpassung impliziert eine Wertsteigerung von ca. 5–10 %, obwohl der Immobilienmarkt in Haßloch und Rheinland-Pfalz ab 2022 rückläufig war. Laut Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz sanken die BRW für Wohnbauflächen von 2022 auf 2023 teilweise um bis zu 22 %. Zwischen 01.01.2022 und 29.09.2023 sind im Sanierungsgebiet keine wesentlichen neuen Maßnahmen dokumentiert, die eine derart signifikante Wertsteigerung stützen würden.

Problem

Die Bewertung der BRW im Gutachten könnte überhöht sein, da sie Marktveränderungen und Zinswende unzureichend berücksichtigt. Wenn keine konkreten sanierungsbedingten Verbesserungen in diesem Zeitraum nachweisbar sind, entsteht der Eindruck, dass allgemeine Marktwertsteigerungen – entgegen der realen Entwicklung – fälschlich als Sanierungseffekt gewertet wurden.

Dies widerspricht dem Grundgedanken des § 2 Abs. 5 ImmoWertV, wonach bei Wertermittlungen die tatsächlichen Marktverhältnisse am Stichtag maßgeblich sind.

Frage

- Welche konkreten Sanierungsmaßnahmen (z. B. Straßenumbau, Umfeldgestaltung, Modernisierungen) wurden zwischen dem 01.01.2022 und dem 29.09.2023 durchgeführt, und wie fließen diese kausal in die BRW-Anpassung ein?
- Wie wurde der dokumentierte Marktrückgang (z. B. –22 % bei Wohnbauflächen in Haßloch) in der Berechnung berücksichtigt? Auf welchen Quellen und Daten basiert die angenommene Steigerung?
- Falls keine nachweisbaren Maßnahmen erfolgt sind: Warum wird eine Wertsteigerung unterstellt und wann wird das Gutachten gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV angepasst?

21. Verzögerung zwischen Maßnahmenabschluss und Verfahrensende

Sachlage

Laut Gutachten (S. 32, „Kosten- und Finanzierungsübersicht von 2023 mit Stand **04.01.2017**) waren die wesentlichen Sanierungsmaßnahmen bereits am 04. Januar 2017 abgeschlossen. Der formelle Abschluss des Sanierungsverfahrens erfolgte jedoch erst mit Beschluss vom 29. September 2023 – eine zeitliche Differenz von mehr als sechs Jahren.

Zwischen 2017 und 2023 sind keine substanzialen neuen Maßnahmen dokumentiert, die eine weitere Bodenwertsteigerung rechtfertigen würden. Dennoch wird im Gutachten der Wertermittlungsstichtag 29.09.2023 angesetzt und auf die Bodenrichtwerte von 2023 abgestellt, obwohl der Immobilienmarkt in Haßloch ab 2022 rückläufig war (Rückgänge um bis zu 22 % bei Wohnbauflächen).

Damit bezieht sich die Bewertung auf einen Zeitpunkt, an dem die sanierten Infrastrukturen bereits sechs Jahre Nutzung und Abnutzung hinter sich hatten.

Problem

Die späte formelle Aufhebung des Sanierungsgebiets führt dazu, dass die Bodenwertsteigerung auf einem späteren, ungünstigeren Stichtag berechnet wurde. Der tatsächliche Nutzen der Sanierungsmaßnahmen (z. B. Straßen, Parkflächen, Umfeldverbesserungen) war zu diesem Zeitpunkt bereits teilweise verbraucht.

Gleichzeitig ist der Marktwert durch den Preisrückgang ab 2022 real gesunken.

Dies führt zu einer verzerrten, tendenziell überhöhten Bewertung, da der rechnerische Endwert 2023 keine realistische Relation mehr zum tatsächlichen Sanierungseffekt hat. Nach § 154 Abs. 1 BauGB darf aber nur die durch die Sanierung bedingte Wertsteigerung berücksichtigt werden – nicht marktbedingte Schwankungen oder Effekte verspäteter Verfahrensabschlüsse.

Frage

- Welche Maßnahmen wurden spätestens bis 04.01.2017 abgeschlossen, und warum erfolgte der formelle Abschluss des Sanierungsverfahrens erst am 29.09.2023?
- Wie berücksichtigt das Gutachten Wertminderungen durch Abnutzung zwischen Maßnahmenende (2017) und Stichtag (2023)?
- Auf welcher Grundlage wird trotz Marktrückgangs ab 2022 eine Wertsteigerung angenommen?

- Sollte die Verzögerung zu einer Überbewertung geführt haben: Wann wird das Gutachten entsprechend korrigiert oder ergänzt, und wie wirkt sich dies auf die Höhe der Ausgleichsbeträge aus?

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

Sachlage

Laut Gutachten (S. 32) waren die wesentlichen Sanierungsmaßnahmen bereits am 04. Januar 2017 abgeschlossen. Der formelle Abschluss des Sanierungsverfahrens erfolgte jedoch erst am 29. September 2023 – über sechs Jahre später.

Für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge wurden die Bodenrichtwerte (BRW) zum Stichtag 01.01.2022 herangezogen und anschließend auf den 29.09.2023 fortgeschrieben.

Die Neubewertung der BRW zum 01.01.2022 erfolgte im Rahmen der bundesweiten Grundsteuerreform (§ 219 Abs. 1 BewG, Grundsteuer-Reformgesetz vom 26.11.2019). Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte – in Haßloch der Gutachterausschuss Rheinpfalz – ermittelten diese Werte auf Basis der Kaufpreissammlung 2019–2021. Herleitung: Die Kaufpreissammlung (§ 193 BauGB) umfasst typischerweise anonymisierte Daten aus den letzten 2–3 Jahren vor dem Stichtag, um ausreichend statistisch valide Käufe (mindestens 5–10 pro Zone) zu haben und aktuelle Marktentwicklungen widerzuspiegeln.

Damit spiegeln die BRW 2022 bereits das höchste Marktniveau der letzten Dekade wider. Sie berücksichtigen die Marktentwicklung bis 2021, einschließlich der Nachfrage- und Preissteigerungen in der Pfalz (+10–20 % jährlich bis 2022).

Die Gemeinde Haßloch hat im Gutachten diese BRW 2022 um weitere 5–10 % bis 2023 angehoben, obwohl der Gutachterausschuss selbst ab 2022 einen Marktrückgang von bis zu 22 % für Wohnbauflächen dokumentiert. Zwischen 2017 und 2023 sind im Sanierungsgebiet keine neuen Maßnahmen verzeichnet, die eine zusätzliche Wertsteigerung erklären könnten.

Problem

Durch diese Vorgehensweise entsteht eine methodische Doppelbewertung:

1. Der Gutachterausschuss hat die Marktentwicklung bis einschließlich 2021 bereits vollständig in den BRW 2022 abgebildet – einschließlich aller sanierungsbedingten Effekte.
2. Das Gutachten der Gemeinde rechnet zusätzlich von 2022 auf 2023 weiter, obwohl weder neue Sanierungsmaßnahmen noch eine positive Marktentwicklung vorlagen.

Damit fließen marktbedingte Preissteigerungen zweifach ein, während reale Preisrückgänge ab 2022 unberücksichtigt bleiben.

Dies widerspricht § 154 Abs. 1 BauGB („nur sanierungsbedingte Wertsteigerungen“) und § 2 Abs. 5 ImmoWertV („tatsächliche Marktverhältnisse am Stichtag“).

Frage

- Warum wurde der Wertermittlungsstichtag auf 29.09.2023 festgelegt, obwohl die Sanierungsmaßnahmen bereits 2017 abgeschlossen waren und die BRW 2022 ohnehin das Marktniveau bis 2021 vollständig erfassen?
- Welche konkreten Maßnahmen oder Marktdaten rechtfertigen eine zusätzliche Anpassung von 2022 auf 2023, obwohl der Gutachterausschuss RLP ab 2022 sinkende Preise dokumentiert?
- Wie wird ausgeschlossen, dass die Marktentwicklung 2017–2021 doppelt berücksichtigt wird – einmal durch die BRW 2022 (Grundsteuerreform) und erneut durch die Fortschreibung auf 2023?
- Wird das Gutachten überarbeitet, falls sich bestätigt, dass die fortgeschriebene Anpassung keine sachliche Grundlage hat und zu überhöhten Ausgleichsbeträgen führt?

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

Sachlage

In mehreren Fällen haben Eigentümer in den vergangenen Jahrzehnten an die Gemeinde Haßloch Ablösesummen gezahlt – beispielsweise für Stellplätze oder Verkehrsflächen im Zusammenhang mit Bau- oder Sanierungsmaßnahmen.

Diese Zahlungen erfolgten bspw. auf Grundlage von Bescheiden nach § 45 Abs. 4 Landesbauordnung (LBauO). In den Bescheiden verpflichtete sich die Gemeinde in der Regel, die entsprechenden Flächen innerhalb einer festgelegten Frist bereitzustellen oder bei Nichterfüllung eine Rückzahlung nebst Zinsen vorzunehmen.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist in mehreren Fällen nicht nachvollziehbar dokumentiert, ob diese Verpflichtungen tatsächlich erfüllt, die Flächen hergestellt oder die Beträge ordnungsgemäß verrechnet wurden.

Problem

Wenn die Gemeinde Ablösesummen vereinnahmt, ohne die zugesicherten Flächen oder Nutzungsrechte zu schaffen, entsteht nicht nur ein Verstoß gegen die ursprüngliche Verpflichtung, sondern auch ein finanzieller Widerspruch:

Zum einen, weil Gelder ohne erkennbaren Zweck verwendet oder in Vergessenheit geraten sein könnten.

Zum anderen, weil dieselben Flächen oder Maßnahmen nun möglicherweise erneut über Ausgleichsbeträge in der Sanierungsabrechnung berücksichtigt werden.

Dies könnte zu Doppelbelastungen oder sogar zu rechtswidrigen Mehrfachabrechnungen führen.

Frage

- Wie viele Fälle von Ablösungsverpflichtungen (z. B. Stellplätze, Verkehrsflächen) bestehen in Haßloch insgesamt, und aus welchen Jahren stammen diese?
- Wurden die damals gezahlten Beträge zweckgebunden verwendet oder in die aktuelle Sanierungsabrechnung einbezogen?
- Wie stellt die Gemeinde sicher, dass Eigentümer nicht doppelt belastet werden – einerseits durch frühere Ablösungen, andererseits durch heutige Ausgleichsbeträge?