

Bezirksamt Pankow von Berlin
Kultur, Wirtschaft und Stadtentwicklung
Bezirksstadtrat

8. Oktober 2010

Herrn Bezirksverordneten
Klaus Mindrup

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Herrn Burkhard Kleinert

über

den Bezirksbürgermeister
Herrn Matthias Köhne

Kleine Anfrage 0679/VI

über

Bescheid sanierungsrechtliche Ausgleichsabgabe Grundstück Belforter Straße 5 – 8 /
Straßburger Straße 33 - 36 / Metzer Straße 35 - 37

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

- 1. Ist es zutreffend, dass für das Grundstück Belforter Straße 5- 8/Straßburger Straße 33-36/Metzer Straße 35-37, das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 3-32 (in Aufstellung befindlich) liegt, ein Bescheid über die sanierungsrechtliche Ausgleichsabgabe erlassen wurde?*

Nein, es trifft nicht zu.

2. *Wenn ja, ist es zutreffend, dass für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages eine nach Ansicht des Bezirksamts mögliche intensive Bebauung, die sich an der - neuen - Nachbarschaft orientiert, zu Grunde gelegt wurde? Von welcher Bebauung (absolute Geschossfläche) ist das Bezirksamt ausgegangen?*

Die Frage erledigt sich mit der Antwort zu 1.

3. *Falls noch kein Bescheid erteilt wurde, hat das Bezirksamt gegenüber den Eigentümern Auskünfte über die zu erwartenden Ausgleichsbeträge gegeben? Von welcher zu bauenden Geschossfläche wurde dabei ausgegangen?*

Nein, es trifft nicht zu.

Grundsätzlich gibt das Bezirksamt auf Anfragen über die Höhe der zu erwartenden Ausgleichsbeträge vorab lediglich allgemeine Auskünfte über Erfahrungswerte. So können im Gebiet Kollwitzplatz 80 bis 100 € pro m² Grundstücksfläche bei normalen Wohngrundstücken erzielt werden. Erst im förmlichen Verfahren über die Festsetzung und Erhebung der Ausgleichsbeträge erhalten die Grundstückseigentümer, die zum Zeitpunkt der Aufhebung des Gebietes im Grundbuch eingetragen waren, im Rahmen der Anhörung den genauen Betrag zur Kenntnis, der zu entrichten ist.

„Die Ausführungsvorschriften zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 152 bis 155 des Baugesetzbuchs“ (AV Ausgleichsbeträge) vom 23. Dezember 2008 regeln den Anwendungsbereich, Stichtag und Ausgleichsbetragspflichtige (Abschnitt A), die Wertermittlung (Abschnitt B) sowie das Verwaltungsverfahren und die Zuständigkeiten (Abschnitt C).

In 4.1 der AV Ausgleichsbeträge ist bestimmt:

„Feststellungen zur planungsrechtlich zulässigen Nutzung sind jeweils getrennt für die Situation ohne Aussicht auf die Sanierung sowie unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung **verbindlich** zu treffen. Dabei gilt:

- a) Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergeben sich aus der Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 30, 33, 34 BauGB (§ 5 Abs. 1 Wertermittlungsverordnung (WertV)).
- b) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, (ehemals Berlin-West).

Hierzu wird in der Kommentierung „Ernst, Zinkahn, Bielenberg“ zur Wertermittlungsverordnung im § 5 in der Randnummer 8 auf Folgendes hingewiesen:

„Als Art und Maß der baulichen Nutzung ist dabei grundsätzlich das anzusetzen, was nach den genannten Vorschriften ohne Erteilung von Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) „höchstens“ genehmigt werden kann.“

4. *Welche Konsequenzen ergeben sich nach Ansicht des Bezirksamts durch das Bauleitverfahren für die Erhebung der sanierungsrechtlichen Ausgleichsabgabe?*

Keine.

Stichtag der Ermittlung und Festsetzung des Ausgleichsbetrages ist der Tag nach der Veröffentlichung der Aufhebungsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt. Da der Bebauungsplan nicht rechtswirksam ist, da er noch nicht festgesetzt ist, richtet sich die Zustandsbewertung nach § 1 der AV Ausgleichsbeträge nach § 34 BauGB.

Dr. Michail Nelken