

**Häufig gestellte Fragen (FAQ)**  
zur  
**Erhebung der Ausgleichsbeträge für die Sanierungsgebiete  
„Königswinter-Altstadt“ und „Königswinter-Drachenfels“**

**Ergänzt am 27.06.2025**

(Antworten auf Fragen und Anmerkungen, die von vielen Bürgern  
im Rahmen der Erhebung der Ausgleichsbeträge gestellt wurden)

### **A1. Urteil des Verwaltungsgerichtes Köln**

Das Verwaltungsgericht Köln hat mit Urteil vom 11. Januar 2024 mehrere beklagte Widerspruchsbescheide zu den Ausgleichsbetragserhebungen der Stadt Königswinter aufgehoben. Das Gericht hat sein Urteil damit begründet, dass sich die beklagten Ausgleichsbetragserhebungsbescheide als rechtswidrig erwiesen haben, da sie auf einer nicht hinreichend nachprüfbaren Grundlage erfolgten und da die am 12. Juli 2004 beschlossene Sanierungsgebietssatzung an einem Ausfertigungsmangel leidet.

Die vom VG Köln gerügten Mängel wurden zwischenzeitlich behoben:

Die Sanierungssatzung "Königswinter-Altstadt" wurde bereits erneut ausgefertigt und der Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Königswinter-Altstadt" am 27.04.2024 erneut öffentlich bekanntgemacht. Die Sanierungssatzung wurde mit der Bekanntmachung rückwirkend ab dem 07.10.2004 in Kraft gesetzt.

Der Gutachterausschuss des Rhein-Sieg-Kreises hat sich nochmals umfassend mit seinem Gutachten 2017.GU.046 und dem Urteil des VG Köln vom 11. Januar 2024 auseinandergesetzt und die Beratungsergebnisse in seiner Stellungnahme vom 20.02.2025 zusammengefasst. Darin wird nachvollziehbar erläutert, wie die Bewertungen zustande gekommen sind.

Die Verwaltung hat zusätzlich im April 2025 Bewertungsbögen für jedes erneut zu veranlagende Grundstücke erstellt in denen dargestellt wird wie der Ausgleichsbetrag auf der Grundlage des Gutachtens des Gutachterausschusses und der Bewertung der Verwaltung ermittelt wurde.

Der Forderung des VG Köln, dass die Bewertungen nachvollziehbar sein müssen und die ihr zugrunde gelegten Tatsachen erkennbar sein müssen, wird damit nachgekommen.

### **A2. Fragen zur rückwirkenden Inkraftsetzung der Sanierungssatzung**

Der Rat der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung am 12.07.2004 gemäß § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) die Satzung der Stadt Königswinter über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Königswinter-Altstadt" beschlossen. Die Satzung besteht aus dem Satzungstext und dem dazugehörigen Lageplan mit Geltungsbereich.

Das Verwaltungsgericht Köln hat mit Urteil vom 11.01.2024 festgestellt, dass die am 12.07.2004 beschlossene Sanierungssatzung an einem Ausfertigungsmangel leidet. Die Sanierungssatzung wurde daher am 03.04.2024 erneut ausgefertigt. Das heißt, dass ein neuer Plan erstellt wurde, der den beschlossenen Satzungstext mit dem dazugehörigen Lageplan mit Geltungsbereich enthält und darüber hinaus die angepassten Verfahrensvermerke – insbesondere den korrigierten Ausfertigungsvermerk. Der Satzungstext und der dazugehörige Lageplan mit Geltungsbereich wurden nicht geändert und entsprechen dem Ratsbeschluss vom 12.07.2004.

Mit der rückwirkenden Inkraftsetzung nach § 214 Abs. 4 tritt die Satzung zu dem Zeitpunkt in Kraft, zu dem sie ursprünglich hätte in Kraft treten sollen. Die erneute Bekanntmachung einer Satzung in

einem ergänzenden Verfahren kann auch ohne erneute Beschlussfassung des Gemeinderats erfolgen. Mit der rückwirkenden Inkraftsetzung der Satzung wird dem Willen der Gemeinde im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung Rechnung getragen. Es ist daher sowohl zulässig als auch geboten, eine zwischenzeitlich bereits aufgehobene Satzung rückwirkend in Kraft zu setzen.

### **A3 Fragen zur Festsetzungsfrist für Sanierungsbeträge**

Gem. § 155 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 169 Abs. 2 S.1, § 170 Abs. 1 AO beträgt die Festsetzungsfrist für Sanierungsbeträge vier Jahre und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem der Anspruch auf den Ausgleichsbetrag entstanden ist.

Die Aufhebungssatzung für die Altstadtsanierung wurde am 06.03.2017 vom Rat der Stadt Königswinter beschlossen und am 25.03.2017 bekannt gemacht. Die vierjährige Festsetzungsfrist hat somit mit Ablauf des Jahres 2017 begonnen, also am 01.01.2018 und wäre demnach am 01.01.2022 abgelaufen.

Gem. § 204 Abs.1 Nr.1 BGB wird die Verjährung durch die Erhebung der Klage auf Feststellung des Anspruchs gehemmt. Nach § 209 BGB wird der Zeitraum, während dessen die Verjährung gehemmt ist, nicht in die Verjährungsfrist eingerechnet.

Die hier relevanten Klagen sind am 04.01.2021 bei Gericht eingegangen und damit rechtshängig geworden. Damit wurde ab dem 04.01.2021 die Verjährung gehemmt. Das Urteil in den Anfechtungsprozessen wurde am 11.01.2024 gesprochen und zugestellt. Somit wurde es am 11.02.2024 rechtskräftig, da kein Rechtsmittel eingelegt worden ist.

Gem. § 204 Abs.2 S.1 BGB endet die Hemmung einer Verjährung durch Rechtsverfolgung sechs Monate nach der rechtskräftigen Entscheidung oder anderweitigen Beendigung des eingeleiteten Verfahrens. Demzufolge endete die Hemmung am 11.08.2024.

Die Festsetzungsverjährungsfrist endet damit im August 2025.

### **1. Kritik an der Beauftragung des Gutachterausschusses , an seiner Arbeit und insbesondere an der Abgrenzung der Zonen.**

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die erforderlichen Wertermittlungen im Rahmen der Erhebung der Ausgleichsbeträge obliegen grundsätzlich der Gemeinde; diese kann sich aber der nach den §§ 192 bis 199 BauGB eingerichteten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bedienen. Der Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes NRW ein selbständiges und unabhängiges Kollegialgremium. Er setzt sich aus ehrenamtlichen Mitgliedern zusammen, die in der Wertermittlung sachkundig und erfahren sind. Bildung, Zusammensetzung, Aufgaben und Verfahren der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen ergeben sich aus der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW-GAVO NRW).

Der „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf“ wurde bereits mit Beginn der Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2004 mit der Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten für die beiden Sanierungsgebiete in Königswinter beauftragt. Bis zum Jahr 2016 wurden die besonderen Bodenrichtwerte mehrfach fortgeschrieben und Endwerte prognostiziert. Mit Aufhebung der Sanierungsgebiete zum 25.03.2017 wurde der Gutachterausschuss von der Stadt Königswinter dann mit einem Gutachten über die zonalen Anfangs- und Endwerte zum Stichtag 25.03.2017 beauftragt. Die abschließenden Gutachten wurden der Stadtverwaltung im März 2018 zugestellt. Im Rahmen der jeweiligen Ermittlungen der besonderen Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss jeweils ausführliche Ortsbegehungen sowie Beratungen durchgeführt. Die Besetzung des Gutachterausschusses sowie die Beratungstermine sind jeweils auf Seite 1 der Gutachten aufgeführt. Der Gutachterausschuss hat entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) sowie der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) gearbeitet. Außerdem bediente er sich der diesbezüglichen aktuellen Rechtsprechung. Die

angewandten Bewertungsverfahren werden jeweils in den Gutachten beschrieben. An der fachlichen Kompetenz des Gutachterausschusses und der Durchführung der Bodenwertermittlungen bestehen daher keine Zweifel.

Ergänzend zu diesem Gutachten erfolgte am 25.07.2019 vom Gutachterausschuss eine schriftliche Stellungnahme mit ergänzenden Hinweisen sowie Stellungnahmen zu konkreten Fragen der Verwaltung zu den Gutachten.

**2. Viele Bürger empfinden es als ungerecht, dass für einen großen Teil der Grundstücke in den Sanierungsgebieten kein Ausgleichsbetrag anfällt, insbesondere dann, wenn in diesen Bereichen geförderte Maßnahmen durchgeführt wurden.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge kommt es nicht unmittelbar darauf an, wie viele Fördermaßnahmen in einer Zone durchgeführt wurden und wie viel diese Maßnahmen gekostet haben. Es kommt ausschließlich darauf an, ob und in welcher Höhe die durchgeführten Maßnahmen zu einer Erhöhung des Bodenwertes der jeweiligen Zone geführt haben. So sind zwar in einzelnen Straßen private Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden, für die die Eigentümer auch Fördergelder erhalten haben; wenn die durchgeführten Maßnahmen aber nicht ausreichend waren um eine Bodenwertsteigerung der gesamten Zone zu bewirken, fallen für diese Zone auch keine Ausgleichsbeträge an. Im Gutachten werden nur die Zonen beschrieben, für die eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ermittelt werden konnte.

Die Verwaltung weist noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass es **nicht** so ist, dass die Gesamtkosten der Sanierung auf die Ausgleichsbeitragspflichtigen umgelegt werden. Es kommt ausschließlich darauf an, ob und in welcher Höhe es zu einer sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes gekommen ist. Die Gesamtkosten für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen „Königswinter-Altstadt“ und „Königswinter-Drachenfels“ sowie für die Maßnahmen im Zuge der Regionale 2010 beliefen sich (ohne Schloss Drachenburg) auf rd. 32,0 Mio. EUR. Die aufgrund des Gutachtens über die zonalen Anfangs- und Endwerte ermittelten Ausgleichsbeträge liegen dagegen für beide Sanierungsgebiete zusammen bei ca. 360.000€. Das bedeutet, dass die Ausgleichsbeitragspflichtigen nur einen relativ kleinen Teil zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme beitragen.

**3. Es wird angeführt, dass viele der ehemals geplanten Sanierungsmaßnahmen nicht realisiert wurden und dass die Stadt daher ganz auf die Erhebung von Ausgleichbeträgen verzichten sollte.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Es konnten tatsächlich nicht alle Sanierungsziele umgesetzt werden. Viele Maßnahmen und Ziele wurden aber umgesetzt; diese sind in den Abschlussberichten zu den beiden Sanierungsgebieten dokumentiert und über die städtische Homepage [www.königswinter.de](http://www.königswinter.de) abrufbar. Da nicht alle der ehemals geplanten Sanierungsmaßnahmen realisiert wurden, liegen in den meisten Zonen die sanierungsbedingten Endwerte auch unter den ursprünglich prognostizierten sanierungsbedingten Endwerten, was zur Folge hat, dass auch die Ausgleichsbeträge niedriger sind bzw. ganz entfallen.

Gemäß § 154 Abs. 1 BauGB „hat“ der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Somit ist die Gemeinde zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen – sowohl dem Grunde, als auch der Höhe nach – verpflichtet (Kleiber/Fieseler in Ernst-Zinkahn-Bielenberg - Kommentar zum Baugesetzbuch - § 154 Rn. 34ff.). Der verwendete Indikativ lässt keinen Raum für Ermessenserwägungen offen.

Nur in eng begrenzten Fällen kann dann von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgesehen werden, wenn

- eine geringfügige Bodenwerterhöhung (Bagatelle = Kleinigkeit) gutachterlich ermittelt worden ist und

- der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Nach Prüfung des Sachverhaltes durch die Verwaltung ist festzustellen, dass beide Voraussetzungen nicht vorliegen. Ein Verzicht auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist daher nicht möglich.

- 4. Einige Bürger fragen, warum manche der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, die an zwei Zonen grenzen, nur zu Bodenwertsteigerungen (und in der Folge zu Ausgleichsbeträgen) in einer der angrenzenden Zonen führen. Beispiel: die Öffnung und Neugestaltung des Parks der Villa Leonhart führte in Zone 4 zu einer Bodenwerterhöhung; die Zone 2 grenzt im nördlichen Teil ebenfalls direkt an den Park und wurde nicht höher bewertet.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Der größte Teil des gesamten Sanierungsgebietes Altstadt profitiert von manchen Sanierungsmaßnahmen, wie zum Beispiel der Öffnung und Neugestaltung des Parks der Villa Leonhart. Dies allein führt aber noch nicht zu einer relevanten Steigerung des Bodenwertes. Der Gutachterausschuss hat insbesondere im Rahmen der durchgeführten Ortstermine den Gesamteindruck der einzelnen Zonen bewertet. Erst wenn sich mehrere Maßnahmen positiv auf eine Zone auswirken, führt dies zu einer Werterhöhung.

- 5. Frage: Ein großer Teil des ehemaligen Sanierungsgebietes liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins (neu festgesetzt im Februar 2015) bzw. im Bereich des Bodendenkmals Königswinter-Altstadt (Bodendenkmal SU 234 / „Mittelalterliche und Neuzeitliche Altstadt von Königswinter“ ) das im Sommer 2017 in die Denkmalliste der Stadt Königswinter eingetragen wurde. Hätte dies im Gutachten berücksichtigt werden müssen?**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes des Rheins hat keinen Einfluss auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung; dass Bereiche der Altstadt im Überschwemmungsgebiet liegen, war allgemein bekannt. Insofern ist dieses Merkmal gleichermaßen im Anfangs- und im Endwert enthalten. Konkrete Maßnahmen, die z.B. eine Verbesserung des Hochwasserschutzes zur Folge gehabt hätten (und somit ggf. auch auf die Ermittlung der Endwerte gewirkt hätten), wurden innerhalb des Sanierungsverfahrens nicht ergriffen. Das war kein Sanierungsziel.

Die Eintragung des Bodendenkmals Königswinter-Altstadt erfolgte nach Aufhebung der Sanierungsatzung und somit nach dem Stichtag, auf den sich die Wertermittlung des Gutachterausschusses bezieht. Sie war zudem kein Sanierungsziel.

- 6. Von vielen Bürgern wurde gefragt, ob auch negative Entwicklungen im Gutachten Berücksichtigung hätten finden müssen.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der durchgeführten Ortstermine hat der Gutachterausschuss einen Gesamteindruck der jeweiligen Zone bewertet; insofern sind auch negative Entwicklungen mit in die Bewertung eingeflossen.

- 7. Frage: Unterscheiden sich die im Gutachten ermittelten Bodenrichtwerte von denen bei BORISplus.nrw, dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen?**

Stellungnahme der Verwaltung:

Nein. Für den Bereich des Sanierungsgebietes Altstadt werden in BORISplus.nrw für die Laufzeit der Sanierungsverfahren keine Bodenrichtwerte angezeigt und es wird auf die besonderen Bodenrichtwerte im Sanierungsverfahren verwiesen.

**8. Wann sind Maßnahmen der Eigentümer auf dem eigenen Grundstück auf den Ausgleichsbetrag (gemäß §155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) anzurechnen?**

Stellungnahme der Verwaltung:

Unter die Anrechnung fallen nur Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer **im Hinblick** auf die Sanierung bewirkt hat. Dabei müssen folgende Voraussetzungen für die Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag kumulativ erfüllt sein:

- Der Betroffene muss durch eigene Aufwendungen **Bodenwerterhöhungen** bewirkt haben **und**
- die Aufwendungen müssen **zulässigerweise** erbracht worden sein.

Das bedeutet, dass nur solche Maßnahmen des Eigentümers zu berücksichtigen sind, die sich nicht nur auf den Gesamtwert des einzelnen Grundstücks, sondern auch auf das allgemeine Bodenwertgefüge auswirken. Maßnahmen eines einzelnen Eigentümers auf seinem Grundstück sind dazu in der Regel nicht geeignet. Eine weitere grundsätzliche Voraussetzung für eine Anrechnung nach §155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist, dass die Baumaßnahme auf der Grundlage einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß §144, §145 BauGB ausgeführt wurde.

**9. Anwohner der Generalkonsul von Weiß-Str. führen an, dass die Herstellung der neuen Fahrbahn in 2013 nicht von der Stadt sondern von dem Investor der neuen Wohnanlage finanziert worden ist, nachdem sie im Rahmen der Baumaßnahmen „kaputt gefahren“ wurde.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist so nicht richtig. Die Sanierung der Generalkonsul von Weiß-Straße wurde von der Stadt geplant und finanziert. Der Investor der neuen Wohnanlage hat sich lediglich mit einem untergeordneten Anteil an der Finanzierung beteiligt.

**10. Anwohner der Wilhelmstraße führen an, dass die Sanierung und Neugestaltung der Wilhelmstraße nicht zu einer Verbesserung der Wohnsituation und des Bodenwertes sondern eher zu einer Verschlechterung geführt habe, da Verkehr und Geschwindigkeit zugenommen hätten, viele Bäume entfallen sind, es lauter geworden sei und die Parkraumbewirtschaftung eingeführt wurde.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Wilhelmstraße war in einem sehr schlechten baulichen Zustand und wurde während der Sanierungsmaßnahme „Königswinter-Altstadt“ saniert und umgestaltet. Die vorhandenen Straßenbäume konnten im Rahmen der Umbauarbeiten leider nicht alle erhalten bleiben. Neben der Fahrbahn wurden auch die Gehwege erneuert und die Parkplatzflächen gegliedert und mit Betonsteinpflaster ausgebaut. Auch die Straßenbeleuchtung wurde erneuert. Insgesamt haben die durchgeführten Maßnahmen zu einer Aufwertung der Straße und damit zu einer Verbesserung der Wohnlage geführt. Wenn der Straßenausbau außerhalb der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme durchgeführt worden wäre, hätten die Grundstückseigentümer Beiträge nach dem kommunalen Abgabengesetz leisten müssen. Die Verwaltung hat berechnet, dass dann Beiträge in Höhe von mindestens 24 € je Quadratmeter Grundstücksfläche fällig geworden wären. Da die Straßenausbaumaßnahme während der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme durchgeführt wurde, sind diese Beiträge jedoch nicht fällig geworden; stattdessen ist jedoch der Ausgleichsbetrag in Höhe von 6 € je Quadratmeter Grundstücksfläche zu erheben.