

Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten

Gesetzliche Grundlagen

§ 154 Baugesetzbuch (BauGB) Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung und Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht: Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen.

(2) Die durch die Sanierung bedingte Bodenwerterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert, und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

(3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten.... Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

(4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstückes maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach §155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

(5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtungen bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen....

Weitere wesentliche Rechtsgrundlagen zu Ausgleichsbeträgen sind:

- die Paragraphen 153-155 Baugesetzbuch (BauGB)
- die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Was ist ein Ausgleichsbetrag?

Der Ausgleichsbetrag entspricht der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung eines Grundstückes. Ausgleichsbeträge dienen dem Zweck, neben Bund Land und Kommune auch die Grundstückseigentümer an den Aufwendungen der Sanierung zu beteiligen.

Im Rahmen des städtebaulichen Sanierungsverfahrens werden umfangreiche Maßnahmen durchgeführt, um die Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsqualität nachhaltig zu verbessern. Gebäude werden modernisiert und instandgesetzt, desolate Bausubstanz abgerissen, Straßen und Plätze neu gestaltet. Alle diese Maßnahmen tragen dazu bei, ein Stadtquartier lebenswerter und attraktiver zu machen. Gleichzeitig beeinflusst diese positive Entwicklung natürlich auch den Wert der in einem Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke. Es ist deshalb per Gesetz vorgeschrieben, Ausgleichsbeträge für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erheben und liegt somit nicht im Ermessen der Gemeinde. Diese Ausgleichsbeträge sind durch die Stadt dem Bund und Land anteilig wieder zuzuführen oder im Sanierungsgebiet wieder einzusetzen. Sie tragen nur begrenzt zur Refinanzierung der eingesetzten öffentlichen Mittel von Bund/Land und Kommune bei, sind aber dennoch unverzichtbar. Im Gegenzug müssen Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet nicht die sonst üblichen Erschließungsbeiträge (i.S. § 127 BauGB) bzw. Straßenausbaubeiträge (nach Kommunalabgabengesetz) zahlen.

Mit dem Beschluss einer Sanierungssatzung wird die Anwendung der gesetzlichen Regelung zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen bereits festgeschrieben. Ebenso wird durch entsprechende Veröffentlichungen und durch gezielte Hinweise in sanierungsrechtlichen Genehmigungen nach § 144 BauGB auf dieses Thema hingewiesen.

Wer muss Ausgleichsbeträge bezahlen?

Ausgleichsbeträge müssen von den Grundstückseigentümern in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bezahlt werden. Die Kosten trägt immer derjenige, der zum Abschluss der Sanierung, also dann, wenn der Stadtrat die Sanierungssatzung aufhebt, Eigentümer ist. Findet nach Abschluss der Sanierung ein Eigentümerwechsel statt, so geht die Ausgleichsbetragspflicht nicht auf den neuen Eigentümer über. Eigentümergemeinschaften zahlen ihren verhältnismäßigen Anteil.

Berechnung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Der Ausgleichsbetrag ist die Differenz zwischen dem Bodenwert, den ein Grundstück hätte, wenn keine Sanierung durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich nach der Sanierung ergibt (Endwert). Bezugspunkt für den Endwert ist dabei der Tag, an dem die Sanierung abgeschlossen ist und die Sanierungssatzung durch den Stadtrat aufgehoben wird. Die Anfangswerte werden analog den Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse ständig fortgeschrieben.

Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ist die Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbetrages. Sie wird durch den Gutachterausschuss ermittelt und hängt davon ab, inwieweit Investitionen und Maßnahmen in der Nachbarschaft und im Sanierungsgebiet den Wert des jeweiligen Grundstückes beeinflusst haben. Die Größe eines Grundstückes stellt dabei die Bemessungsgrundlage dar.

Ausgleichsbeträge werden in der Regel nach Abschluss der Sanierung fällig, d.h. Abschluss nach §136 ff BauGB und Aufhebung der Sanierungssatzung. Die Stadt erlässt dann für jedes Grundstück im Gebiet einen Bescheid über die Höhe des Ausgleichsbetrages.

Der Gesetzgeber lässt jedoch die Möglichkeit einer vorzeitigen freiwilligen Ablöse des Ausgleichsbetrages auf Antrag des Eigentümers durch Abschluss einer Vereinbarung vor Abschluss der Sanierung zu. Für die Berechnung wird dann die voraussichtliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung bis zum Abschluss der Sanierung ermittelt.

Diese vorzeitige Ablöse hat sowohl für den Eigentümer, als auch für die Stadt Vorteile.

Vorteile Eigentümer:

- Die Stadt kann entsprechend der jeweils geltenden Regelungen des Freistaates Sachsen entsprechende Abschläge vom zu zahlendem Betrag gewähren
- Der Eigentümer kann sicherer planen und kalkulieren.
- Die Zahlung ist endgültig und Nachforderungen sind ausgeschlossen
- Der Eigentümer kann den Antrag auf vorzeitige Entlassung aus dem Sanierungsgebiet beantragen, der im Grundbuch eingetragene Sanierungsvermerk wird dann gelöscht
- Für bestimmte Rechtsvorgänge entfällt die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 BauGB für das jeweilige Grundstück

Vorteile Stadt:

- Die Stadt kann die Einnahmen im jeweiligen Gebiet für die Sanierung wieder einsetzen Sie müssen nicht, wie bei der formellen Festsetzung, anteilig an Bund und Land zurückgeführt werden.
- Freiwillige Vereinbarungen verursachen in der Regel weniger Verwaltungsaufwand als des verfahren des förmlichen Verwaltungsaktes (Bescheid) nach Abschluss der Sanierung.