



## VU – Karree Informationen und rechtliche Aspekte zu möglichen Ausgleichsbeträgen



# Die gesetzliche Grundlage ist im BauGB geregelt – § 154 - Ausgleichsbetrag des Eigentümers

1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Absatz 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Satz 3 gilt entsprechend für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des § 135a Absatz 3.

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück 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 Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

(2a) Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Absatz 2 Nummer 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist; Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt. In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 vom Hundert nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche; als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zu Grunde zu legen. § 128 Absatz 1 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden. 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 der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Absatz 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 Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.

(6) Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.

## **Was ist der Ausgleichsbetrag und warum wird dieser erhoben?**

Ausgleichsbeträge im Rahmen der städtebaulichen Sanierung dienen dem Zweck, neben Bund, Land und Kommune auch die Grundstückseigentümer von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet an den Aufwendungen für die Sanierung zu beteiligen und damit einen Beitrag zur Finanzierung der Gesamtkosten für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung zu erhalten. Er ist demzufolge der Anteil des einzelnen Grundstückseigentümers an den Kosten der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Dabei wird zunächst davon ausgegangen, dass die städtebauliche Sanierungsmaßnahme, deren Ziel die Beseitigung städtebaulicher Missstände in einem Gebiet im Interesse der Öffentlichkeit ist, zu einer Bodenwerterhöhung der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke führt. Der von den Eigentümern im Sanierungsgebiet erhobene Ausgleichsbetrag ist zweckgebunden. Nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist er zur Finanzierung der Sanierung von der Gemeinde zu erheben und zu verwenden bzw. anteilig an Bund und Land wieder abzuführen.

## Wer muss den Ausgleichsbetrag zahlen?

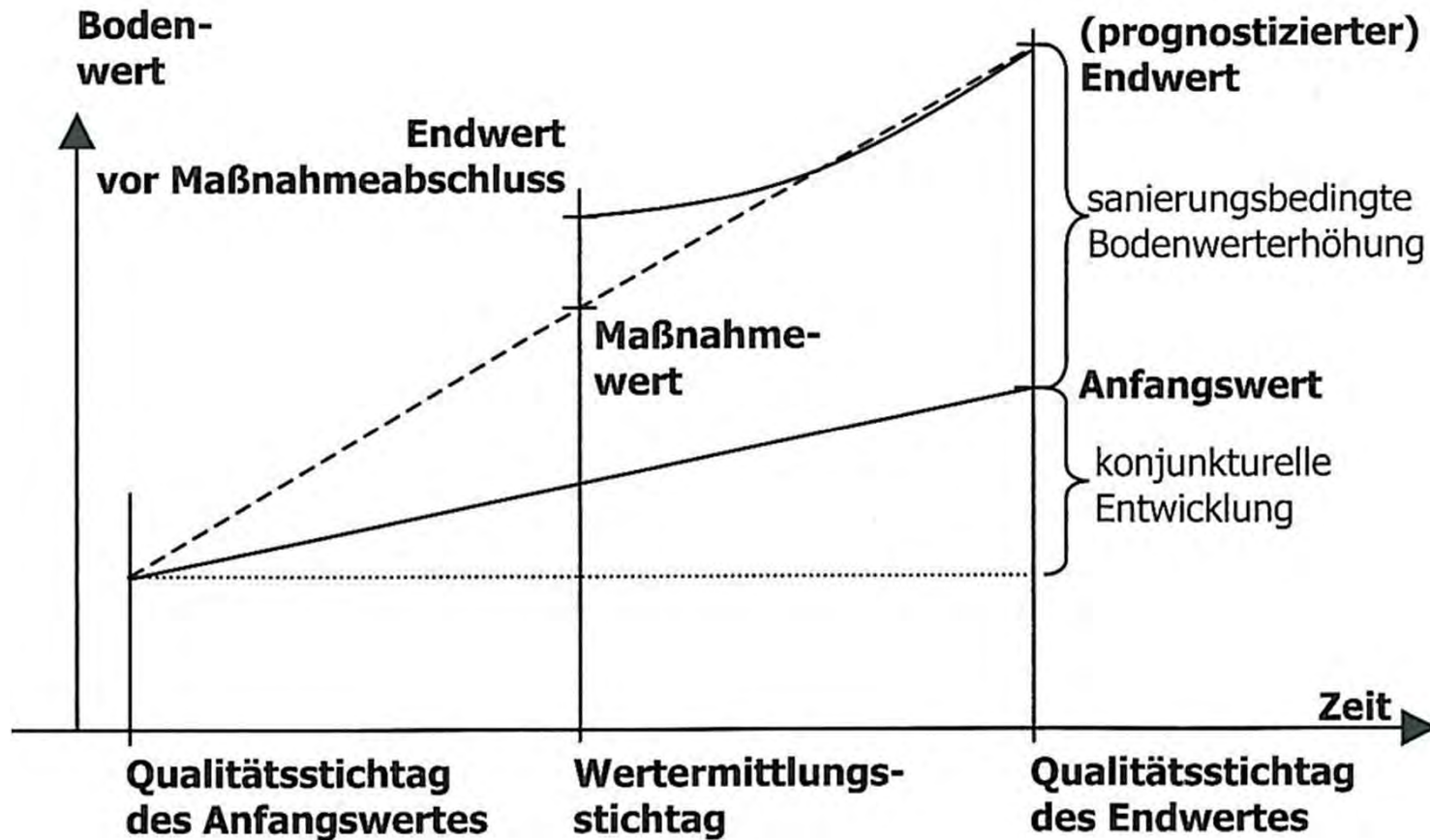
Ausgleichsbetragspflichtig ist gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Eigentümer des im Geltungsbereich der Sanierungssatzung gelegenen Grundstückes zum Zeitpunkt des Entstehens der Ausgleichsbetragspflicht. Für die Eigentumsverhältnisse ist der Grundbuchnachweis maßgeblich, sofern nicht kraft Gesetzes ein Eigentumswechsel infolge Erbschaft, Enteignung oder Zwangsversteigerung stattgefunden hat.

Den Ausgleichsbetrag müssen auch Mit- oder Teileigentümer, Erben und Erbengemeinschaften zahlen. Mit- und Teileigentümer zahlen den Ausgleichsbetrag gemäß ihrem Anteil an dem Gesamteigentum.

## Wie wird der Ausgleichsbetrag ermittelt?

Gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Eigentümer 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. Diese sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht aus der Differenz zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück 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 Sanierungsgebiets (Endwert) ergibt. Beide Werte sind bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme (§ 162 BauGB oder § 163 BauGB) zu ermitteln. Anfangs- und Endwerte sind für jedes Grundstück nach den Vorschriften über die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zu ermitteln. Die Stadt Luckenwalde wird den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming mit der Ermittlung der besonderen Bodenwerte beauftragen. Die ermittelten Anfangs- und Endwerte für die Grundstücke werden vom Gutachterausschuss gemäß der allgemeinen konjunkturellen Wertentwicklung fortgeschrieben. Die zu erstellenden Gutachten werden das Sanierungsgebiet in verschiedene Zonen unterteilen.

# Ausgleichsbetrag



# Beispiel eines Gutachtens - Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss des Landkreises Teltow-Fläming

Besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten „Innenstadt“ und „Petrikirchplatz“ in Luckenwalde

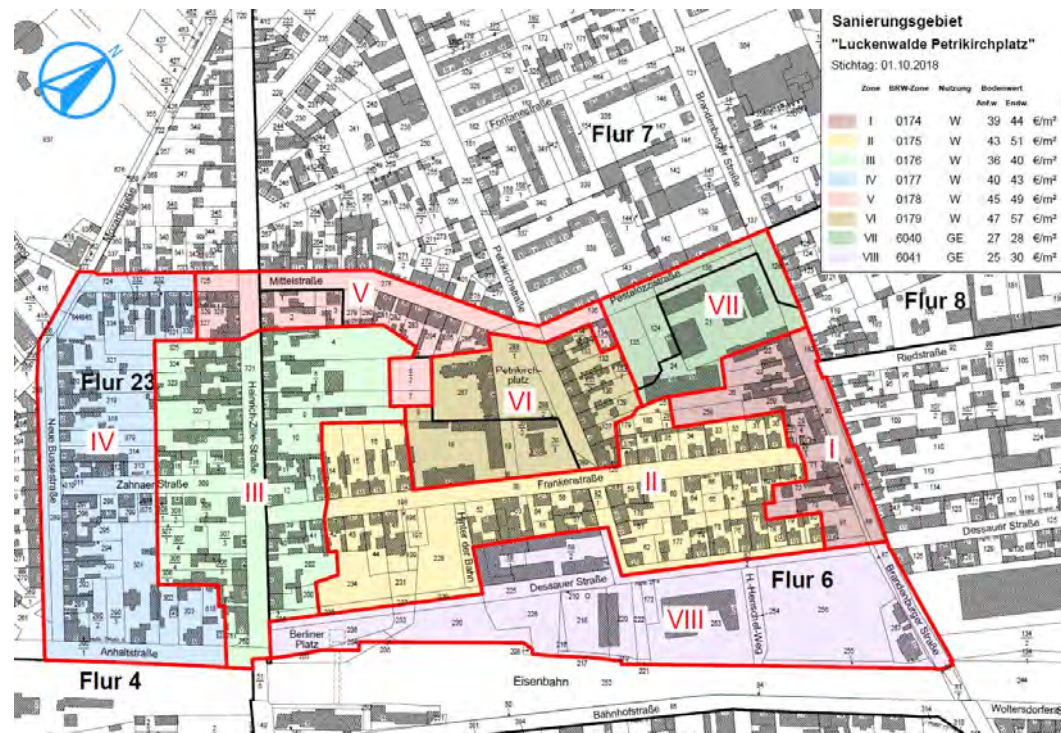
## Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming



Gutachten über die besonderen Bodenrichtwerte  
in den Sanierungsgebieten Luckenwalde  
„Innenstadt“ und „Petrikirchplatz“  
zum  
Wertermittlungsstichtag 01.10.2018



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming



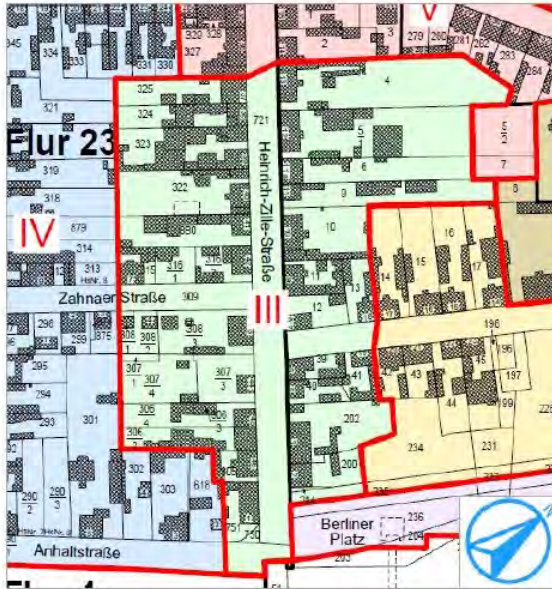
# Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen

- ▶ Deduktive Wertermittlung
- ▶ Lagewertverfahren
- ▶ Zielbaum (X)
- ▶ Komponentenverfahren
- ▶ Hagedorn
- ▶ Niedersachsenmodell (X)

# Beispiel Bodenrichtwertzone – Berücksichtigung der Maßnahmen vor Inkrafttreten der Sanierungssatzung am Beispiel der Heinrich-Zille-Straße im SG Petrikirchplatz

## Sanierungsgebiet Petrikirchplatz Zone III (Heinrich-Zille-Straße)

### Zone III – sanierungsunabhängige Zonenparameter

<p><b><u>Lage</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• beidseitig der Heinrich-Zille-Straße, nördlicher Straßenteil der Zahnaer Straße sowie südlicher Straßenteil der Frankenstraße</li> </ul> <p><b><u>Grundstücksstruktur</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• historisch gewachsene Längsparzellen</li> <li>• Grundstücksgröße ca. 800 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b><u>Bebauungsstruktur</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein- bis viergeschossige Bebauung</li> <li>• meist Einzelhandel und Dienstleistungen in den Erdgeschossen</li> </ul> <p><b><u>Erschließung</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Heinrich-Zille-Straße</li> <li>• Zahnaer Straße</li> <li>• einseitige Erschließung</li> </ul> <p><b><u>Besonderheiten</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nähe zum Bahnhof</li> <li>• Durchgangsstraße / Verkehrslärm</li> <li>• Straßenausbau Heinrich-Zille-Straße und Zahnaer Straße nicht sanierungsbedingt</li> </ul>	
---	--

## Wann entsteht der Ausgleichsbetrag und wird fällig?

Der zu erhebende Ausgleichsbetrag entsteht nach § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme. Nach der beschlossenen Aufhebung der Sanierungssatzung durch die Stadtverordneten erlässt die Stadt für jedes Grundstück einen Bescheid über die Erhebung des Ausgleichsbetrages, der dann einen Monat nach Bekanntgabe des Ausgleichsbetragsbescheides grundsätzlich in einem Betrag fällig wird. Nach Maßgabe des § 154 Abs. 5 BauGB besteht jedoch die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, so dass eine Ratenzahlung in begründeten Ausnahmefällen möglich sein wird. Aufgrund der vom Gesetzgeber ausdrücklich in § 154 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB eingeräumten Befugnis ist der Gemeinde allerdings auch die Möglichkeit gegeben, auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen die Ablösung des Ausgleichsbetrages auf Basis einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer vorzeitig festzusetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

## Weitere Möglichkeit

Weiterhin kann die Gemeinde gemäß § 154 Abs. 6 BauGB von dem Eigentümer Vorauszahlungen auf den zu entrichtenden Ausgleichsbetrag verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist. Sinn und Zweck der Möglichkeit der Gemeinde, Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag zu verlangen, ist die Gewährleistung der frühzeitigen Einnahmebeschaffung zur Zwischenfinanzierung der Sanierung als Gesamtmaßnahme. Das Tatbestandsmerkmal "Zulässigkeit der Bebauung oder sonstige Nutzung" entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung soll sicherstellen, dass eine Belastung mit Ausgleichsbeträgen nur erfolgen soll, wenn das Grundstück sanierungsgemäß genutzt werden kann. Vorauszahlungspflichtig ist der Eigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt der Bekanntgabe oder der Zustellung des Vorauszahlungsbescheides. Die Vorauszahlung stellt eine Abschlagszahlung auf den Ausgleichsbetrag dar. Daher sind, ohne dass § 155 Abs. 6 BauGB hierauf ausdrücklich Bezug nimmt, auch die Vorschriften des § 155 Abs. 1 BauGB über die auf den Ausgleichsbetrag anzurechnenden Beträge sowie der übrige Inhalt der §§ 154, 155 BauGB entsprechend anzuwenden.