

Ausgleichsbeträge

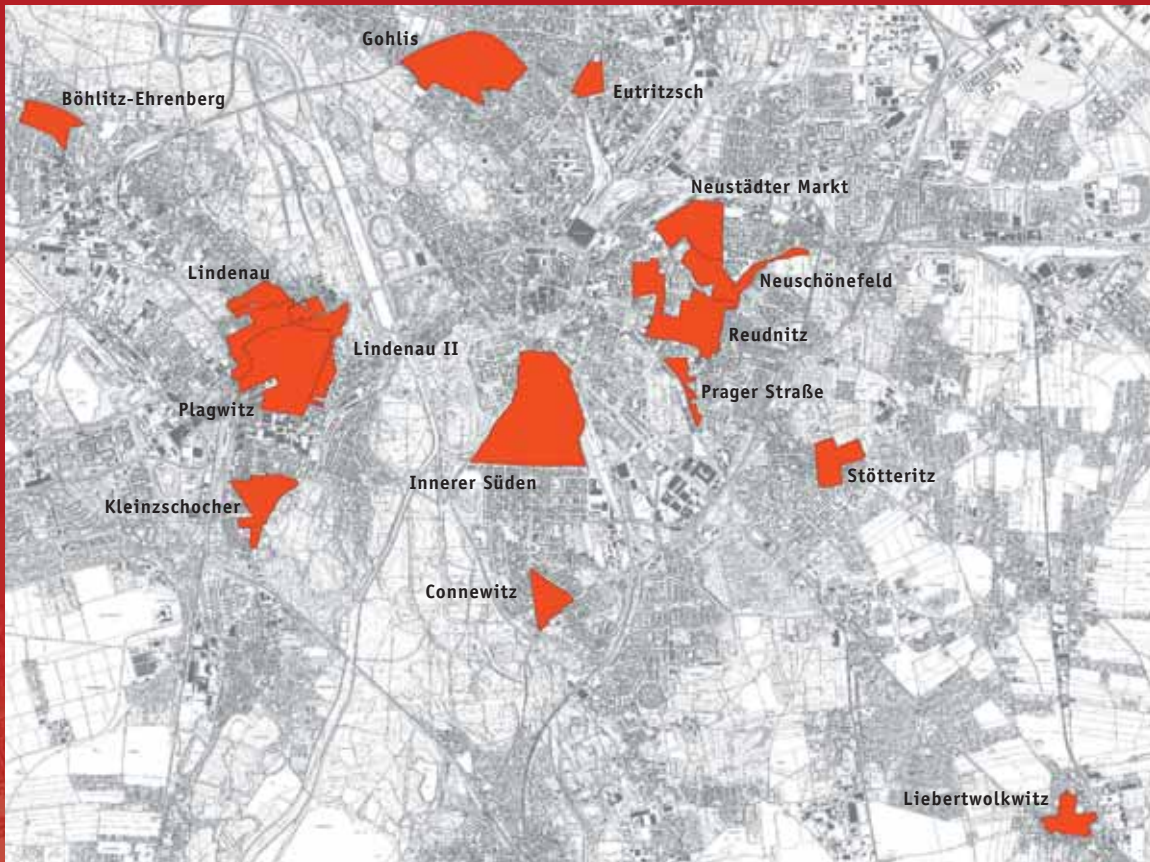
IN SANIERUNGSGEBIETEN



Informationen für Grundstückseigentümer/innen



Stadt Leipzig



Sanierungsgebiete in Leipzig im klassischen Verfahren (unter Anwendung der §§153-155 BauGB) Stand: Dezember 2005

Sanierungsgebiete in Leipzig



Ausgleichsbeträge: wieso · weshalb · warum?

**Sehr geehrte Eigentümerinnen,
sehr geehrte Eigentümer,**

Sie sind Eigentümer/in eines Grundstücks in einem Sanierungsgebiet der Stadt Leipzig. Durch die Festlegung von Sanierungsgebieten will die Stadt Leipzig die Wohn- und Lebensqualität in Ihrem Quartier nachhaltig verbessern. Im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wurden und werden z.B. Häuser modernisiert und instandgesetzt, Innenhöfe entkernt und begrünt, Straßenräume saniert und gestaltet, öffentliche Grünflächen neu geschaffen. All diese Maßnahmen tragen dazu bei, ein Stadtquartier lebenswerter und attraktiver zu machen. Gleichzeitig beeinflusst diese positive Entwicklung den Wert der in einem Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke.

Deshalb hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass die Eigentümer als Ausgleich für die eingesetzten öffentlichen Fördermittel, in Höhe des durch die Sanierung bedingten Wertzuwachses ihrer Grundstücke, an den entstandenen Kosten der Sanierung zu beteiligen sind. Ausgleichsbeträge tragen übrigens nur begrenzt zur Refinanzierung der eingesetzten öffentlichen Mittel bei. Sie sind aber dennoch unverzichtbar. An diese Gesetzesbestimmung ist jede Gemeinde gebunden.

Das Thema ist nicht neu. Mit dem Beschluss einer Sanierungssatzung durch den Stadtrat wird die Anwendung dieser gesetzlichen Regelung bereits festgeschrieben. Durch entsprechende Veröffentlichungen im Amtsblatt der Stadt Leipzig, durch gezielte Hinweise im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie auf Bürgerversammlungen und in Bürgersprechstunden wurde regelmäßig auf dieses Thema aufmerksam gemacht.

Mit der vorliegenden Broschüre möchte das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung Sie über den gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsbetrag informieren und Ihnen die Vorteile einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages nahe bringen.



Karsten Gerkens
Amtsleiter



Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (auszugsweise)

§ 154 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 Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht; Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen. ...

(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).

(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 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 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, Verpflichtungen bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. ...

Was ist ein Ausgleichsbetrag und wann muss er gezahlt werden?

Eine ordentliche Umgebung und ein modernisiertes Objekt erhöhen die Chancen auf Vermietung und damit auch den Marktwert des Grundstücks. Dazu beigetragen haben in Sanierungsgebieten eine Vielzahl öffentlicher Maßnahmen, die weitgehend aus Fördermitteln finanziert wurden.

Seit 1991 sind in die Leipziger Sanierungsgebiete 177 Mio. EURO Städtebaufördermittel geflossen. Diese Fördermittel wurden durch den Bund, den Freistaat Sachsen und die Stadt Leipzig finanziert.

Die Ausgleichsbeträge tragen nur begrenzt zur Refinanzierung dieser öffentlichen Vorleistungen bei, sind aber dennoch unverzichtbar. Die Stadt Leipzig ist zur Erhebung dieser Ausgleichsbeträge durch den Bundesgesetzgeber verpflichtet. Eine zusätzliche Belastung der Grundstückseigentümer stellen diese Ausgleichsbeträge übrigens nicht dar, weil für die im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen finanzierten Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden dürfen.



Sanierungsgebiet Plagwitz 2001



Sanierungsgebiet Innerer Süden 2003

Daraus ergibt sich ein Vorteil gegenüber Eigentümern von Grundstücken außerhalb von Sanierungsgebieten. Dieser Vorteil ist bei der Ausgleichsbetragsermittlung zu berücksichtigen.

Nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) haben Grundstückseigentümer in Sanierungsgebieten nach Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Dieser entspricht der durch die Sanierungsmaßnahme bedingten Bodenwert-erhöhung.

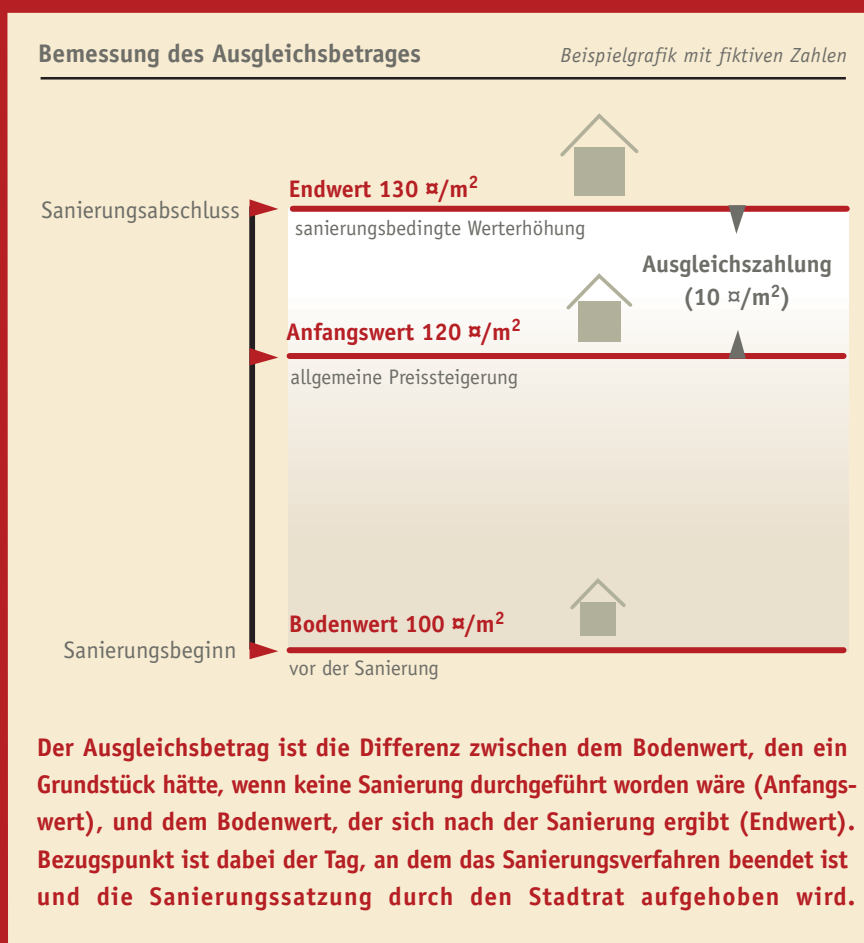


Sanierungsgebiet Prager Straße 2003



Die Berechnung

Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ist die Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbetrages. Sie wird durch den Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Leipzig ermittelt. Die Höhe des Ausgleichsbetrages wird für jedes Grundstück individuell errechnet und hängt davon ab, inwieweit öffentliche Investitionen und Maßnahmen in der Nachbarschaft und im Sanierungsgebiet den Wert des jeweiligen Grundstücks beeinflusst haben. Die Größe eines Grundstücks stellt dabei die Bemessungsgrundlage dar. Allgemeine Bodenwerterhöhungen oder auch -minderungen und solche, die der Eigentümer aufgrund eigener zulässiger Aufwendungen bewirkt hat, sind nicht Bestandteil des Ausgleichsbetrages. Verkehrswertveränderungen eines bebauten Grundstücks aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen werden also nicht berücksichtigt.



Wer muss Ausgleichsbeträge zahlen?

Ausgleichsbeträge müssen von den Grundstückseigentümern in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bezahlt werden, natürlich nur, insofern sich auch der Wert Ihres Grundstücks durch die Sanierung erhöht hat.

Die Kosten trägt immer derjenige, der zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme, also dann, wenn der Stadtrat die jeweilige Sanierungssatzung aufhebt, Eigentümer ist. Findet nach Abschluss der Sanierung ein Eigentümerwechsel statt, so geht die Ausgleichsbetragspflicht nicht auf den neuen Eigentümer über.

Miteigentümer zahlen ihren verhältnismäßigen Anteil. Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, muss der Grundstückseigentümer den Ausgleichsbetrag bezahlen. Maßgebend hierfür sind die Eintragungen im Grundbuch.

Nicht mehr betroffen sind Grundeigentümer, die ihr Grundstück von der Stadt Leipzig oder einem Sanierungsträger bereits zum Neuordnungswert (d.h., der Ausgleichsbetrag wurde bereits mit dem Kaufpreis entrichtet) erworben haben oder die den Ausgleichsbetrag bereits zu einem früheren Zeitpunkt gezahlt haben.



Was kann auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden?

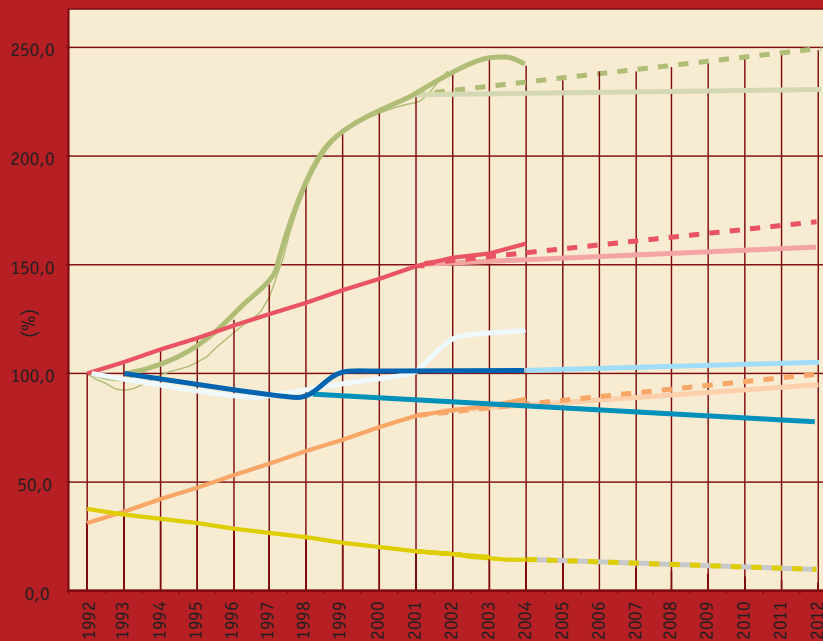
Auch Grundeigentümer haben unter Umständen durch eigene Aufwendungen zur sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung beigetragen. Im Rahmen der Ermittlung des Ausgleichsbetrages wird in jedem einzelnen Fall geprüft, ob und in welcher Höhe eigene Aufwendungen berücksichtigt werden können. Wichtig ist dabei, »eigene Aufwendungen« in jedem Fall vorab mit der Stadt abzustimmen.



Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet Connewitz

Bilanzanalyse
Kernindikatoren

1992 - 2012



Stand: 7.10.2005

Die vorzeitige Auslösung des Ausgleichsbetrages

Der Gesetzgeber hat die Möglichkeit einer vorzeitigen freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages zugelassen. Für die Berechnung des Ausgleichsbetrages wird dann die voraussichtliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme ermittelt. Dabei wird die Zeit bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme berücksichtigt, in dem der Ausgleichsbetrag um einen entsprechenden Abschlag gemindert wird. Auf Grundlage einer freiwilligen Vereinbarung mit der Stadt Leipzig wird der Ausgleichsbetrag vorzeitig und endgültig abgelöst. Spätere Forderung sind ausgeschlossen. **Die vorzeitige Ablösung hat für den Eigentümer und die Stadt Vorteile.**



Sanierungsgebiet Connewitz 1998



Sanierungsgebiet Connewitz 2003

Vorteile für den Eigentümer:

Bei der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages gewährt die Stadt Leipzig entsprechende Abschläge. Damit lässt sich der zu zahlende Betrag reduzieren. Zudem kann der Eigentümer sicherer planen und kalkulieren. Insoweit das Grundstück den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechend bebaut oder genutzt ist, kann der Eigentümer die vorzeitige Entlassung aus der Sanierung beantragen. Der im Grundbuch eingetragene Sanierungsvermerk wird dann gelöscht. Hat der Eigentümer den Ausgleichsbetrag vorzeitig abgelöst, entstehen ihm hierfür nun keine weitere Kosten.

Vorteile für die Stadt:

Die Stadt Leipzig ihrerseits kann die mit der vorzeitigen Ablösung verbundenen Einnahmen nutzen, um die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen weiter zu finanzieren. Nach den Vorgaben des Gesetzgebers müssen solche Einnahmen wieder der jeweiligen Sanierungsmaßnahme zugeführt werden und nicht wie bei der formellen Festsetzung von Ausgleichsbeträgen anteilig an den Freistaat abgeführt werden. Damit trägt die vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen direkt zur Aufwertung des Wohnumfeldes im jeweiligen Sanierungsgebiet bei.



Noch Fragen?

Grundsätzlich werden Sie bei allen Rechtshandlungen in einem Sanierungsgebiet, die nach § 144 BauGB genehmigungspflichtig sind (zum Beispiel beim Abschluss von Kaufverträgen oder bei Baumaßnahmen) auf den Ausgleichsbetrag hingewiesen. Aber auch die Veröffentlichung von Sanierungssatzungen im Amtsblatt, öffentliche Veranstaltungen und nicht zuletzt diese Broschüre sollen Sie frühzeitig über den Ausgleichsbetrag informieren. Trotzdem empfiehlt es sich natürlich, sich beim zuständigen Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig beraten zu lassen.

Zum Beispiel:

Befindet sich ein Grundstück innerhalb eines Sanierungsgebietes?

Gibt es noch Zuschüsse für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen?

Wann wird die Sanierungssatzung aufgehoben?

Kann der Ausgleichsbetrag vorzeitig abgelöst werden?

Wie hoch wird der Ausgleichsbetrag sein?

Stadt Leipzig
Amt für Stadterneuerung
und Wohnungsbauförderung
Prager Straße 26, 04103 Leipzig

Ansprechpartner

Frau Degen
Telefon 03 41/123 54 05
Telefax 03 41/123 54 24
ilka.degen@leipzig.de

Herr Faber
Telefon 03 41/123 54 25
Telefax 03 41/123 54 24
bernhard.faber@leipzig.de