

Interessantes aus dem Sanierungsrecht:

Der Ausgleichsbetrag

Was ist ein Ausgleichsbetrag?

Das BauGB schreibt vor, dass im umfassenden Sanierungsverfahren, d.h. bei Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 Baugesetzbuch (BauGB) zur Finanzierung der Sanierungskosten, die sonst von der Allgemeinheit zu tragen sind, Ausgleichsbeträge erhoben werden, die den sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen entsprechen (§ 154 BauGB). Die Erhebung dieser Ausgleichsbeträge liegt nicht im Ermessen der Stadt - der Gesetzgeber hat sie im Baugesetzbuch zwingend vorgeschrieben. Zahlungspflichtig ist, wer zu dem Zeitpunkt, in dem die Aufhebung der Sanierungssatzung bekannt gegeben wird, Eigentümer ist.

Ausgleichsbeträge sind Geldbeträge oder wertgleiche Leistungen, die den in Geld fassbaren Bodenwertunterschied zwischen Beginn und Ende der Stadtsanierung ausgleichen. Der Wert ist für jedes einzelne Grundstück zu ermitteln. Die Bemessung des Ausgleichsbetrages erfolgt auf der Grundlage einer exakten Wertermittlung sowie einer einheitlichen Wertermittlungsmethode durch den Gutachterausschuss des Kreises RD-ECK, erforderlichenfalls auch durch einen privaten Sachverständigen.

Was wird ausgeglichen?

Ziel der Stadtsanierung ist die Verbesserung der Lebensqualität im Sanierungsgebiet durch Beseitigung baulicher Missstände und sogenannter funktionaler Schwächen. Dazu werden in einer Vielzahl aufeinander abgestimmter Einzelmaßnahmen z.B. Straßen, Wege und Plätze neu hergerichtet, Infrastruktureinrichtungen geschaffen und ausgebaut, störende Gewerbebetriebe verlagert, abgängige oder funktionslose Gebäude rückgebaut, Altlasten entfernt und auch Grundstückseigentümer bei der Modernisierung und Instandsetzung ihrer Häuser finanziell unterstützt. Das alles kostet Geld - viel Geld, das von der sanierenden Gemeinde, vom Land und vom Bund und also von der Allgemeinheit bereitgestellt wird.

Mit der Ausgleichsbetragserhebung versucht die Gemeinde, zumindest einen Teil dieser Kosten zu decken, indem sie sich an die Eigentümer der Grundstücke im Sanierungsgebiet wendet. Tatsächlich gelangen nämlich die Grundstückseigentümer in den Genuss eines wesentlichen Nebeneffektes der Stadtsanierung: Dadurch dass die Wohn- und Arbeitsqualität im sanierten Gebiet verbessert wird, können höhere Verkaufs- und – im Fall der Neuvermietung - Vermietungspreise erzielt werden, mit anderen Worten, die Grundstückswerte steigen. Diese Erhöhung des Grundstückswertes wird durch die Ausgleichsbetragserhebung zur Mitfinanzierung der Gesamtsanierung genutzt. Dass die Kostenlast der Sanierung zunächst die Allgemeinheit trifft, wird auf diese Weise in dem Maße ausgeglichen, in dem Einzelne unmittelbare Vorteile ziehen.

Wie wird der Ausgleichsbetrag berechnet?

Die Ausgleichsbeträge werden für jedes Grundstück einzeln ermittelt. Technisch wird die Ausgleichsbetragsermittlung durch einen Vergleich des Anfangswertes – also des Bodenwertes des Grundstückes zu Beginn der Sanierung – mit dem Endwert – dem Bodenwert des Grundstückes nach Durchführung der Sanierung – vorgenommen. Die Gemeinde bedient sich zum Zweck der Wertermittlungen des Gutachterausschusses des Landkreises, gegebenenfalls öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger. Die anzuwendenden Wertermittlungsmethoden sind wissenschaftlich fundiert und in ihren Grundmustern durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) gesetzlich vorgeschrieben.

Wie sich aus dem Vorgesagten ergibt, bemisst sich der Ausgleichsbetrag lediglich in der Wertsteigerung eines Grundstückes, die durch die Durchführung der Gesamtsanierung entsteht. Das bedeutet zum einen, dass nicht etwa die Kosten der Gesamtsanierung auf die Grundstückseigentümer umgelegt werden, wie dies z.B. bei Erschließungsbeiträgen der Fall ist, die die Gemeinde immer dann erhebt, wenn sie Straßen neu herstellt oder herrichtet. Während der

Erschließungsbeitrag in der Regel höher ist, als der Wertzuwachs des erschlossenen Grundstückes, ist der Ausgleichsbetrag beschränkt. Mit dem Ausgleichsbetrag zahlen die Eigentümer nicht den Preis der Gesamtanierung, sondern gleichen den ihnen entstandenen Vorteil aus. Mit der Begrenzung des Ausgleichsbetrages auf die tatsächliche Werterhöhung der Grundstücke ist zugleich sichergestellt, dass mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen für die betroffenen Eigentümer keine Vermögenseinbußen einhergehen. Die betroffenen Eigentümer erzielen somit – was das Vermögen betrifft - aus der Sanierungsmaßnahme weder Vor- noch Nachteile.

Das bedeutet zum anderen, dass Grundlage der Ausgleichsbetragsbemessung lediglich die Wertsteigerung ist, die durch die Sanierungstätigkeit der Gemeinde bewirkt werden. Wertsteigerungen, die der Grundstückseigentümer durch eigene Tätigkeit herbeiführt, bleiben unberücksichtigt, § 155 Abs.1 Nr.2 BauGB. Werte, die der Eigentümer aus eigenen Kräften, aus eigenen finanziellen Mitteln durch Investitionen auf dem Grundstück geschaffen hat, verbleiben folgerichtig ihm.

Schließlich bedeutet dies, dass konjunkturelle Wertsteigerungen eines Grundstückes, die ohnehin eintreten, ebenfalls nicht in die Betragsbemessung einfließen.

Abweichend von dem o.g. Verfahren kann die Gemeinde gemäß § 154 Abs. 2a BauGB durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten der Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist.

Voraussetzung für den Erlass einer solchen Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwandes liegt.

In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist. Dieser Wert darf 50 vom Hundert nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück dann nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche. Als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zu Grunde zu legen.

Wann ist der Ausgleichsbetrag zu entrichten?

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung zu entrichten (§ 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB), d.h. entweder, wenn die Sanierung durch Aufhebung der Satzung über die förmliche Festsetzung ganz abgeschlossen wurde (§ 162 BauGB) oder wenn die Sanierung für einzelne Grundstücke für abgeschlossen erklärt worden ist (§ 163 BauGB). Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrages sind die Betroffenen anzuhören. Bei diesem Anhörungstermin wird dem Eigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung über die Wertverhältnisse auf seinem Grundstück, vor allem über die anzurechnenden Beträge nach § 155 Abs. 1 BauGB gegeben. Eine angemessene Frist zur Stellungnahme wird eingeräumt. Die gesetzte Frist wird sich im Einzelfall nach den Umständen richten. Grundsätzlich sollte aber mindestens die Frist von einem Monat gewährt werden. Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid vom Eigentümer an. Der Ausgleichsbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Ausgleichsbetragsbescheids fällig. Kann der Eigentümer die Verpflichtung zur Zahlung des Ausgleichsbetrages bei Fälligkeit nicht mit eigenen oder fremden Mitteln erfüllen, hat die Gemeinde den Ausgleichsbetrag gemäß § 154 Abs.5 BauGB in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln. Dies ist eine Ausnahme und Bedarf eines Antrages des Eigentümers. Gegen den Ausgleichsbetrag können Rechtsmittel eingelegt werden, ggf. mit nachfolgenden Widerspruchs- und Gerichtsverfahren. Die Rechtsbehelfsfrist (Widerspruchsfrist) beginnt mit der Bekanntgabe des Bescheides. Sie beträgt einen Monat. Anfechtung durch Widerspruch und Klage gegen die Anforderung des Ausgleichsbetrages haben keine aufschiebende Wirkung. Der angeforderte Betrag wird grundsätzlich zur Zahlung fällig.

Die Gemeinde kann nach § 154 Abs. 6 BauGB vom Eigentümer auch schon vor Abschluss der Sanierung eine Vorauszahlung auf den später zu entrichtenden Ausgleichsbetrag zu verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist. Die Zahlung ist ebenfalls einen Monat nach Bekanntgabe fällig

und wird mit dem Ende der Sanierung zu erhebenden Ausgleichsbetrag verrechnet. D.h. es kann am Ende der Sanierungsmaßnahme auch zu einer Nacherhebung kommen, sollte der dann ermittelte Ausgleichsbetrag höher ausfallen als der mittels Vorauszahlungsbescheid bereits von der Gemeinde vereinnahmte Betrag.

Daneben besteht nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB für den Eigentümer die Möglichkeit, mit der Gemeinde eine Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages zu treffen. Die vorzeitige Ablösung ist freiwillig und bedarf als öffentlich-rechtlicher Vertrag der Schriftform. Die im Vertrag getroffenen Regelungen über den vorgezogenen Ausgleichsbetrag sind endgültig und abschließend. Dies bedeutet, dass nach Abschluss der Sanierung kein weiterer Ausgleichsbetrag mehr anfällt.

Welche Vorteile hat eine Ablösevereinbarung?

Wird während der laufenden Sanierung eine Ablösevereinbarung getroffen, kann die Gemeinde bei der erforderlichen Wertermittlung auf die Wartezeit bis zum Ende der Sanierung eingehen und von der ermittelten Bodenwerterhöhung entsprechend den Diskontierungsvorgaben des § 20 ImmoWertV den Teil der noch nicht realisierten Sanierung abzinsen. Dies bedeutet, dass die finanzielle Belastung des Eigentümers geringer ist als bei der Ausgleichsbetragserhebung am Ende der Sanierungsmaßnahme durch Bescheid. Noch mehr Geld kann ein Eigentümer deshalb sparen, weil die Gemeinde auf die Unsicherheiten, ob die Sanierungsziele erreicht werden, und auf die Streubreite der Ergebnisse der Anfangs- und Endwertermittlung durch einen Wertermittlungsabschlag zu Gunsten des Eigentümers reagieren kann.

Abgesehen von diesen Einsparmöglichkeiten erweist sich als besonderer Vorteil, dass für die Gemeinden ein wichtiger Grund, das betroffene Grundstück mit den sanierungsrechtlichen Beschränkungen zu belasten, entfällt, wenn der Ausgleichsbetrag im Wege der Ablösevereinbarung festgelegt ist. Bei gleichzeitigem Vorliegen der weiteren Voraussetzungen des § 163 BauGB wird daher der Weg eröffnet, die Sanierung für dieses Grundstück für abgeschlossen zu erklären. Es entfällt damit die Genehmigungspflicht für rechtliche und tatsächliche grundstücksbezogene Vorhaben gemäß §§ 144, 145 BauGB. Über das Grundstück kann dann insbesondere wieder frei verfügt werden.

Erwähnenswert ist ferner die dem Eigentümer beim Abschluss der Ablösevereinbarung eröffnete Möglichkeit, im Verhandlungswege Einfluss auf die Zahlungsmodalitäten zu nehmen, während er im Bescheidsverfahren lediglich Gelegenheit zur Stellungnahme und Mitteilung seiner persönlichen Verhältnisse erhält.

Schon erwähnt ist der Vorteil der Rechtssicherheit, der sich daraus ergibt, dass bei Abschluss einer Ablösevereinbarung keine späteren Nacherhebungen mehr möglich sind. Die Belastung durch Ausgleichsbeträge wird damit kalkulierbar.

Daneben ist zu beachten, dass die Leistung des Ausgleichsbetrages steuerlich absetzbar ist. Durch die Möglichkeit, mit einer Ablösevereinbarung den Zeitpunkt der Zahlung selbst zu bestimmen, können steuerliche Vorteile verschafft werden. Hierzu sollte sich der Eigentümer bei seinem Steuerberater, Lohnsteuerhilfeverein etc. informieren.

Was muss ich tun, um den Ausgleichsbetrag abzulösen?

Bitte erfragen Sie die weitere Vorgehensweise beim:

Treuhänderischen Sanierungsträger der Gemeinde Hohenwestedt
GOS Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH,
Herrn Michael Behrens, Tel. 0431/9066448