Was ist ein Ausgleichsbetrag?

§ 154 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt die rechtliche Grundlage zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen.

„Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat 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."

Mit Hilfe der Erhebung von Ausgleichsbeträgen, im Zuge der städtebaulichen Sanierung, sollen die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet neben Bund, Land und Kommune an den Kosten der Gebietsaufwertung beteiligt werden.

Das Gesetz regelt weiterhin, dass sanierungsbedingte Wertsteigerungen dem Sanierungsprozess im Sanierungsgebiet wieder zu Gute kommen sollen, also demnach der Allgemeinheit zuzuführen sind. Damit weder für die Stadt, noch für den Grundstückseigentümer Gewinne oder Verluste durch die Sanierungsmaßnahme erzielt werden, wird mit dem Ausgleichsbetrag lediglich der Wertzuwachs des Bodens erhoben, der durch sanierungsbedingte Maßnahmen zustande gekommen ist.

Feststellung des Ausgleichsbetrages

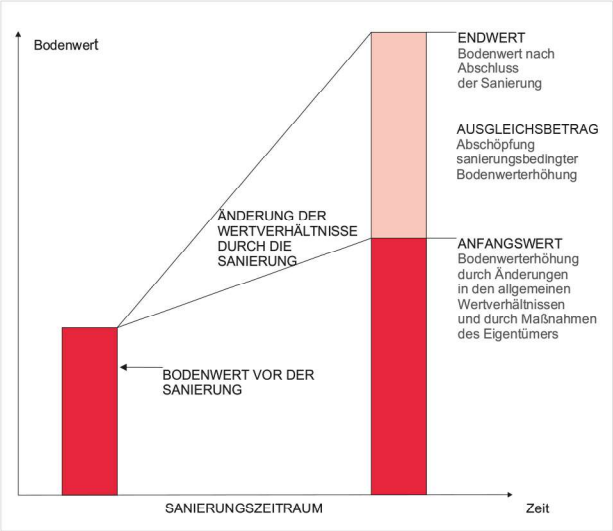
Der jeweilige Ausgleichsbetrag setzt sich aus den durch die Sanierungsmaßnahmen erreichten Verbesserungen innerhalb des Sanierungsgebietes zusammen und drückt sich in der Regel in einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aus. Sie ist als Differenz zwischen den sogenannten Anfangswerten und Endwerten (BauGB § 154) definiert.

Kurz ausgedrückt bedeutet dies, dass mit dem Tag der Satzungsaufhebung ermittelt wird, welchen Wert das Grundstück ohne Sanierungsdurchführung hätte und was es tatsächlich aktuell wert ist.

Die Anfangs- und Endwerte werden gutachterlich ermittelt. Zudem werden die Anfangswerte analog zu den Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt kontinuierlich angepasst. Anfangs- und Endwerte sind reine Bodenwerte, d.h. der Wert der sonstigen Bestandteile eines Grundstücks, insbesondere die Bebauung auf dem Grundstück, bleibt bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags unberücksichtigt.

In der Regel wird der Ausgleichsbetrag nach Aufhebung der Sanierungssatzung fällig. Dem Eigentümer wird vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags jedoch nochmals die Gelegenheit geboten, Stellung zu nehmen. Hierbei wird geprüft, inwiefern eigene Aufwendungen an der Sanierung angerechnet werden können.

Im Anschluss daran ergeht ein Ausgleichsbetragsbescheid, welchem eine detaillierte Berechnung zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags beigefügt ist. Innerhalb eines Monats muss der dem Bescheid zu entnehmende Betrag gezahlt werden.



Vorzeitige Ablösung

Nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann die Gemeinde die Ablösung der Ausgleichsbeträge im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen. Eigentümer können folglich eine freiwillige Vereinbarung mit der Stadt schließen und eine vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags einräumen. Die vorzeitige Ablösung hat sowohl Vorteile für den Eigentümer als auch für die Stadt.

Die Stadt kann dem Eigentümer einen Verfahrensabschlag bei vorzeitiger Ablösung gewähren. Dies verschafft dem Eigentümer Rechtssicherheit, indem die erfolgte Zahlung als endgültig erfüllt gilt, auch wenn weitere sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen entstehen. Der Ausgleichsbetrag kann weiterhin steuerlich geltend gemacht werden und gilt somit als Steuervorteil für den Eigentümer. Der Zeitgewinn für die persönliche Finanzplanung wird ebenfalls als Vorteil für den Eigentümer gesehen. Demnach kann der Eigentümer zeitnah kalkulieren, welche weiteren Kosten aus der Sanierung anfallen und verfügbare Mittel sinnvoll nutzen. Ein letzter Vorteil seitens des Eigentümers besteht im Fortfall von Rechtswirkungen. Nach einer vorzeitigen Ablösung und der damit einhergehenden Entlassung aus dem Sanierungsgebiet entfallen teilweise die Wirkungen der §§ 144, 145 und 153 BauGB für das jeweilige Grundstück, wie zum Beispiel Genehmigungen von Grunderwerben.

Die Stadt profitiert von der vorzeitigen Ablöse vor allem durch den Rückfluss der Einnahmen in die Sanierungsmaßnahme. Die finanziellen Mittel, die der Stadt durch die vorzeitige Ablöse zu Gute kommen, müssen nicht anteilig an das Land abgeführt werden, sondern stehen der Stadt für die weitere Sanierung zu Verfügung. Darüber hinaus entsteht ein geringerer Verwaltungsaufwand, da i.d.R. freiwillige Vereinbarungen weniger Aufwand als das umfangreiche Verfahren eines Verwaltungsaktes bedeuten.

Antragstellung und Beratung

Es beraten Sie auf Wunsch gerne weiter zum Thema Ausgleichsbeträge:

Stadt Fellbach
Stadtplanungsamt
Marktplatz 1, 70734 Fellbach
Telefon 0711 5851-243 | Telefax 0711 5851-300
E-Mail stadtplanungsamt@fellbach.de | Internet www.fellbach.de

Hier können auch Anträge auf vorzeitige Ablösung unter Angabe der Grundstücksdaten (Grundbuchblatt, Flur, Flurstück und Eigentümer mit Anschrift) gestellt werden.

Förderinformationen

Informationen zu Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet