

Kurzinformation für Grundstückseigentümer - Ausgleichsbeträge:

1. Rechtsgrundlage § 154 Baugesetzbuch

*Abs. 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 der **durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts** seines Grundstücks entspricht; Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet **Erschließungsanlagen** im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind **Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen** für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet **nicht anzuwenden**. Satz 2 gilt entsprechend für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des § 135a Abs. 3 BauGB*

*Abs. 2 Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung der 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**).*

2. Vergleich Ausgleichsbetrag - Erschließungs-/Ausbaubeitrag

	Ausgleichsbetrag	Erschließungs-/Ausbaubeitrag
Rechtsgrundlage	§ 154 BauGB	§ 127 BauGB/KAG
Gegenstand	Sanierungsbedingte Werterhöhungen von Grund und Boden	anteilige Kosten der Maßnahmen
Fälligkeit	Abschluss der Sanierung (Gesamtmaßnahme)	endgültige Herstellung der Einzelmaßnahme
Härtefallregelung	§ 155 BauGB	§ 135 BauGB
Besonderheiten	Anrechnung § 155 Abs. 1 BauGB	

3. Ausgleichsbetragserhebung - mögliche Verfahren

- **Bescheid** nach Abschluss der Sanierung
 - Später Zahlungszeitpunkt, keine Abschläge möglich, kein Einsatz der Einnahmen im Sanierungsgebiet, anteilige Rückzahlung der Einnahmen an Bund und Land, aufwendiges Verfahren, Rechtsmittelrisiko
- **Ablösevereinbarung** vor Abschluss der Sanierung
 - Freiwillig, kein Bescheid, kein Rechtsmittelrisiko, Zahlungszeitpunkt individuell vereinbar, Abzinsungsvorteil beim Eigentümer, Einnahmen sind für weitere Maßnahmen im Gebiet einsetzbar, keine Nachzahlungen und Erstattungen, Entlassung aus dem Gebiet für das Einzelgrundstück bei Erreichung der Sanierungsziele möglich (Entlassung nicht automatisch, muss beantragt werden!)
- **Vorzeitige Festsetzung** vor Abschluss der Sanierung
 - Per Bescheid, Rechtsmittelrisiko, Zahlungszeitpunkt individuell vereinbar, Abzinsungsvorteil beim Eigentümer, Einnahmen sind für weitere Maßnahmen im Gebiet

einsetzbar, keine Nachzahlungen und Erstattungen, Entlassung aus dem Gebiet für das Einzelgrundstück bei Erreichung der Sanierungsziele möglich

- **Vorauszahlungsbescheid** vor Abschluss der Sanierung, wenn Sanierungsziele auf dem Grundstück realisiert sind
 - Zahlungszeitpunkt sofort, keine Abschläge, Nachberechnung bei Abschluss der Sanierung, Einnahmen sind für weitere Maßnahmen im Gebiet einsetzbar

4. Ausgleichsbetragserhebung durch Ablösevereinbarungen

- **Freiwilliges Verfahren** für Stadt und Eigentümer
- In den zurückliegenden Jahren haben einzelne Grundstückseigentümer den Ausgleichsbetrag bereits abgelöst
- Die Stadt Halberstadt will diese freiwillige Möglichkeit gemäß Stadtratsbeschluss vom 11.05.2017 allgemein anwenden
- Der Stadtratsbeschluss bildet die Grundlage, allen Eigentümern die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages anzubieten
- Die Grundstückseigentümer können diese Möglichkeit nutzen
- Eigentümer, die diese Möglichkeit nicht nutzen wollen, werden nach Abschluss der Sanierung zur Zahlung des Ausgleichsbetrages per Bescheid herangezogen

5. Ablösevereinbarungen: Praktischer Ablauf

- Anschreiben der Stadt bzw. der SALEG an die Eigentümer mit Antragsformular
- Angebot der Möglichkeit der freiwilligen Ablösung
- Darstellung der Grundstücksfläche, der Wertsteigerung und des Ausgleichsbetrages (**mit Abschlag 6,5% bis 31.12.2018 bzw. 5% bis 31.12.2020**)
- Einreichen des ausgefüllten Antrages durch die interessierten Eigentümer bei der Stadt mit Angabe der Zahlungsweise (Einmalzahlung oder Ratenzahlung)
- Ablösevereinbarung von der Stadt an den Eigentümer
- Rücklauf der unterzeichneten Ablösevereinbarung an die Stadt
- Erfassung Zahlungseingang auf dem Treuhänderkonto

6. Ablösevereinbarungen - Was kommt danach?

- Höhe der Einnahmen feststellen - es handelt sich um **zweckgebundene Einnahmen der Sanierung**
- Entscheidung der Stadt über den Einsatz der eingenommenen Mittel für Maßnahmen im Sanierungsgebiet – abhängig von der Höhe
- Realisierung dieser Maßnahmen
- Aufhebung der Sanierungssatzung
- Erhebung der restlichen Ausgleichsbeträge per Bescheid
- Schlussabrechnung der Sanierungsmaßnahme
- Veranlassung der Löschung der Sanierungsvermerke

7. Härtefallregelungen § 154 (5), § 155 (4) und (5) BauGB

- Umwandlung in Tilgungsdarlehen
Voraussetzung: Bezahlung unzumutbar, Nachweis erforderlich
max. 6% Zinsen jährlich, Tilgung 5% zzgl. ersparter Zinsen jährlich, zur Vermeidung von Härten Reduzierung möglich
- Stundung
Voraussetzung: ernsthafte nachzuweisende Zahlungsschwierigkeiten
- Niederschlagung/Erlass im öffentlichen Interesse/zur Vermeidung unbilliger Härten
Voraussetzung: Nachweis erforderlich