

## ***Gesetzliche Grundlage für Ausgleichsbeträge***

Führt eine Gemeinde ein Sanierungsverfahren durch, so muss die Gemeinde von den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet einen einmaligen Ausgleichsbetrag gemäß § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erheben.

Eine Wahlmöglichkeit, ob die Gemeinde den Ausgleichsbetrag erhebt oder nicht, hat sie nicht. Der Ermessensspielraum der Gemeinde besteht darin, dass sie einer Ablösung vor Abschluss des Sanierungsverfahrens zustimmen kann.

Dieser Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes ihres Grundstückes. Die Höhe der Bodenwerte wird durch einen Gutachter ermittelt.

Der Ausgleichsbetrag ist ein Beitrag, der von den Eigentümerinnen und Eigentümern der Grundstücke im Sanierungsgebiet als Ausgleich für die von der öffentlichen Hand durchgeführten Sanierungsmaßnahmen zu leisten ist.

### ***Wann ist der Ausgleichsbetrag fällig?***

Der Ausgleichsbetrag wird am Ende der Sanierung (=Aufhebung der Sanierungssatzung durch den Stadtrat) durch Bescheid erhoben. Eine vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages ist möglich.

### ***Wer muss den Ausgleichsbetrag zahlen?***

Der Ausgleichsbetrag wird von allen Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet erhoben – unabhängig davon, ob sie einen Sanierungszuschuss für ihr eigenes Gebäude erhalten haben oder nicht. Bei nicht vorzeitiger Ablösung des Betrages ist der Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung zahlungspflichtig.

### ***Wie hoch ist der Ausgleichsbetrag?***

Bei der Ermittlung der dem Ausgleichsbetrag zugrunde liegenden Bodenwerte ist grundsätzlich der Wert des Grundstücks ohne Bebauung maßgeblich.

Der Ausgleichsbetrag entspricht der Differenz zwischen Anfangswert und Endwert bei Abschluss der Sanierung.

Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich zum Wertermittlungstichtag „Abschluss der Sanierung“ ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt, noch durchgeführt worden wäre.

Der Endwert ist der Bodenwert, der sich zum Wertermittlungstichtag „Abschluss der Sanierung“ durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (§152 Abs. 2 BauGB).

Anfangs- und Endwert werden durch einen öffentlich bestellten Gutachter festgelegt.

### **Welche Sanierungsmaßnahmen können Einfluss auf den Ausgleichsbetrag haben?**

- Neugestaltung von öffentlichen Straße, Wegen und Plätzen
- Beräumung und Neuordnung von Bereichen (Beseitigung von Gebäuden)
- Modernisierung von öffentlichen Einrichtungen
- Verbesserung der Infrastruktur

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.

Wichtig:

Die Sanierung von Privatgebäuden verbunden mit Fördermitteln hat keine Auswirkungen auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen und trägt nicht zur Bodenwerterhöhung bei.

### **Vorzeitige Ablösung 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 Brand-Erbisdorf wird der Ausgleichsbetrag vorzeitig und endgültig abgelöst. Spätere Forderungen sind ausgeschlossen.

Der zu zahlende Betrag ist bei vorzeitiger Ablösung geringer, da die Stadt Brand-Erbisdorf Abschläge gewährt.

Der Eigentümer hat Planungssicherheit bezüglich noch anfallender Kosten.

Das genaue Verfahren zur Errechnung des Ausgleichs- bzw. Ablösebetrages ist recht kompliziert. Eine persönliche Beratung, ein so genannter Erörterungstermin in der Stadtverwaltung, wird daher von der Verwaltung und dem Sanierungsträger empfohlen.