

Ausgleichsbeiträge: Was ist das?

Freiwillige und vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge in den Sanierungsgebiet „Altstadt“

Seit 1991 hat die städtebauliche Sanierung „Altstadt“ die Güstrower Altstadt unübersehbar verändert: Das Zentrum der Stadt ist schöner und attraktiver geworden und die Grundstückseigentümer profitieren von den Verbesserungen der Straßen, Wege und Plätze.

Der Gesetzgeber sieht vor, in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten nach Abschluss der Gesamt-sanierungsmaßnahme Ausgleichsbeträge zu erheben. Eine Ausgleichspflicht für im Sanierungsgebiet gelegene Grundstücke besteht, sofern durch die sanierungsbedingten Maßnahmen eine Wertsteigerung des Grund und Bodens entstanden ist. Nach Abschluss der gesamten Sanierungsmaßnahme „Altstadt Güstrow“ werden die Ausgleichsbeträge per Bescheid fällig gestellt. Damit entsteht eine Zahlungspflicht für den Grundstückseigentümer. Die Erhebung der Ausgleichsbeträge im Rahmen der städtebaulichen Sanierung hat den Zweck, neben dem Einsatz von Fördergeld auch die Grundstückseigentümer an den Aufwendungen für die Sanierung zu beteiligen. Diese Beteiligung ergibt sich nicht nur aus dem Baugesetzbuch, sondern auch aus dem Grundgesetz, das in seinem Artikel 14 privates Eigentum nicht nur mit Rechten, sondern auch mit Pflichten verbindet. Eine zusätzliche Belastung der Grundstückseigentümer stellen diese Ausgleichsbeträge nicht dar, da innerhalb des Sanierungsgebietes für die Dauer der Sanierung die sonst üblichen Erschließungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz nicht erhoben werden.

Das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V empfiehlt, von der Möglichkeit der **vorzeitigen und freiwilligen Ablösung** der Ausgleichsbeträge Gebrauch zu machen.

Wo liegt der Vorteil der vorzeitigen Ablösung für den Eigentümer?

Die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeiträge bietet den Grundstückseigentümern eine rasche Planungssicherheit, da mit der vereinbarten und sofort zu entrichtenden Ablösesumme eine spätere formelle Erhebung nach Abschluss der Gesamt-sanierungsmaßnahme entfällt. Für die **vorzeitige Ablösung** kann ein **Abschlag** auf den ermittelten Ausgleichsbetrag (Abzinsung/Verfahrensabschlag) gewährt werden. Der Nachlass für die freiwillige Ablösung richtet sich nach der verbleibenden Laufzeit der Gesamt-sanierungsmaßnahme.

Hinweise zur als Anlage beigefügten Vereinbarung:

Sie haben die Möglichkeit, aus den auf der Seite 2 der Vereinbarung dargestellten Zahlungsmöglichkeiten durch Ankreuzen den Zahlungszeitpunkt auszuwählen (31.07.2009 oder 31.08.2009 oder 31.07.2010) an dem Sie die freiwillige Einmalzahlung leisten möchten. Aus der mittleren Spalte dieser Aufstellung kann die jeweilige Ersparnis zum entsprechenden Zahlungszeitpunkt entnommen werden. Aus der letzten Spalte ist der zu zahlende Ablösebetrag zu entnehmen. Gezahlt wird der Betrag einmalig zu dem in der Zeile ausgewählten Zahlungszeitpunkt.

Beispiel:

| <i>Zahlungsfrist</i> | <i>Abschlag* Abzinsung aus dem Verfahren** in €</i> | <i>Ablösebetrag in €</i> |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 31.07.2009 | 160,00*** | 640,00 |
| <input type="checkbox"/> 31.08.2009 | 71,00** | 729,00 |
| <input type="checkbox"/> 31.07.2010 | 65,00** | 735,00 |

Entscheiden Sie sich also für die Zahlung zum 31.07.2009, so haben Sie eine Ersparnis in Höhe von 160,00 € gegenüber dem zum Zeitpunkt der Aufhebung der Satzung voraussichtlich zu zahlenden Endbetrag in Höhe 800,00 €. Sie zahlen zum 31.07.2009 einmalig 640,00€.

Da die vorzeitige Ablösung in Form eines verbindlichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer erfolgt, gilt die Zahlung als endgültig erfüllt, auch wenn sich zukünftig höhere Bodenwertsteigerungen ergeben sollten.

Die Ausgleichsbetragserhebung für das jeweilige Grundstück für die Sanierungsmaßnahme Altstadt Güstrow wird mit der vorzeitigen freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages endgültig erfüllt.

Mit der Umsetzung der vorzeitigen Ablösung ist es einerseits möglich, die Einnahmen direkt in das Sanierungsvorhaben der Altstadt Güstrow einfließen zu lassen und andererseits bei der Bewilligung zukünftiger Fördergelder positiv durch das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung berücksichtigt zu werden.

Konkret beabsichtigt die Barlachstadt Güstrow, den Grundstückseigentümern des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „**Altstadt**“ Güstrow“ bereichsweise (Zonen) die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung durch **freiwillige** Vereinbarungen anzubieten. Die Stadtvertretung hat dieser Vorgehensweise zugestimmt. Im April 2006 hat die Stadt dazu bereits zwei Bürgerversammlungen zur Vorstellung des Gutachtens von Herrn Dr. Unbehau durchgeführt.

Infolge werden den Eigentümern der betroffenen Grundstücke abschnittsweise auf der Grundlage festgesetzter Wertzonen die vorzeitigen Ablöseverträge zugeschickt und Einzelgespräche dazu angeboten.

In einer ersten Zone erhielten die Eigentümer bereits die Möglichkeit, mit der Barlachstadt Güstrow eine Ablösevereinbarung abzuschließen. Viele Eigentümer machten davon bereits Gebrauch. Nun soll in weiteren Zonen den betroffenen Eigentümern die Möglichkeit für eine vorzeitige Vereinbarung angeboten werden. Sollten im Grundbuch Ihres Grundstückes mehrere Eigentümer eingetragen sein, so unterschreibt jeder Eigentümer seine eigene Vereinbarung, jedoch ist der genannte Ablösebetrag nur einmal fällig, d. h. gibt es z. B. 2 Eigentümer so ist der Ablösebetrag **nur einmal** als eine Summe einzuzahlen.

Fragen zur Ausgleichsbetragsermittlung richten Sie bitte an Frau Korell
Telefon: 03843 769-265
nancy.korell@guestrow.de