

## **Bürgerinformation**

### **Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Schweriner Vorstadt“**

#### **Freiwillige und vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages**

Die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Schweriner Vorstadt wurde am 30.09.2004 beschlossen und mit ihrer Veröffentlichung im Stadtanzeiger am 01.11.2004 rechtskräftig.

Seitdem hat sich das Gebiet positiv verändert. Grundstückseigentümer und Einwohner profitieren von den Verbesserungen im Gebäudebestand sowie der Umgestaltung und Aufwertung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze.

Der Gesetzgeber sieht vor, in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten nach Abschluss der Gesamtsanierungsmaßnahmen Ausgleichsbeträge zu erheben. Ausgleichsbeträge im Rahmen der städtebaulichen Sanierung dienen dem Zweck, neben Bund, Land und Kommunen auch die Grundstückseigentümer an den Aufwendungen für die Sanierung zu beteiligen. Der Ausgleichsbetrag ist demzufolge der Anteil des einzelnen Grundstückseigentümers an den Kosten der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Der Ausgleichsbetrag entspricht dabei der durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Ganzes herbeigeführten Erhöhung des Bodenwertes des betroffenen Grundstücks.

Die Beteiligung der Eigentümer ergibt sich zum einen aus der Verpflichtung des Baugesetzbuches und zum anderen auch aus dem Grundgesetz, das im Artikel 14 privates Eigentum nicht nur mit Rechten, sondern auch mit Pflichten verbindet. Eine zusätzliche Belastung der Grundstückseigentümer stellen die Ausgleichsbeträge nicht dar, da innerhalb des Sanierungsgebietes „Schweriner Vorstadt“ für die Dauer der Sanierungsmaßnahme die sonst üblichen Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 BauGB sowie Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Mecklenburg-Vorpommern nicht erhoben werden.

Die Ausgleichsbeträge werden üblicherweise mit Abschluss des Sanierungsverfahrens, d. h. nach der Aufhebung der Sanierungssatzung per Satzungsbeschluss der Stadtvertretung, fällig und per Bescheid durch die Stadt erhoben. Der Gesetzgeber eröffnet jedoch die Möglichkeit, den Eigentümern bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine vorzeitige Ablösung nach § 154 BauGB mit der Gewährung eines Verfahrensabschlages anzubieten. Hierzu hat die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow am 23.10.2014 einen entsprechenden Beschluss gefasst, wonach allen betroffenen Grundstückseigentümern ein einheitlicher Verfahrensabschlag in Höhe von 20 % zu gewähren ist. Die Barlachstadt Güstrow wird hierzu ab Dezember 2014 an die Eigentümer, der innerhalb des Sanierungsgebietes „Schweriner Vorstadt“ gelegenen Grundstücke, entsprechendes Informationsmaterial mit Erläuterung der Rechtsgrundlagen sowie der Sachzusammenhänge versenden. Des Weiteren wird diesen Anschreiben ein Vertragsentwurf über die vorzeitige und freiwillige Ablösung beiliegen. Diese Anschreiben erhalten zunächst die Grundstückseigentümer in der Gertrudenstraße, Kapellenstraße, Kurze Straße und Friedrich- Schult- Weg. Weitere Anschreiben werden 2015 durch die Barlachstadt Güstrow verschickt.

Sofern das Angebot über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages in Anspruch genommen werden möchte, ist die beigefügte Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrages unterzeichnet an die Barlachstadt Güstrow zurück zu senden. Die Barlachstadt wird dann umgehend eine mitgezeichnete Ausfertigung an die jeweiligen Eigentümer übersenden.

Darüber hinaus können Sie für Ihre persönlichen Anfragen zur freiwilligen Ablösevereinbarung unter der Telefonnummer 03843/769 404 im Kämmereiamt bzw. per E- Mail ([angela.wiedewald@questrow.de](mailto:angela.wiedewald@questrow.de)) gern einen individuellen Termin vereinbaren.

Nachfolgend möchten wir die wichtigsten Rechtsgrundlagen und Sachverhalte zur Thematik vorab erläutern und Antworten auf die häufigsten Fragestellungen geben.

## 1. Warum müssen Ausgleichsbeträge gezahlt werden?

### § 154 Absatz 1 Satz 1 BauGB:

„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.“

- Die Maßnahmen führen im Allgemeinen zu Zustandsverbesserungen und damit zu entsprechenden Bodenwerterhöhungen der Grundstücke im Sanierungsgebiet.
- Der Gesetzgeber will, dass diese sanierungsbedingten Vorteile von den begünstigten Eigentümern der Allgemeinheit zurückgegeben werden.
- Es soll sichergestellt werden, dass die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die ohne Gegenleistung des Eigentümers erst durch Maßnahmen der Stadt bewirkt wurden, zur Finanzierung der Sanierung herangezogen werden.

### § 154 Absatz 1 Satz 2 BauGB:

„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 die Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.“

Das heißt: Weitere Beitragsforderungen (Straßenbaubeiträge, Erschließungsbeiträge) können gegenüber den Grundstückseigentümern grundsätzlich innerhalb des Sanierungsgebietes nicht geltend gemacht werden.

## 2. Wie wird die Höhe des Ausgleichsbetrages festgestellt?

### Definition geregelt im § 154 Abs. 2 BauGB:

„Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes 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 Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).“

Anfangswert ist der Wert, den das Grundstück gehabt hätte, wenn die Sanierung nicht durchgeführt worden wäre. Der Endwert ist der Bodenwert, den das Grundstück durch die Sanierung tatsächlich hat. Die Differenz zwischen Anfangs- und Endwert nennt man „sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung“.

**Nur die Bodenwerte sind Gegenstand der Abschöpfung der Ausgleichsbeträge, nicht die Gebäude.**

Im Sanierungsgebiet „Schweriner Vorstadt“ bildet das „Gutachten über die Höhe lagetypischer Anfangswerte und Endwerte sowie Ausgleichsbeträge gemäß § 154 Baugesetzbuch (BauGB) für die Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Schweriner Vorstadt“ 18273 Güstrow“ die Grundlage für die vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen.

Das Gutachten wurde von Dr. Ing. Ronald Unbehau, als von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, im Auftrag des Sanierungsträgers der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, zum Wertermittlungstichtag 01.05.2013 erstellt.

Das Gutachten wurde auf der Grundlage der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, 630) sowie der einschlägigen Rechtsvorschriften und Bewertungsstandards erarbeitet. Gegenstand der Bewertung sind die fiktiven unbebauten Grundstücke. Die vorhandene Bausubstanz sowie sonstige Auf- und Einbauten bleiben unberücksichtigt.

### 3. Wer muss zahlen?

#### § 154 Absatz 1 Satz 1 BauGB:

„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.“

Das heißt: Ausgleichsbeträge muss **jeder Grundstückseigentümer** zahlen, der an dem Tag, an dem die Sanierungssatzung rechtskräftig aufgehoben wird, Eigentümer ist. Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile an dem Grundstück ausgleichsbetragspflichtig. Der Betrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

### 4. Wann ist zu zahlen?

#### § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB:

„Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten.“

An dem Tag, an dem die Aufhebung der Sanierungssatzung im Amtsblatt veröffentlicht wird, ist die Sanierung offiziell „abgeschlossen“. Ab diesem Tag ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet, Ausgleichsbeträge zu erheben.

## 5. Ausnahmen

### 5.1. § 154 Abs. 3 Satz 3 BauGB:

„Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.“

### 5.2. § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB

„Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen ...“  
(Ablösevereinbarungen)

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

Für die vorzeitige Ablösung kann ein Verfahrensabschlag auf den ermittelten Ausgleichsbetrag gewährt werden. **Die Barlachstadt Güstrow gewährt für Zahlungen innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsabschluss einen Verfahrensabschlag in Höhe von 20 % (Beschluss der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom 23.10.2014).**

## 6. Welche Vorteile hat die vorzeitige Ablösung?

### 6.1. für die Grundstückseigentümer

- Geldersparnis  
Durch die Gewährung eines Verfahrensabschlages lässt sich der zu zahlende Betrag deutlich reduzieren.
- Rechtssicherheit  
Die Ablösung ist eine verbindliche Vereinbarung. Auch wenn zukünftig weitere sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erzielt werden, ist diese Zahlungsverpflichtung endgültig abgegolten.
- Steuervorteil  
Der Ausgleichsbetrag kann steuerlich geltend gemacht werden. Die abschließende Prüfung und Festlegung liegt jedoch beim Finanzamt. Auf Wunsch wird Ihnen eine entsprechende Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt nach Zahlungseingang ausgestellt.
- Zeitgewinn  
Der Grundstückseigentümer kann sofort kalkulieren, welche Kosten aus der Sanierung noch auf ihn zukommen.
- Planungssicherheit  
Nach der Zahlung des Ausgleichsbetrages kann eine Löschung des Sanierungsvermerkes erfolgen. Es sind keine sanierungsrechtlichen Genehmigungen mehr erforderlich. Damit entfallen allerdings insbesondere die förder- und steuerrechtlichen Vorteile eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks.

## 6.2. für die Gemeinde

Ausgleichsbeträge, die durch die vorzeitige Ablösung von der Gemeinde eingenommen werden, können in voller Höhe wieder für Maßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden und müssen nicht anteilig an Bund und Land abgeführt werden. Damit können diese Ausgleichsbeträge direkt für weitere Aufwertungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden.

Hinsichtlich des Verwaltungsaufwandes werden die Kosten minimiert.

## 7. Wie kann der Ausgleichsbetrag durch vorzeitige Ablösung reduziert werden?

### 7.1. Beispielrechnung

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| zonaler Anfangswert: | 50,00 €/m <sup>2</sup> |
| zonaler Endwert:     | 55,00 €/m <sup>2</sup> |
| Grundstücksgröße:    | 500,00 m <sup>2</sup>  |

$$\begin{aligned} \text{Ausgleichsbetrag} &= \frac{(\text{Endwert} - \text{Anfangswert}) \times \text{Grundstücksgröße}}{(\text{in €/m}^2 \quad \text{in €/m}^2 \quad \text{in m}^2)} \\ &= (55,00 \text{ €/m}^2 - 50,00 \text{ €/m}^2) \times 500 \text{ m}^2 \\ &= 2.500 \text{ €} \\ &===== \end{aligned}$$

### 7.2. Nachlassberechnung

|   |   |            |
|---|---|------------|
| ermittelter Ausgleichsbetrag  | = | 2.500,00 € |
| abzüglich 20 % Verfahrensabschlag<br>(Beschluss der Stadtvertretung der<br>Barlachstadt Güstrow vom 23.10.2014) | = | 500,00 €   |
| zu leistender Betrag  | = | 2.000,00 € |

## 8. Was muss ich tun, um den Verfahrensabschlag zu erhalten?

Sofern Sie an einer vorzeitigen und freiwilligen Ablösung interessiert sind, wenden Sie sich an das Kämmereramt der Barlachstadt Güstrow, Baustraße 33, 18273 Güstrow, Tel: 03843/769404 bzw. per E- Mail an [angela.wiedewald@guestrow.de](mailto:angela.wiedewald@guestrow.de).

Der Verfahrensabschlag wird Ihnen gewährt, sofern Sie sich vertraglich zur Zahlung des Ablösebetrages innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsunterzeichnung verpflichten.

***Die Ausgleichsbetragserhebung für Ihr im Sanierungsgebiet „Schweriner Vorstadt“ gelegenes Grundstück ist mit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages durch Abschluss dieser freiwilligen Vereinbarung endgültig erfüllt!***