

Barlachstadt Güstrow
Der Bürgermeister

Güstrow, den 26.06.2017

Bürgerinformation Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Schweriner Vorstadt“ Freiwillige und vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages im Erweiterungsgebiet

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.

Dieses förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wurde mit Beschluss (VI/0208/15) der Stadtvertretung vom 09.07.2015 um den Teilbereich –Östlich Ulmenstraße- erweitert und mit Veröffentlichung im Stadtanzeiger am 01.09.2015 rechtsverbindlich. Ziele der Erweiterung sind die Neugestaltung und Änderung des öffentlichen Verkehrsraumes, um damit eine Verbesserung des Wohnumfeldes sowie der Erschließungsanlagen zu erreichen.

Der Gesetzgeber sieht vor, in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten nach Abschluss der Gesamtsanierungsmaßnahmen Ausgleichsbeträge zu erheben. Ausgleichsbeträge 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. Dieser entspricht dabei der Bodenwerterhöhung des betroffenen Grundstücks, welcher durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme herbeigeführt wurde.

Die Beteiligung der Eigentümer ergibt sich zum einen aus der Verpflichtung des Baugesetzbuches (BauGB) und zum anderen auch aus dem Artikel 14 des Grundgesetzes, welcher privates Eigentum nicht nur mit Rechten, sondern auch mit Pflichten verbindet.

Die Ausgleichsbeträge werden üblicherweise mit Abschluss des Sanierungsverfahrens 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.

Um von dieser Möglichkeit zu profitieren, 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 %** gewährt wird.

Nachdem bereits in den Jahren 2014 und 2016 Grundstückseigentümer des Sanierungsgebietes angeschrieben wurden und die Mehrzahl der Eigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht haben, werden im Juli 2017 die Eigentümer des Erweiterungsgebietes angeschrieben, um ihnen ebenfalls ein Angebot zur vorzeitigen Ablöse des Ausgleichsbetrages zu unterbreiten.

Nachfolgend möchten wir die wichtigsten Rechtsgrundlagen und Sachverhalte zur Thematik 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...“

- 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.

2. Wie wird die Höhe des Ausgleichsbetrages festgestellt?

§ 154 Abs. 2 BauGB:

„Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Anfangswert und dem Endwert.“

Der **Anfangswert** ist dabei der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Demzufolge ist der **Endwert** 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.

In diesem Fall bildet das „**Gutachten** über die Höhe lagetypischer Anfangswerte und Endwerte sowie Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB für die Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Schweriner Vorstadt“ und Erweiterungsgebiet „Östlich Ulmenstraße“ in 18273 Güstrow“ **die Grundlage** für die Berechnung der vorzeitigen 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 01.11.2016 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 den einschlägigen Rechtsvorschriften und Bewertungsstandards erarbeitet.

Gegenstand der Bewertung sind die fiktiv unbebauten Grundstücke. Die vorhandene Bausubstanz sowie sonstige Auf- und Einbauten bleiben unberücksichtigt.

3. Wer muss zahlen?

§ 154 Absatz 1 Satz 1 BauGB:

Gemäß o. g. Paragraphen muss **jeder Grundstückseigentümer** Ausgleichsbeträge zahlen. Zahlungspflichtiger ist dabei derjenige, der zum Zeitpunkt, an dem die Sanierungssatzung rechtskräftig aufgehoben wird, Eigentümer ist.

Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile an dem Grundstück ausgleichsbetragspflichtig.

4. Wann ist zu zahlen?

§ 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB:

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

Maßgebend für den Abschluss der Sanierung ist der Tag, an dem die Aufhebung der Sanierungssatzung im Amtsblatt veröffentlicht wird. Ab diesem Tag ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet, Ausgleichsbeträge zu erheben.

5. Vorzeitige Ablösung

§ 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 den betroffenen und bereits angeschriebenen Grundstückseigentümern für Zahlungen bis zum 31.10.2017 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.

- 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 ²
zonaler Endwert:		55,00 €/m ²
Grundstücksgröße:		500,00 m ²
Ausgleichsbetrag = (Endwert - Anfangswert) x Grundstücksgröße		
	(in €/m ² in €/m ²)	in m ²
		= (55,00 €/m ² - 50,00 €/m ²) x 500 m ²
		= 2.500 €

7.2. Nachlassberechnung

ermittelter Ausgleichsbetrag	=	2.500,00 €
abzüglich 20 % Verfahrensabschlag	=	500,00 €
<hr/>		
<u>zu leistender Betrag</u>	=	<u>2.000,00 €</u>

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 Kämmereiamt der Barlachstadt Güstrow, Baustraße 33, 18273 Güstrow, Tel: 03843/769265 bzw. per E- Mail an nancy.korell@guestrow.de.

Der Verfahrensabschlag wird Ihnen gewährt, sofern Sie sich vertraglich zur Zahlung des Ablösebetrages bis zum 31.10.2017 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!