

Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet „Altstadt“ der Stadt Wittenburg

Im Sanierungsgebiet „Altstadt“, dem historischen Stadtkern, hat die Stadt Wittenburg seit 1991 eine Vielzahl von Maßnahmen der Stadtsanierung durchgeführt. Diese Maßnahmen sind auf den Erhalt des Stadtkerns und die Sicherung der Altstadt als funktionalen Mittelpunkt der Gesamtstadt, die Verbesserung der Wohnverhältnisse und die Sicherung von Arbeitsstätten sowie die Umgestaltung des Verkehrsnetzes und die Ausgestaltung der Grün- und Freiflächen ausgerichtet.

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt vor, dass zur Finanzierung der Sanierungskosten, die sonst von der Allgemeinheit zu tragen sind, Ausgleichsbeträge erhoben werden müssen, die den sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen entsprechen.

Ausgleichsbeträge werden von den Eigentümern erhoben, die von der Sanierung begünstigt worden sind. Zur Erhebung dieser Ausgleichsbeträge ist die Stadt, zur Zahlung der Eigentümer verpflichtet.

Die Stadt Wittenburg beabsichtigt für die in

- der Poststraße,
- der Schweriner Straße,
- der Heinrich-Heine-Straße,
- der Schulstraße,
- der Friedrich-Tarnow-Straße und
- der Straße Amtsberg

gelegenen Grundstücke Ausgleichsbeträge ermitteln zu lassen.

Mit der Erstellung der erforderlichen Gutachten für die o.g. Grundstücke wurde der öffentlich vereidigte Sachverständige Heinz-Dieter Diehn, Grabower Chaussee 34 aus 19300 Zierzow beauftragt.

Für die Erstellung der Gutachten ist es u.a. erforderlich, die Grundstücke im Vorfeld zu besichtigen und aktuelle Fotos zu machen. Die Besichtigung der Grundstücke wird voraussichtlich ab Mitte September 2014 durch den beauftragten Gutachter und gegebenenfalls mit einem Vertreter der Stadt Wittenburg erfolgen.

Nach Vorlage dieser Gutachten wird die Stadt Wittenburg im Frühjahr 2015 an die Eigentümer mit dem Entwurf einer freiwilligen Vereinbarung zur Ablösung des Ausgleichsbetrages herantreten. Jedem Eigentümer wird ein persönliches Gespräch angeboten, in dem das Gutachten erläutert und Fragen beantwortet werden.

Wer bereits jetzt dieses Gespräch sucht, wendet sich bitte zur Vereinbarung eines Termins an das Amt für Bau- und Ordnungsangelegenheiten der Stadt Wittenburg, Frau Wildner unter Tel. 038852/33161 bzw. e-mail: wildner@stadt-wittenburg.de.

Informationen zum Thema Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet

Der Ausgleichsbetrag

Bei der Erschließung von Grundstücken und beim Ausbau von Straßen und Plätzen werden in der Regel die Anlieger zur Mitfinanzierung durch Zahlung von Erschließungs- oder Ausbaubeträgen herangezogen. Je nach Art der Maßnahme und Bedeutung der Straße werden dabei 40 – 90 % der Kosten auf die Anlieger umgelegt. Die Vorschriften über

Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge werden – von einigen Sonderfällen abgesehen – innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes jedoch nicht angewendet.

Deshalb sind die Anlieger auch nicht zur Zahlung von Beiträgen für beispielsweise den Ausbau der Poststraße, der Schweriner Straße, der Heinrich-Heine-Straße, der Schulstraße, der Friedrich-Tarnow-Straße und der Straße Amtsberg herangezogen worden.

Eine Kostenbeteiligung der Grundstückseigentümer an den im Rahmen der Sanierung durchgeführten Maßnahmen ist allerdings trotzdem vorgesehen. Diese erfolgt durch den Ausgleichsbetrag. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die städtebauliche Sanierung grundsätzlich zu einer Werterhöhung der innerhalb des Sanierungsgebietes liegenden Grundstücke führt. Er betrachtet diese Werterhöhung als „unverdienten Vermögenszuwachs“ des Eigentümers, den er nicht beim Eigentümer belassen, sondern abschöpfen und zur Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme einsetzen will. Der Ausgleichsbetrag ist daher ein Geldbetrag, den der Eigentümer an die Stadt zu entrichten hat. Die Höhe des Ausgleichsbetrages entspricht der eingetretenen Werterhöhung seines Grundstückes oder genauer, dessen Grund und Boden.

Wer muss den Ausgleichsbetrag zahlen?

Alle Eigentümer der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke sind ausgleichspflichtig. Auch hier besteht ein wesentlicher Unterschied zum Erschließungs- und Ausbaubeitragsrecht. Bei Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen werden nur die Eigentümer zur Zahlung herangezogen, die mit ihrem Grundstück an der neuen Erschließungsstraße bzw. an der ausgebauten Straße anliegen. Die Pflicht zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet besteht dagegen auch für die Eigentümer, vor deren Haustür nicht gebaut wurde. Voraussetzung ist nur, dass durch die Sanierung eine Werterhöhung ihres Grundstückes eingetreten ist.

Werterhöhung des Grundstückes

Einige Eigentümer mögen bezweifeln, dass durch die Sanierung eine Werterhöhung ihres Grundstückes eingetreten ist. Das ist verständlich, denn einerseits führt die Werterhöhung unweigerlich zu einer Zahlungsverpflichtung, andererseits ist diese Werterhöhung für den Eigentümer nicht immer sofort und unmittelbar festzustellen. Wer sein Grundstück selbst nutzt, wird eine Werterhöhung kaum bemerken. Außerdem führt auch die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in der Regel zu Erhöhungen der Verkaufs- und Mietpreise. Diese Erhöhung ist jedoch nicht durch die Sanierung entstanden. Sie kann und darf deshalb nicht durch den Ausgleichsbetrag abgeschöpft werden. Der Ausgleichsbetrag muss – so steht es im Gesetz – der durch die Sanierung eingetretenen Werterhöhung entsprechen.

Wie hoch dieser Betrag ist, lässt sich in den allermeisten Fällen nur durch eine gutachterliche Untersuchung feststellen. Der Gutachter muss dabei zwei Werte ermitteln. Zunächst ist festzustellen, welchen Wert das Grundstück haben würde, wenn eine Sanierung nicht beabsichtigt und nicht durchgeführt worden wäre. Dieser fiktive Wert wird vom Gesetzgeber als Anfangswert bezeichnet. Dann ist der Wert zu ermitteln, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes für das Grundstück ergibt. Dieser Wert ist der Endwert. Beide Werte sind für den gleichen Zeitpunkt – das Ende der Sanierungsdurchführung – festzustellen. Sofern die Sanierungsmaßnahmen noch nicht vollständig durchgeführt sind, sind das Risiko für den weiteren Vollzug des noch vorgesehenen Maßnahmenprogramms und die Wartezeit bis zu dessen Abschluss angemessen zu berücksichtigen, soweit dadurch Bodenwertsteigerungen erst zukünftig bewirkt werden.

Der Differenzbetrag zwischen Anfangswert und Endwert – ggf. gemindert um Anrechnungsbeträge – bezogen auf die Grundstücksgröße ergibt den vom Eigentümer zu zahlenden Ausgleichsbetrag.

Gutachter

Für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte sind der in den Landkreisen eingerichtete Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder öffentlich vereidigte Sachverständige zuständig. Der Gutachterausschuss ist ein Gremium aus unabhängigen Fachleuten, die besonderen Sachverstand zu Fragen der Grundstücks- und Gebäudebewertung besitzen, insbesondere den örtlichen Grundstücksmarkt kennen (wie z. B. öffentlich vereidigte Sachverständige, Makler, Architekten, Bankkaufleute, Mitarbeiter der Liegenschaftsverwaltung u. a.). Dessen Geschäftsstelle ist bei der Kreisverwaltung oder dem zuständigen Katasteramt eingerichtet. Sie bereitet die Sitzungen des Gremiums vor und führt dessen Geschäfte.

Anrechnungsbeträge

Nach dem Gesetz sind – wenn die Voraussetzungen hierfür vorliegen – die Ausgleichsbeträge um bestimmte anrechenbare Beträge zu kürzen. Von den hierzu im Gesetz genannten Möglichkeiten (§ 155 Abs. 1 BauGB) kommt im vorliegenden Fall nur die dort unter Ziffer 2 aufgeführte in Betracht, die nach dem Wortlaut des Gesetzes erfahrungsgemäß leicht zu Missverständnissen führt. Nach dieser Vorschrift sind auf den Ausgleichsbetrag die Bodenwerterhöhungen des Grundstückes, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat, anzurechnen.

Damit sind nicht einzelne von den Eigentümern ggf. durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäude (Einbau neuer Fenster oder Türen, Sanierung der Fassade, Sanierung/Umbau im Inneren des Gebäudes) gemeint.

Der Gesetzgeber erkennt nur solche Aufwendungen des Eigentümers als anrechenbar an, die zu einer Erhöhung des Bodenwertes geführt haben. Als Bodenwert erhöhende Maßnahmen kommen insbesondere solche in Betracht, die die Bebaubarkeit und die sonstige Nutzungs- und Ertragsfähigkeit des Grundstückes entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung verbessern, wie beispielsweise Maßnahmen zur Verbesserung der Grundstücksgestalt, der Erschließung oder der Bodenbeschaffenheit. Derartige Anrechnungssachverhalte werden – soweit bekannt – bei der Festsetzung der Ausgleichsbeträge berücksichtigt. Die Grundstückseigentümer haben selbstverständlich die Möglichkeit, diesbezügliche Fragen zur Festsetzung des Ausgleichsbetrages ebenfalls zu erörtern.

Erhebungspflicht der Gemeinde

Das Gesetz verpflichtet die Stadt zur Erhebung des Ausgleichsbetrages. Ein Ermessen steht ihr dabei nicht zu, d.h., für die Erhebung der Ausgleichsbeträge ist keine Entscheidung der gemeindlichen Gremien erforderlich; die Pflicht zur Erhebung ergibt sich aus dem Gesetz. Deshalb darf die Stadt auch nicht auf die Erhebung verzichten. Im Übrigen fließen die Ausgleichsbeträge nicht etwa in den kommunalen Haushalt. Sie gehen in das für die Sanierung gebildete Sondervermögen ein und werden für die Durchführung der noch anstehenden Sanierungsmaßnahmen verwendet, solange das Sanierungsverfahren noch nicht förmlich beendet worden ist.

Roswitha Wildner
SB Stadtsanierung