



Beschlussvorlage

Amt: 622 Meßner	Datum: 09.06.2015	Az.: 62/622 M	Drucksache Nr.: 178/2015
--------------------	-------------------	---------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	29.06.2015	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Sanierungsgebiet "Kanadaring"
 Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen,
 Zulassung der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, die Ablösung der Ausgleichsbeträge im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zuzulassen (§ 154 Abs. 3 BauGB).

Grundstückseigentümer, die den Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung auf der Grundlage einer freiwilligen Vereinbarung mit der Stadt vorzeitig ablösen, erhalten einen Verfahrensabschlag von 20%.

Anlage(n):

Gesetzestext § 154 BauGB

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)				Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.		

Begründung:**1. Ausgleichsbetrag (Rechtsgrundlage)**

Gemäß § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung, d.h. nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung zur Aufhebung der Sanierung (§ 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung des Ausgleichsbetrages auch vor Abschluss der Sanierung zulassen (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinde grundsätzlich zur Erhebung der Ausgleichsbeträge. Ausgleichsbeträge sind zweckgebundene Einnahmen, d.h. Ausgleichsbeträge sind Sanierungseinnahmen.

Diese sind entsprechend den Fördersätzen in Höhe von 60% an das Land abzuführen. 40% der Ausgleichsbetragseinnahmen verbleiben bei der Stadt.

2. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags ist die durch die Sanierung bedingte Bodenwertsteigerung eines Grundstückes. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Durchführung der Sanierung ergibt (Endwert).

Dabei stehen die Begriffe Anfangs- und Endwert nicht für unterschiedliche Zeitpunkte, sondern vielmehr für unterschiedliche Zustände (Qualitäten) der Grundstücke im Sanierungsgebiet. Der sich aus dem Zustand ohne jegliche Aussicht auf Sanierungsmaßnahmen ergebende Bodenwert wird als Anfangswert bezeichnet. Der sich aus dem Zustand nach der Durchführung der Sanierung ergebende Bodenwert wird als Endwert bezeichnet. Um konjunkturelle Einflüsse auszuschließen, sind beide Bodenwerte auf ein- und denselben Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) zu ermitteln.

Anfangs- und Endwerte sind reine Bodenwerte, d.h. der Wert der sonstigen Bestandteile eines Grundstückes, insbesondere die Bebauung, bleibt bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags unberücksichtigt. Die von einer vorhandenen Bebauung auf das Gebiet ausgehende Wirkung ist jedoch bei der Ermittlung der Bodenwerte zu berücksichtigen. So haben Grundstücke, die in einer Umgebung von leerstehenden verfallenen Altbauten geprägt werden, einen anderen Bodenwert als Grundstücke in einer Umgebung, in der Altbauten saniert worden sind.

Die Differenz zwischen dem – in der Regel niedrigeren – Anfangswert und dem – in der Regel höheren – Endwert ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung = Endwert – Anfangswert

In einem Vorbericht vom 19.05.2015 zu dem noch auszufertigenden Detailgutachten (erstellt von einem externen Sachverständigenbüro im Auftrag und in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss) wurden bereits zonale Anfangs- und Endwerte für das gesamte Sanierungsgebiet ermittelt.

3. Verfahrensabschlag bei der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags

Die Gemeinde kann nach § 154 Abs. 3 BauGB die Ablösung des Ausgleichsbetrags im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen. Die Ablösung erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (Ablösungsvereinbarung).

Das Innenministerium des Landes hat 1992 die Einräumung eines Verfahrensabschlages von bis zu 20% im Rahmen der Ablösung des Ausgleichsbetrags für zulässig erklärt, da die vorzeitige Ablösung für die Gemeinde erhebliche Vorteile bringt, z.B.:

- Der Verwaltungsaufwand gegenüber einer ansonsten erforderlichen Veranlagung ist geringer.
- Ein Rechtsmittelverfahren mit ungewissem Ausgang einschließlich des Prozessrisikos wird vermieden („Risikoabschlag“)
- Durch die Bereitschaft des Eigentümers, den Ablösebetrag sofort zu zahlen, ergeben sich in haushaltsrechtlicher Hinsicht Vorteile („Skontoabschlag“).
- Der Einfluss des Eigentümers durch eigene Investitionen und Maßnahmen auf die Bodenwerterhöhungen kann in angemessener Weise mitberücksichtigt werden (Grad der Mitwirkungsbereitschaft).
- leichtere kommunalpolitische Durchsetzbarkeit aufgrund von Abschlägen
(Der Ausgleichsbetrag ist unabhängig davon, ob der Grundstückseigentümer Sanierungsfördermittel erhalten hat oder nicht!)

Der Eigentümer kann jedoch nur dann einen Verfahrensabschlag erhalten, wenn er mit der Stadt vor dem förmlichen Abschluss der Sanierung (Aufhebung der Sanierungssatzung) eine entsprechende Ablösungsvereinbarung abschließt.

$$\text{Ablösebetrag} = \text{Ausgleichsbetrag} - \text{Abschlag } 20\%$$

Es wird vorgeschlagen, im Hinblick auf die grundsätzlich für alle Beteiligten bewirkten Vorteile die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags im gesamten Sanierungsgebiet „Kanadaring“ zuzulassen und dem/n ablösebereiten Eigentümer/n einen Verfahrensabschlag in Höhe von 20% zu gewähren.

Auf Basis der bislang vorliegenden gutachterlichen Aussagen (Wertermittlung noch nicht endgültig abgeschlossen) würden sich die summierten Verfahrensabschläge für das gesamte Sanierungsgebiet in einer Größenordnung von bis zu 180.000,00 € bewegen (relevant für Stadt 40%= 72.000,00 €).

Tilman Petters

Kurt Meßner