

Zum Thema „Ausgleichsbeträge“ sollen häufig in den Gesprächen gestellte Fragen beantwortet werden.

Sind Ausgleichsbeträge an erhaltene Fördermittel gebunden?

Nein.

Ausgleichsbeträge werden für alle Grundstücke im Gebiet entsprechend der festgestellten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung ermittelt. Es spielt keine Rolle, ob ein Grundstückseigentümer Städtebaufördermittel erhalten hat oder nicht. Regelungen des § 155 BauGB sind dabei unberührt.

Wie wurden die Zonen festgelegt?

Die Wertzonen wurden durch den unabhängigen Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Erzgebirgskreis abgegrenzt.

Eine erste Zoneneinteilung wurde bereits Ende der 90er Jahre durch den Gutachterausschuss im Ergebnis einer Ortsbegehung vorgenommen. Als eine zusätzliche Zone kam zu den bestehenden 6 Zonen die Erweiterung des Sanierungsgebietes 2002 hinzu.

Diese bestehende Zonierung wurde im Rahmen der Erarbeitung des aktuellen Gutachtens durch den Gutachterausschuss nochmals überprüft und durch die Bildung von Teilzonen präzisiert. Diese Präzisierung erfolgte ebenfalls im Ergebnis von Ortsbegehungen durch den Gutachterausschuss.

Bei der Zonenabgrenzung wurden *„Bereiche zusammengefasst, in denen hinsichtlich*

- *des Entwicklungszustandes,*
- *der Art der baulichen Nutzung,*
- *des Maßes der baulichen Nutzung und*
- *der Grundstücksgröße*

gleichartige Verhältnisse herrschten und lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind (vgl. §5 Abs.1 BRW-RL).“¹

Für die im Ergebnis gebildeten 11 Wertzonen wurde jeweils ein Bodenrichtwertgrundstück definiert. Der Zonenplan ist im Informationsflyer abgedruckt.

Warum habe ich keinen Bescheid erhalten?

Der Ausgleichsbetrag ist im Regelfall nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) zu entrichten (§ 154 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Gemeinde fordert dann diesen Ausgleichsbetrag durch Bescheid an.

In Zschopau wird das Sanierungsverfahren noch bis 31.12.2016 fortgeführt. Somit werden derzeit noch keine Bescheide erlassen.

Die Gemeinde kann jedoch die Ablösung des Ausgleichsbetrages im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen bzw. auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen. Die vorzeitige Ablösung erfolgt mit einer öffentlich-rechtlichen **Vereinbarung**. Diese wird den Eigentümern angeboten. Es ist somit derzeit in der Entscheidung jedes Grundstückseigentümers, ob er die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages nutzen will.

¹ Quelle: Gutachten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ... im Sanierungsgebiet „Altstadt Zschopau“ vom 05.12.2013 Az:59-2010

Kann ich den Ausgleichsbetrag in Raten zahlen?

Ja. Eine Ratenzahlung kann vereinbart werden. Zusätzliche Zinsen oder Gebühren werden hierbei nicht anfallen und die Verfahrensnachlässe können entsprechend genutzt werden. Für die Gewährung des Verfahrensnachlasses sind die Terminfestlegungen lt. Stadtratsbeschluss zu beachten.

Stadtratsbeschluss zu beachten.

Auch der Ausgleichsbetrag lt. dem späteren Bescheid kann auf Antrag des Eigentümers u.U. in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt werden; allerdings ist hier i.d.R. von einer Verzinsung auszugehen (§ 154 Abs.5 BauGB).

Was wird mit dem Geld, das die Stadt aus Ausgleichsbeträgen einnimmt?

Die Ausgleichsbeträge einschließlich der entsprechenden Ablösebeträge sind eine **zweckgebundene Einnahme**. Die Einnahmen sind im Rahmen der Fortführung des Sanierungsverfahrens „Altstadt Zschopau“ bis 31.12.2016 für zuwendungsfähige Ausgaben einsetzbar und bei der Abrechnung der Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ gegenüber der Bewilligungsstelle entsprechend nachzuweisen. Nach dem 31.12.2016 können dann keine förderfähigen Ausgaben mehr getätigt werden und später eingehende Einnahmen müssen, sofern sich ein Überschuss in der Abrechnung ergibt, anteilig an die Bewilligungsstelle zurückgezahlt werden.

Die Verwendung der Einnahmen im Sanierungsgebiet ist für folgende Maßnahmen vorgehen:

- Erneuerung der Seminarstraße
- Erneuerung der Gabelsbergerstraße bis Einmündung Brühl
- Abrechnung / eventuell erforderliche Gutachten

Muss ich später vielleicht noch Straßenausbaubeiträge zahlen?

Für die während des Sanierungsverfahrens im Geltungsbereich der Sanierungssatzung durchgeführten Straßenbaumaßnahmen waren und sind auch später keine Straßenausbaubeiträge zu erheben (§154 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Die Beteiligung der Eigentümer erfolgt ausschließlich über den Ausgleichsbetrag.

Beitragspflichten für Erschließungsanlagen (§127 Abs.2 BauGB) oder sonstige Beitragspflichten, die aufgrund von Maßnahmen nach Abschluss der Sanierung entstehen, bleiben unberührt und können entsprechend erhoben werden.

Was ist, wenn mehrere Eigentümer ein Grundstück besitzen?

Der errechnete Ausgleichs-/Ablösebetrag bezieht sich immer auf das jeweilige Grundstück und errechnet sich aus der zonalen Bodenwertsteigerung multipliziert mit der Fläche des Flurstückes. Dieser Betrag ist dann selbstverständlich für jedes Grundstück nur 1x zu entrichten. Es gibt den Fall, dass mehrere Eigentümer gesamtschuldnerisch haften, z.B. eine Erbengemeinschaft. Im anderen Fall, z.B. bei einer Eigentumswohnung nach dem Wohneigentumsgesetz, haftet jeder Eigentümer entsprechend seines Miteigentumsanteils.

Ich möchte mein Grundstück demnächst verkaufen oder vererben, was muss ich beachten?

Zur Zahlung des Ausgleichsbetrages ist derjenige verpflichtet, der zum Zeitpunkt der Erhebung Eigentümer des Grundstückes ist. Wenn jedoch für ein Grundstück vorzeitig die Ablöse vereinbart und gezahlt wurde, bestehen auch für die folgenden Eigentümer keine offenen Forderungen aus dem Sanierungsverfahren mehr. Wer also sein Grundstück bis zur Aufhebung der Satzung verkauft oder vererbt, gibt die Pflicht zur Zahlung an den neuen

Eigentümer ab. Wenn er jedoch vorher die vorzeitige Ablöse vereinbart und bezahlt, muss der zukünftige Eigentümer keinen Ausgleichsbetrag mehr entrichten.
Bei einem Verkauf nach Aufhebung der Satzung muss nicht der neue Eigentümer zahlen, sondern es ist derjenige der Zahlungspflichtige, der zum Zeitpunkt der Aufhebung der Satzung Eigentümer war.

Zschopau, 05.09.2014

aufgestellt: Schreyer
GSL Sachsen / Thüringen GmbH & Co. KG