Informationsblatt

Ausgleichsbeiträge im Sanierungsgebiet

Was ist der Ausgleichsbetrag?

Der Ausgleichsbetrag ist ein Bestandteil des besonderen Städtebaurechts, welches im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt ist. Die §§ 154 und 155 BauGB regeln die Ausgleichbetragserhebung. Gemäß § 154 Absatz 1 BauGB haben alle Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet Bleicherode „Altstadt“ zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des jeweiligen Grundstücks. Der Ausgleichsbetrag ist nur zu zahlen, wenn sich der Wert des Grundstückes durch die Sanierung auch tatsächlich erhöht hat.

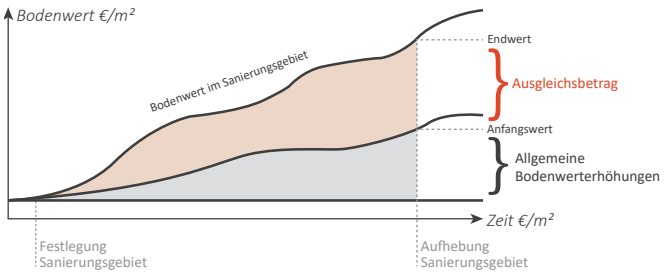
Wer muss den Ausgleichsbetrag zahlen?

Gemäß § 154 Absatz 1 BauGB muss der Eigentümer eines Grundstücks den Ausgleichsbetrag zahlen, sofern sich dessen Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Bleicherode „Altstadt“ befindet. Maßgeblich ist hierbei, dass derjenige, der laut Grundbuch Eigentümer zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung ist, den Ausgleichsbetrag zu entrichten hat.

Wie wird der Ausgleichsbetrag ermittelt?

Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ist die Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbetrages. Sie wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Kyffhäuserkreises und des Landkreises Nordhausen ermittelt. Die Höhe des Ausgleichsbetrages wird für jedes Grundstück individuell errechnet und hängt davon ab, inwieweit öffentliche Investitionen und Maßnahmen in der Nachbarschaft und im Sanierungsgebiet den Wert des jeweiligen Grundstückes beeinflusst haben. Die Größe eines Grundstückes stellt dabei die Bemessungsgrundlage dar. Allgemeine Bodenwerterhöhungen oder auch -minderungen und solche, die der Eigentümer aufgrund eigener zulässiger Aufwendungen erwirkt hat, sind nicht Bestandteil des Ausgleichsbetrages. Verkehrswertveränderungen eines bebauten Grundstückes aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wirken sich also nicht erhöhend auf den Ausgleichsbetrag aus.

Schema zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags



Berechnungsbeispiel zum Ausgleichbetrag

sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Anfangswert):	**40 €/m²**
sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert (Endwert):	**47 €/m²**
Sanierungsvorteil:	**47 €/m² - 40 €/m² = 7 €/m²**
Grundstücksfläche:	**250 m²**
Ausgleichsbetrag für das gesamte Grundstück:	**250 m² x 7 €/m² = 1.750 €**

Wann muss der Ausgleichsbetrag gezahlt werden?

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss des Sanierungsverfahrens zu zahlen. Dies geschieht durch Bescheid (Verwaltungsakt). Die ganz oder teilweise Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes wird im Rahmen einer Satzung vom Stadtrat beschlossen. Der Durchführungszeitraum des Sanierungsverfahrens Bleicherode „Altstadt“ endet nach heutigem Kenntnisstand voraussichtlich am 31.12.2030.

Es gibt aber auch die Möglichkeit einer freiwilligen vorzeitigen Ablösung gemäß § 154 Absatz 3 Satz 2 BauGB (Ablösevereinbarung). Es handelt sich hierbei um eine beiderseitig einvernehmliche vertragliche Vereinbarung und kann grundsätzlich nur vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme geschlossen werden. Die Kommunen können zu diesem Verfahrensstadium Abschläge (Nachlässe) auf den Ausgleichsbetrag gewähren.

Sie haben noch Fragen?

Dann wenden Sie sich an unsere Ansprechpartner!

Stadtverwaltung Bleicherode
Christian Klose
Telefon: 036334 58010
E-Mail: c.klose@bleicherode.de

Sanierungsträger DSK
Marcus Bachmann
Telefon: 03643 541429
E-Mail: marcus.bachmann@dsk-gmbh.de