

# Ausgleichsbeträge?



## FÜR GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER.

Informationen zu Ausgleichsbeträgen für Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet „Stadtkern I“

Ganz schön  
schön geworden.

#### **ODER SEHEN SIE DAS ANDERS?**

Seit 1991 hat die städtebauliche Sanierung und Erneuerung unsere Innenstadt unübersehbar zum Guten verändert. Die Stadt ist schöner und attraktiver geworden. Die Grundstückseigentümer profitieren aber nicht nur von der Instandsetzung und Modernisierung ihrer Gebäude, sondern auch von der Neu- bzw. Umgestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze.



## HAT AUCH EINE MENGE GELD GEKOSTET.

25.100.000 €

Die Innenstadt bietet heute nicht nur eine hohe Versorgungs- und Freizeitqualität, sondern ist auch ein beliebter Wohnungsstandort.

Mit Eintritt der Rechtsverbindlichkeit der Satzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Stadtkern I“ in Riesa am 09.04.1992 wurde die finanzielle Förderung von privaten und kommunalen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohn- und Geschäfts- sowie an gemeinwirtschaftlich genutzten Gebäuden, vom Abbruch desolater Nebengebäude (Ordnungsmaßnahmen) sowie die Neu- und Umgestaltung von öffentlichen Straßen und Plätzen möglich.

Durch die Erweiterungen des Gebietes in den Jahren 1994, 1995, 1997 und 2005 vergrößerte sich dieses auf insgesamt 43,92 ha. Seit der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Erneuerung“ flossen insgesamt rund 20,85 Mio € in dieses Gebiet, von denen rund 6,91 Mio € als Eigenanteil durch die Stadt Riesa aufgebracht wurden. In den Jahren 1992 / 1993 sowie 1995 wurden im Rahmen des Landessanierungsprogrammes weitere 4,25 Mio € im Sanierungsgebiet investiert.

Im Sanierungsgebiet, in dem ca. 400 bebaute Grundstücke liegen, von denen sich ein Großteil in privatem Eigentum befindet, wurden seit 1992 insgesamt 45 Sicherungs-, 107 Ordnungs-, 17 Straßenbau-, 98 private Modernisierungs- und 4 kommunale Modernisierungsmaßnahmen sowie der Neubau einer Kindertagesstätte realisiert.

Städtebaufördermittel wirken auch als Impulsgeber. Viele Eigentümer haben auch ohne die Inanspruchnahme von Fördermitteln durch Engagement zu dem positiven Bild unserer Innenstadt beigetragen.

Ziel der Stadtsanierung ist die Verbesserung der Lebensqualität im Sanierungsgebiet durch die Beseitigung baulicher Missstände und so genannter funktionaler Schwächen. Dazu werden in einer Vielzahl aufeinander abgestimmter Einzelmaßnahmen z. B. Straßen, Wege und Plätze neu hergerichtet, Infrastruktureinrichtungen geschaffen und ausgebaut sowie Grundstückseigentümer bei der Modernisierung und Instandsetzung ihrer Häuser finanziell unterstützt. Das alles kostet viel Geld, das von der Stadt, vom Land und vom Bund – also von der Allgemeinheit – bereit gestellt wird.



Bei Sanierungsmaßnahmen, die im umfassenden Verfahren durchgeführt werden, muss die Gemeinde von den Eigentümern des Sanierungsgebietes **Ausgleichsbeträge** erheben. Die Erhebung liegt nicht im Ermessen der Stadt. Der Gesetzgeber hat sie im § 154 Baugesetzbuch (BauGB) und im Grundgesetz, das in seinem Artikel 14 privates Eigentum nicht nur mit Rechten, sondern auch mit Pflichten verbindet, zwingend vorgeschrieben.

Die Erhebung der Ausgleichsbeträge ist Voraussetzung für die Gesamtabrechnung der Städtebauförderung. Diese nach dem Haushaltsrecht vorgeschriebene fristgerechte Abrechnung kann wiederum Voraussetzung dafür sein, ob die Stadt für andere Sanierungsmaßnahmen weiterhin Städtebaufördermittel erhält.

**AUF EINEN BLICK.**

1. Was genau sind Ausgleichsbeträge?
2. Zusätzliche Belastungen?
3. Steuerlich absetzbar?
4. Wie wird die Höhe festgelegt?
5. Wer hat Ausgleichsbeträge zu entrichten?
6. Wann muss gezahlt werden?
7. Betragsminimierung durch vorzeitige Ablösung?

**1. Was genau sind Ausgleichsbeträge?**  
 Ausgleichsbeträge im Rahmen der städtebaulichen Sanierung haben den Zweck, neben dem Einsatz von Fördermitteln (je 1/3 Anteil von Bund, Land und Kommune) auch die Grundstückseigentümer an den Aufwendungen für die Sanierung zu beteiligen und die durch die Sanierungsmaßnahmen bedingte Bodenwerterhöhung der Grundstücke dem Sanierungsprozess im Sanierungsgebiet – also der Allgemeinheit – wieder zuzuführen.

**2. Sind Ausgleichsbeträge eine zusätzliche Belastung für mich als Eigentümer?**  
**Nein.** Eine zusätzliche Belastung der Grundstückseigentümer stellen diese Ausgleichsbeträge nicht dar, da innerhalb des Sanierungsgebietes für die Dauer der Sanierung die sonst üblichen Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BauGB sowie die Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz nicht erhoben werden.

**3. Können Ausgleichsbeträge steuerlich abgesetzt werden?**  
**Ja.** Der Ausgleichsbetrag kann steuerlich geltend gemacht werden. Wenden Sie sich hierzu bitte an das zuständige Finanzamt oder Ihren Steuerberater.

**4. Wie wird die Höhe des Ausgleichsbetrages festgestellt?**  
 Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes eines Grundstückes besteht gemäß § 154 Absatz 2 BauGB aus der Differenz zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Stichtag ist dabei der Tag, an dem das Sanierungsverfahren beendet ist und die Sanierungs-

satzung durch den Stadtrat aufgehoben wird. Die Anfangs- und Endwerte werden durch den Gutachterausschuss des Landkreises Meißen ermittelt und analog zur Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt ständig fortgeschrieben.

Die jeweilige Grundstücksfläche stellt die Bemessungsgrundlage für den Ausgleichsbetrag dar. Die Berechnung erfolgt entweder quartiersbezogen oder individuell für jedes Grundstück.

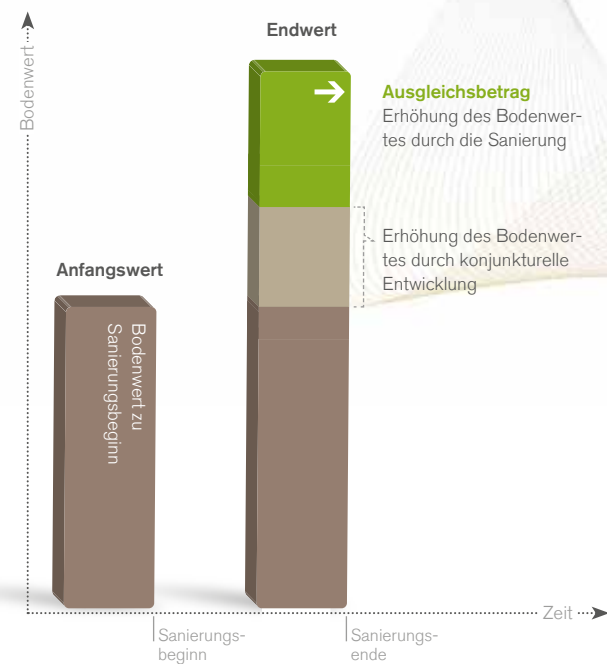
## 6. Wann muss ein Ausgleichsbetrag bezahlt werden?

Für die Erhebung des Ausgleichsbetrags gibt es zwei Verfahrenswege:

- nach Abschluss des Sanierungsverfahrens im Gebiet per Bescheid bzw.
- während der Durchführung der Sanierungsmaßnahme als vorzeitige Ablösung.

Grundsätzlich ist der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung und damit nach der Aufhebung der Sanierungsatzung zu entrichten. In diesem Fall wird der Ausgleichsbetrag durch einen Bescheid der Großen Kreisstadt Riesa erhoben. Der damit festgesetzte Ausgleichsbetrag ist dann in der Regel innerhalb eines Monats zu zahlen. Kann der Eigentümer die Verpflichtung zur Zahlung des Ausgleichsbetrags bei Fälligkeit nicht mit eigenen oder fremden Mitteln erfüllen, hat die Stadt den Ausgleichsbetrag gemäß § 154 Absatz 5 BauGB in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln. Hierzu ist ein schriftlicher Antrag des Eigentümers erforderlich.

Gegen den Ausgleichsbetragsbescheid können Rechtsmittel eingelegt werden. Die Rechtsbehelfsfrist (Widerspruchsfrist) beginnt mit der Bekanntgabe des Bescheides. Sie beträgt einen Monat. Anfechtungen durch Widerspruch und Klage gegen die Anforderung des Ausgleichsbetrags haben keine aufschiebende Wirkung. Der angeforderte Betrag wird grundsätzlich zur Zahlung fällig.



## 5. Wer hat einen Ausgleichsbeitrag zu entrichten?

Ausgleichsbeträge müssen von allen Grundstückseigentümern, Mit- oder Teileigentümern, Erben und Erbengemeinschaften sowie Eigentümern, deren Grundstück mit dem Erbbaurecht eines Dritten belastet ist, bezahlt werden.

Miteigentümer haften als Gesamtschuldner. Bei Wohnungs- und Teileigentum müssen die

## 7. Kann der der Ausgleichsbetrag durch vorzeitige Ablösung **minimiert** werden ?

Für den Eigentümer eines Grundstückes im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet besteht die Möglichkeit, mit der Stadt eine Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags nach § 154 BauGB zu treffen. Die vorzeitige Ablösung ist freiwillig und wird zwischen der Stadt und dem Ausgleichspflichtigen vor Abschluss der Sanierung vereinbart.

Die Ablösevereinbarung, die im Ermessen der Stadt liegt, bedarf als öffentlich-rechtlicher Vertrag der Schriftform. Die im Vertrag getroffenen Regelungen über den vorgezogenen Ausgleichsbetrag sind endgültig und abschließend. Dies bedeutet, dass nach Abschluss der Sanierung kein weiterer Ausgleichsbetrag mehr anfällt.

### Vorteile der vorzeitigen Ablösung für die Grundstückseigentümer:



- Ersparnis von Geld durch Gewährung eines Verfahrensnachlasses: Damit lässt sich der zu zahlende Betrag deutlich reduzieren.
- Wegfall der Genehmigungspflichten für rechtliche und tatsächliche grundstücksbezogene Vorhaben gemäß §§ 144, 145 BauGB, wenn die Sanierung gemäß § 163 BauGB für abgeschlossen erklärt werden kann: Über das Grundstück kann in diesem Fall wieder frei verfügt werden.
- Rechtssicherheit: Die Ablösung ist eine verbindliche Vereinbarung. Auch wenn zukünftig weitere sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erzielt werden, ist diese Zahlungsverpflichtung endgültig.
- Steuervorteil: Der Ausgleichsbetrag kann bei entsprechender Voraussetzung steuerlich geltend gemacht werden. Die Zuständigkeit liegt beim Finanzamt.
- Zeitgewinn: Der Grundstückseigentümer kann sofort kalkulieren, welche Kosten aus der Sanierung noch auf ihn zukommen. Die aktuell

verfügbaren Finanzmittel lassen sich sinnvoll nutzen. Bei einer Darlehensfinanzierung des Ablösebetrages können die derzeit günstigen Zinsverhältnisse auf dem Kapitalmarkt genutzt werden.

### Vorteile der vorzeitigen Ablösung für die Stadt



- Geldmittel, die die Stadt aus der vorzeitigen Ablösung einnimmt, müssen nicht – wie bei der formellen Festsetzung von Ausgleichsbeträgen – anteilig an das Land abgeführt werden. Sie stehen der Stadt sofort in voller Höhe für die weitere Sanierung zur Verfügung.
- weniger Verwaltungsaufwand durch freiwillige Vereinbarungen statt dem umfangreichen Verfahren eines Verwaltungsaktes zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme

## §.

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung aufgrund des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007 (auszugsweise)

### § 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstückes entspricht. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsge-



biet nicht anzuwenden. Satz 3 gilt entsprechend für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des § 135a Abs. 3.

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

(2a) Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist; Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt. In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 vom Hundert nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche; als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zu Grunde zu legen. § 128 Abs. 1 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der



Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

(4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

(5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.

(6) Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.







## **Stadtverwaltung Riesa**

Stadtbauamt . SG Stadtplanung . Frau Behr  
Rathausplatz 1 . 01589 Riesa

**fon** (0 35 25) 700-317 . **fax** (0 35 25) 700-226

[andrea.behr@stadt-riesa.de](mailto:andrea.behr@stadt-riesa.de) . [www.riesa.de](http://www.riesa.de)