

Die Sanierung ist beendet, jetzt kommt die Rechnung!

Wie vor kurzem der Tagespresse zu entnehmen war, wird das seit 1988 bestehende Sanierungsgebiet „Östliche Altstadt“ der Stadt Flensburg zum Jahresende 2009 aufgehoben werden. Für die Grundstückseigentümer in diesem Gebiet hat dies sowohl positive als auch negative Folgen:

Wegfall der Genehmigungspflicht

Bisher bedurfte jede bauliche Veränderung, jeder Grundstückskaufvertrag, jede Eintragung einer Grundschuld oder Hypothek und jeder Mietvertrag mit mehr als einjähriger fester Dauer der sanierungsrechtlichen Genehmigung. Selbst wenn diese erteilt wurde, führte allein das Genehmigungsverfahren oft zu Verzögerungen. Ab 1. Januar 2010 werden diese Vorhaben und Verfügungen wieder genehmigungsfrei.

Wegfall des sanierungsrechtlichen Vorkaufsrechtes

Auch das besondere sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht der Stadt, das diese berechnigte, in alle Grundstückskaufverträge im Sanierungsgebiet „einzusteigen“, wird ab 1. Januar wieder entfallen. Das „normale“ Vorkaufsrecht für im B-Plan für öffentliche Zwecke vorgesehene Grundstücke bleibt aber bestehen.

Pflicht zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen

Nach Abschluss der Sanierung hat die Stadt von den Eigentümern der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke sogenannte „Ausgleichsbeträge“ zu erheben. Den Ausgleichsbeträgen liegt der Gedanke zu Grunde, dass durch den Einsatz öffentlicher Städtebauförderungsmittel für die Beseitigung sogenannter „städtebaulicher Missstände“ auch der Wert von Grund und Boden der Grundstücke im Sanierungsgebiet gestiegen ist. Diese durch Einsatz öffentlicher Mittel bewirkte Wertsteigerung soll mittels der Ausgleichsbeträge abgeschöpft und wieder an die öffentliche Hand zurück geführt werden, damit das Geld wiederum für städtebauliche Zwecke eingesetzt werden kann.

Wie wird die Wertsteigerung ermittelt?

Die Wertsteigerung wird ermittelt, indem von dem Bodenwert bei Ende der Sanierung (Endwert) der Bodenwert vor Beginn der Sanierung (Anfangswert) abgezogen wird. Dies hört sich einfach an, der Teufel liegt aber – wie so oft – im Detail. Da für den Zeitpunkt des Sanierungsbeginns nicht der Bodenwert eines jeden Grundstücks ermittelt worden ist, wendet die Stadt üblicherweise eine

rückblickende Bewertungsmethode an. Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg wird zunächst für jedes Grundstück der Endwert von Grund und Boden ohne Gebäude ermittelt. Anhaltspunkte für den Bodenwert des eigenen Grundstücks findet der interessierte Eigentümer in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses (einsehbar unter <http://www.Gutachterausschuesse-sh.de/fl/bodenrichtwerte.html>).

Anschließend bewertet der Ausschuss, welche Merkmale mit welchem Anteil diesen Wert prägen. Dies können bei Wohngrundstücken die Wohnqualität, die Verkehrsanbindung und ähnliches und bei Gewerbegrundstücken die Kundenkontakte, die Verkehrsanbindung, die Parkmöglichkeiten und vergleichbare Eigenschaften sein, die jeweils mit Punkten bewertet werden. Danach wird die gleiche Bewertung für den Zeitpunkt vor Beginn der Sanierung wiederholt.

Aus der Differenz der Anfangs- und Endpunktwerte wird die prozentuale Verbesserung errechnet, z.B. bei Anfangspunktwert 28 und Endpunktwert 35 eine Steigerung von 25 %. Wenn dann z.B. der Bodenwert zum Sanierungsende 100 EURO/m² beträgt, entspricht dieser Wert 125 % des Anfangswertes und beträgt die sanierungsbedingte Wertsteigerung 20 EURO/m². Bei einem 500 m² großen Grundstück hätte der Eigentümer dann 10.000 EURO zu zahlen.

Anrechnung von Maßnahmen des Eigentümers

Wenn auch eigene Investitionen des Eigentümers in Grundstück und Gebäude dazu beigetragen haben, den Bodenwert zu erhöhen, können diese mit einem angemessenen Anteil von dem Ausgleichsbetrag abgezogen werden. Das gleiche gilt, wenn der Eigentümer sogenannte „Ordnungsmaßnahmen“ wie Abriss von Gebäuden, Bau von Erschließungsanlagen und ähnliches bezahlt hat, deren Kosten dann sogar zu 100 % abgezogen werden können. Daneben können in bestimmten Fällen auch noch weitere Abschläge geltend gemacht werden.

Wann muss gezahlt werden?

Die Ausgleichsbeträge werden von der Stadt nach Abschluss der Sanierung durch Bescheide angefordert, in denen auch deren Berechnung offen gelegt wird. Sie sind binnen eines Monats nach Bekanntgabe der Bescheide zu zahlen. In Ausnahmefällen können die Beträge gestundet werden.

Wie kann man sich wehren?

Gegen den Ausgleichsbetragsbescheid kann binnen eines Monats seit Erhalt des Bescheides Widerspruch eingelegt werden. Der Widerspruch hemmt jedoch nicht die Pflicht, den Betrag zu zahlen. Im Widerspruchsverfahren und einem sich eventuell anschließenden Klageverfahren vor dem Verwaltungsgericht wird dann die Rechtmäßigkeit des Bescheides geprüft, was aber mit entsprechenden Verfahrenskosten verbunden ist, die derjenige zu tragen hätte, der im Verfahren unterliegt.

Wie kann man den Bescheid prüfen?

Aufgrund der Kompliziertheit der Berechnung empfiehlt es sich jedenfalls dann, wenn es sich um mehr als nur „Kleingeld-Beträge“ handelt, den Bescheid fachkundig durch einen Fachanwalt für Verwaltungsrecht mit Erfahrung auf diesem Gebiet prüfen zu lassen. Dieser kann Ihnen raten, ob Sie zahlen oder Widerspruch einlegen sollten und auch mit der Stadt verhandeln, um die Beträge zu reduzieren. Bei früheren Ausgleichsbetragsforderungen für andere aufgehobene Sanierungsgebiete haben derartige Verhandlungen zu Reduzierungen zwischen 10 und 50 % für die einzelnen Grundstücke geführt.

(Diesen Beitrag sowie alle früheren Beiträge können Sie unter www.khs-flensburg.de nachlesen)

Rechtsanwalt Erich Meerbach

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

KH&S

in der Kanzlei Dr. Kruse, Hansen & Sielaff,

Rechtsanwälte, Fachanwälte, Notare,

Stuhrs Allee 35, 24937 Flensburg