

Nach der Sanierung kommt die Rechnung von der Stadt

Abrechnung im Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“ steht vor der Tür

In Flensburg sind seit Ende der 70er Jahre in einer Reihe von Stadtteilen städtebauliche Sanierungen zunächst nach dem Städtebauförderungsgesetz und jetzt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt worden. In der nördlichen und östlichen Altstadt und in der Neustadt gab es insgesamt förmlich durch Satzungsbeschluß festgelegte Sanierungsgebiete von denen noch ... bestehen. Zuletzt ist das Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“ förmlich aufgehoben worden. Im Sanierungsgebiet „Östliche Altstadt“ steht die Aufhebung in Kürze an.

Wenn ein Sanierungsgebiet aufgehoben worden ist, zieht die Stadt die Grundstückseigentümer anschließend zu sog. „Ausgleichsbeträgen“ heran. Diese Beträge können 4- bis 5-stellige in Ausnahmefällen 6-stellige Euro-Beträge erreichen.

Aktuell verschickt die Stadt Vorinformationen über die zu erwartenden Ausgleichsbeträge im aufgehobenen Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“, um den Eigentümern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben und anschließend nach Berechnung der Beträge die förmlichen Bescheide zu verschicken.

Was ist ein Ausgleichsbetrag?

Hinter dem Ausgleichsbetrag steht ein einfacher Gedanke: Wenn durch die mit erheblichen öffentlichen Mitteln betriebene Sanierung der Wert von Grund und Boden steigt, soll diese Wertsteigerung nicht dem privaten Grundstückseigentümer verbleiben sondern an den Staat zurückfließen, d.h. abgeschöpft werden. Nach § 154 Abs.1 BauGB muß der Eigentümer der Gemeinde einen Geldbetrag zahlen, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

Wie errechnet sich die Wertsteigerung?

Zunächst wird der Quadratmeterpreis für jedes Grundstück bezogen auf den Tag der Aufhebung des Sanierungsgebiets ermittelt. Dies geschieht in der Regel durch den sog. „Gutachterausschuß zur Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Flensburg“, dessen Geschäftsstelle sich im Katasteramt befindet. Dort gibt es die sog. „Bodenrichtwertkarten“, in denen für die einzelnen Gebiete der Stadt Flensburg Quadratmeterpreise für Grund und Boden von ein oder mehreren Richtgrundstücken eingetragen sind.

Anschließend wird der Quadratmeterpreis für den Zustand des Gebietes bei Sanierungsbeginn ermittelt. Um inflations- oder marktbedingte Steigerungen

Stuhrs Allee 35
24937 Flensburg

Tel. [0461] 520 77 - 0
Fax [0461] 520 77 - 77

info@khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.dk

auszuscheiden, wird auch dieser Preis bezogen auf den Tag der Aufhebung des Sanierungsgebiets ermittelt. Dies geschieht in Flensburg, indem man in einem ersten Schritt den Zustand des Grundstücks und seiner wertbestimmenden Umgebung – die sog. „Standortqualität“ - anhand einer Reihe von Kriterien bezogen auf den Tag des Beginns der Sanierung ermittelt und mit Punkten bewertet. Anschließend wird die Standortqualität bezogen auf den Tag des Sanierungsendes bewertet. Wenn sich ein höherer Punktwert bei Sanierungsende ergibt, liegt eine sanierungsbedingte Wertsteigerung vor.

Kriterien für diese Bewertung sind u. a. die Geschäfts- oder Wohnlage sowie die baulichen Nutzungsmöglichkeiten.

Dieses Verfahren wird von den Verwaltungsgerichten grundsätzlich anerkannt.

Die größte Unsicherheit und damit auch die größte Chance, einen u. U. zu hohen Ausgleichsbetrag zu reduzieren, liegt in dieser Wertermittlung. Hierbei spielen auch Abzüge für Besonderheiten des einzelnen Grundstücks, wie z.B. Denkmalschutz, Hochwassergefährdung, schlechter Baugrund o. ä. eine erhebliche Rolle.

Aus der für das Grundstück ermittelten Punktdifferenz wird dann die prozentuale Wertsteigerung errechnet und damit grundsätzlich der Betrag, der abgeschöpft wird.

Was wird auf die festgestellte Wertsteigerung angerechnet?

Der Bodenwert steigt nicht allein durch die öffentlichen Sanierungsmaßnahmen, auch die privaten Grundstückseigentümer tragen normalerweise mit ihren (Folge-)Investitionen und anderen Leistungen zu der Wertsteigerung bei. § 155 Abs.1 BauGB ordnet deshalb an, daß auch andere den Wert steigernde Maßnahmen anzurechnen, d.h. von dem Abschöpfungsbetrag abzuziehen sind.

Hier kommen insbesondere in Betracht eigene bauliche Verbesserungen auf dem Grundstück oder

Aufgrund von Vereinbarungen mit der Stadt vom Grundstückseigentümer ausgeführte sog. „Ordnungsmaßnahmen“.

Auch die Frage, was anzurechnen ist, ist kompliziert und oft nur mit Hilfe eines Fachmanns zu klären.

Während der Dauer der förmlichen Sanierung dürfen Beiträge für Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen nicht gesondert festgesetzt werden. Ist dies dennoch geschehen, sind die Zahlungen anzurechnen.

Stuhrs Allee 35
24937 Flensburg

Tel. [0461] 520 77 - 0
Fax [0461] 520 77 - 77

info@khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.dk

Was ist als Ausgleichsbetrag zu zahlen?

Der zu zahlende Ausgleichsbetrag wird durch Abzug der Anrechnungsbeträge von der zuvor ermittelten Bodenwertsteigerung des Grundstücks errechnet. Bei nur geringfügigen Bodenwerterhöhungen kann von einem Ausgleichsbetrag ganz abgesehen werden.

Wer hat den Ausgleichsbetrag zu zahlen?

Zahlungspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Aufhebung des Sanierungsgebiets im Grundbuch eingetragener Eigentümer des Grundstücks ist. Wenn Sie das Grundstück erst danach erworben haben, müssen sie nicht zahlen.

Wann ist der Ausgleichsbetrag zu zahlen?

Der Ausgleichsbetrag ist erst nach förmlicher Aufhebung des Sanierungsgebiets zu zahlen. Er wird mit einem Bescheid der Stadt angefordert. Nach § 154 Abs.4 S.1 ist der Ausgleichsbetrag einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides zu zahlen. Stundung und Ratenzahlung kann in Härtefällen beantragt werden.

Vor Aufhebung des Sanierungsgebietes gibt es die Möglichkeit, mit der Stadt eine vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages zu vereinbaren. Die Erfahrung zeigt, daß man damit oft etwas günstiger fährt, als wenn man den Bescheid abwartet.

Was kann der Eigentümer gegen den Ausgleichsbetragsbescheid unternehmen?

Gegen den Bescheid ist ein Widerspruch bei der Stadt möglich, der innerhalb eines Monats eingelegt werden muß. Ein gegen den Bescheid eingelegter Widerspruch hebt die Zahlungspflicht nicht auf. In Ausnahmefällen ist es möglich, die Zahlungspflicht vorläufig aussetzen zu lassen.

Um langwierige, u. U. gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden, empfiehlt es sich, bereits nach dem ersten Informationsschreiben der Stadt zu reagieren, da gerade in diesem Stadium vor Erlass des förmlichen Bescheides noch die größten Einflußnahmemöglichkeiten und Chancen für eine gütliche Einigung bestehen.

Auch wenn diese Ausführungen speziell auf die von der Stadt Flensburg angewandte Verfahrensweise abhebt, vollzieht sich die Berechnung der Ausgleichsbeträge auch in anderen Gemeinden auf ähnliche Weise.

Rechtsanwalt und Notar Erich Meerbach

Stuhrs Allee 35
24937 Flensburg

Tel. [0461] 520 77 - 0
Fax [0461] 520 77 - 77

info@khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.dk

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
in der Kanzlei
Dr. Kruse, Hansen & Sielaff
Stuhrsallee 35, 24937 Flensburg

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

Stuhrs Allee 35
24937 Flensburg

Tel. [0461] 520 77 - 0
Fax [0461] 520 77 - 77

info@khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.de
www.khs-flensburg.dk