



Neu gestalteter Busbahnhof...



...und Willy-Brandt-Platz.



Das Universitätsgelände im Entwicklungsgebiet "Nordhäuserstraße".

Ansprechpartner

Dezernat 04
Stadtentwicklung und
Umwelt
Telefon: 0361/6 55 39 01

Mail:
ausgleichsbetrag
@erfurt.de

Sanierungsträger
DSK - Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Büro Erfurt
Telefon: 0361/5 66 79 48

Mail:
info@dsk-gmbh.de

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (Auszüge)

§154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen...

(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... 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...

(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...



Ausgleichsbeträge



Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer eines Grundstückes in einem Sanierungsgebiet der Stadt Erfurt,

durch die Festlegung von Sanierungsgebieten will die Landeshauptstadt Erfurt die Wohn- und Lebensqualität in Ihrem Quartier nachhaltig verbessern. Dank dieser Festlegungen erhalten Sie Steuervergünstigungen und kann die Stadtverwaltung Fördermittel beantragen.

Im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wurden und werden z. B. Häuser modernisiert und instandgesetzt, Innenhöfe entkernt und begrünt, Straßenräume saniert und gestaltet oder auch öffentliche Grünflächen neu geschaffen. All diese Maßnahmen tragen dazu bei, ein Stadtquartier lebenswerter und attraktiver zu machen. Gleichzeitig beeinflusst diese positive urbane Entwicklung den Wert der in einem Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke.

Deshalb hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass die Eigentümer in Höhe des durch die Sanierung bedingten Wertzuwachses ihrer Grundstücke an den entstandenen Kosten zu beteiligen sind - als Ausgleich für die eingesetzten öffentlichen Fördermittel. An diese gesetzlichen Grundlagen des Bundes ist jede Kommune gebunden.

Das Thema Ausgleichsbeträge ist nicht neu: Mit dem Beschluss einer Sanierungssatzung durch den Stadtrat wird die Anwendung dieser gesetzlichen Regelung bereits seit 1991 festgeschrieben. Durch entsprechende Veröffentlichungen im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt, durch gezielte Hinweise im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie auf Bürgerversammlungen und in Bürgerberatungen wurde und wird regelmäßig darauf aufmerksam gemacht.

Auch wenn die Ausgleichsbeträge nur begrenzt zur Refinanzierung der eingesetzten öffentlichen Mittel beitragen, sie sind unverzichtbar. Mit der vorliegenden Broschüre möchten Sie das Bauamt und das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung über den gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsbetrag informieren und Ihnen die Vorteile einer vorzeitigen Ablösung dieses Beitrages nahe bringen.

Andreas Bausewein
Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Erfurt

Impressum



Herausgeber
Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung

Redaktion
Dezernat Bau und Verkehr
DSK, Büro Erfurt
Beate C. Meusel
Sven Schroeder



Im Sanierungsgebiet "Andreasviertel" - von oben nach unten: Marbacher Gasse, Glockengasse und Venedig.



Bild unten: die "Arche".



Was ist ein Ausgleichsbetrag und wann muss er gezahlt werden?

Eine ansprechend gestaltete Umgebung und ein modernisiertes Gebäude erhöhen die Chancen auf Vermietung und damit auch den Marktwert des Grundstücks. Dazu beigetragen haben in Sanierungsgebieten eine Vielzahl öffentlicher Maßnahmen, die weitgehend aus Fördermitteln finanziert wurden. Seit 1991 sind in die Erfurter Sanierungsgebiete erhebliche Mengen an Städtebaufördermitteln geflossen. Diese Fördermittel wurden durch den Bund, den Freistaat Thüringen und die Stadt Erfurt finanziert.

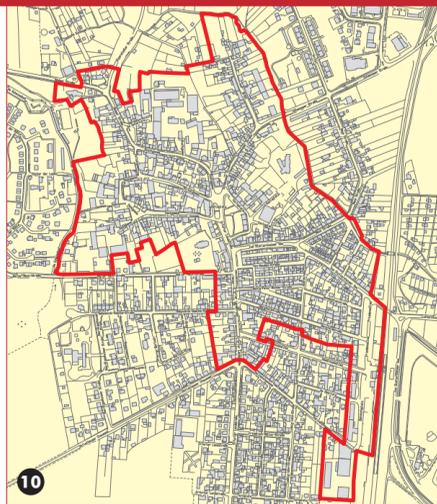
Nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) haben Grundstückseigentümer in Sanierungsgebieten im Vollverfahren nach Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Dieser entspricht der durch die Sanierungsmaßnahme bedingten Bodenwerterhöhung. Die Ausgleichsbeträge tragen nur begrenzt zur Refinanzierung dieser öffentlichen Vorleistungen bei, sind aber dennoch unverzichtbar. Eine zusätzliche Belastung der Grundstückseigentümer stellen diese Ausgleichsbeträge übrigens nicht dar, weil für die im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen finanzierten Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden dürfen. Daraus ergibt sich ein Vorteil gegenüber Eigentümern von Grundstücken außerhalb von Sanierungsgebieten. Dieser Vorteil ist bei der Ausgleichsbetragsermittlung zu berücksichtigen.

Die Berechnung

Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ist die Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbetrages. Sie wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Erfurt 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. Verkehrsveränderungen eines bebauten Grundstückes aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wirken sich also nicht erhöhend auf den Ausgleichsbetrag aus.

Wer muss Ausgleichsbeträge zahlen?

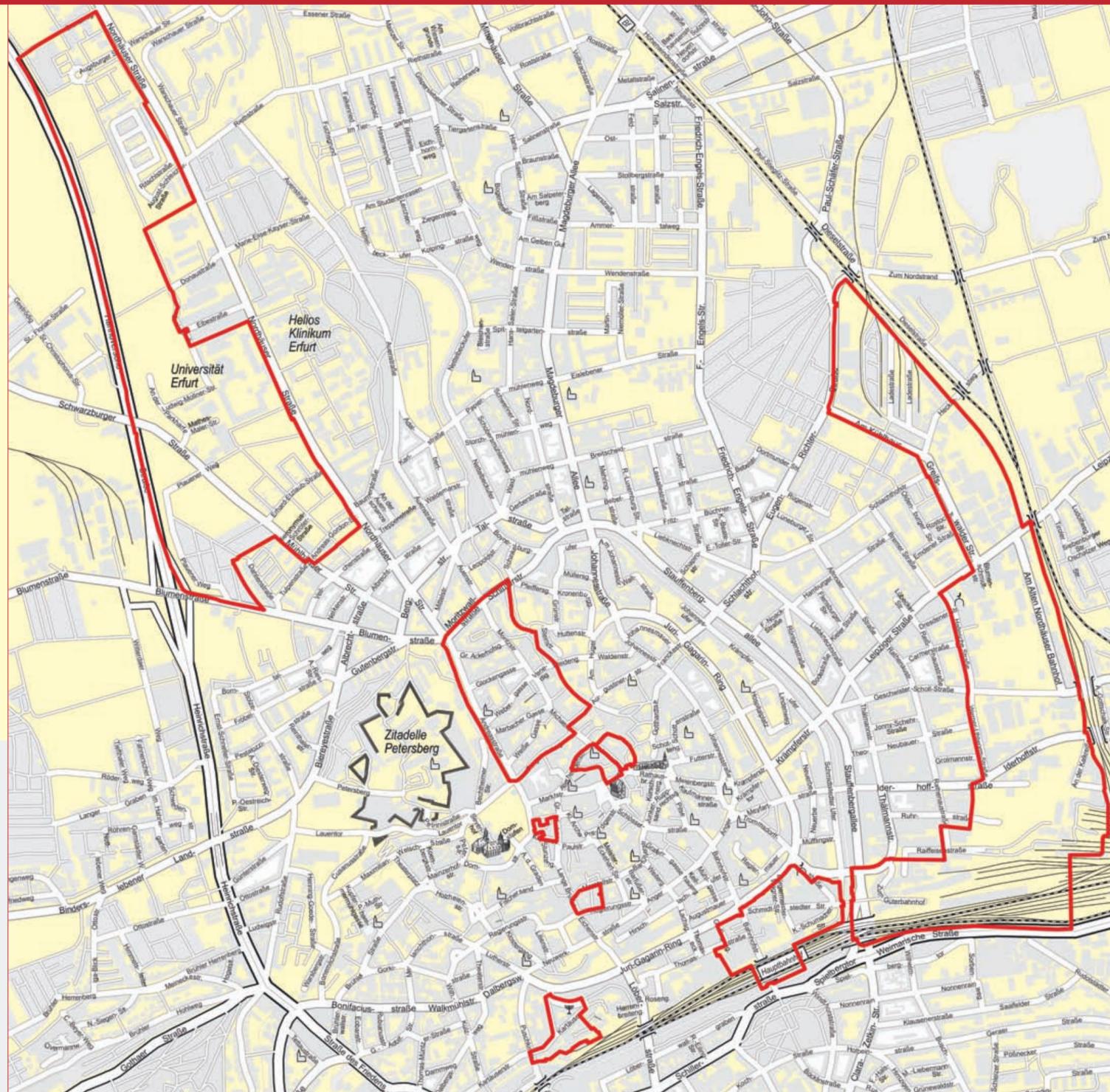
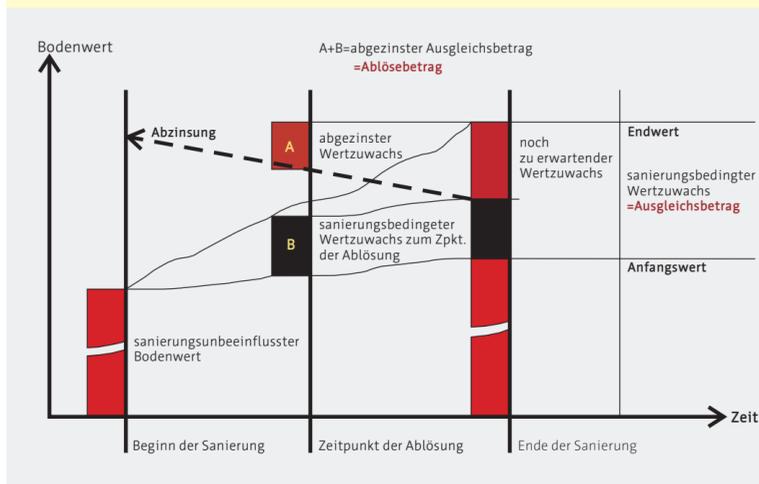
Ausgleichsbeträge müssen von den Eigentümern in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im Vollverfahren bezahlt werden, natürlich nur, insofern sich auch der Wert ihres Grundstückes durch die Sanierung erhöht hat. Die Kosten trägt immer derjenige, der zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme, also dann, wenn der Stadtrat die jeweilige Sanierungssatzung aufhebt, Eigentümer ist. Findet nach Abschluss der Sanierung ein Eigentümerwechsel statt, so geht die Ausgleichsbetragspflicht nicht auf den neuen Eigentümer über. Miteigentümer zahlen im Verhältnis zu Ihrem Anteil. Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, muss der Grundstückseigentümer den Ausgleichsbetrag bezahlen. Maßgebend hierfür sind die Eintragungen im Grundbuch. Nicht mehr betroffen sind Grundstückseigentümer, die ihr Grundstück von der Stadt Erfurt oder einem Sanierungsträger bereits zum Neuordnungswert (d. h., der Ausgleichsbetrag wurde im Kaufvertrag ausgewiesen und mit dem Kaufpreis entrichtet) erworben haben oder die den Ausgleichsbetrag bereits zu einem früheren Zeitpunkt gezahlt haben.



- 1 Andreasviertel
- 2 Arche
- 3 äußere Oststadt
- 4 Bahnhofsquartier
- 5 Entwicklungsgebiet Nordhäuserstraße
- 6 Kartäuserstraße
- 7 Marstallstraße
- 8 Michaelisstraße Ost
- 9 Michaelisstraße West
- 10 Ortskern Stotternheim



Das Sanierungsgebiet "Ortskern Stotternheim" - Kirche, neugestalteter Karlsplatz und Pfarrhaus.



Sanierungsgebiete im Vollverfahren

Was kann auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden?

Auch Grundstückseigentümer haben unter Umständen durch eigene Aufwendungen zur sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung beigetragen. Im Rahmen der Ermittlung des Ausgleichsbetrages wird in jedem einzelnen Fall geprüft, ob und in welcher Höhe eigene Aufwendungen berücksichtigt werden können. Wichtig ist dabei, für die mit eigenen Aufwendungen durchgeführten Maßnahmen die erforderlichen Genehmigungen, insbesondere gemäß § 144 Abs. 1 BauGB bei der Stadt einzuholen.

Die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages

Der Gesetzgeber hat die Möglichkeit einer vorzeitigen freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages zugelassen. Für die Berechnung des Ausgleichsbetrages wird dann die voraussichtliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme ermittelt. Dabei wird die Zeit bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme berücksichtigt, in dem der Ausgleichsbetrag um einen entsprechenden Abschlag gemindert wird. Auf Grundlage einer freiwilligen Vereinbarung mit der Stadt Erfurt wird der Ausgleichsbetrag vorzeitig und endgültig abgelöst. Spätere Forderungen sind ausgeschlossen.

Die vorzeitige Ablösung hat für den Eigentümer und die Stadt Vorteile.

Vorteile für den Eigentümer:

Bei der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages gewährt die Stadt Erfurt entsprechende Abschläge. Damit lässt sich der zu zahlende Betrag reduzieren, der Eigentümer kann außerdem sicher planen und kalkulieren. Insofern das Grundstück den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechend bebaut oder genutzt ist, kann der Eigentümer die vorzeitige Entlassung aus der Sanierung beantragen. Der im Grundbuch eingetragene Sanierungsvermerk wird dann gelöscht. Hat der Eigentümer den Ausgleichsbetrag vorzeitig abgelöst, entstehen ihm hierfür keine weiteren Kosten. Die abschließende Vereinbarung regelt weitere Einzelheiten.

Vorteile für die Stadt:

Die Stadt Erfurt ihrerseits kann die mit der vorzeitigen Ablösung verbundenen Einnahmen nutzen, um die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen weiter zu finanzieren. Nach den Vorgaben des Gesetzgebers müssen solche Einnahmen wieder der jeweiligen Sanierungsmaßnahme zugeführt werden und nicht wie bei der formellen Festsetzung von Ausgleichsbeträgen anteilig an die Fördermittelgeber abgeführt werden. Damit trägt die vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen direkt zur Aufwertung des Wohnumfeldes im jeweiligen Sanierungsgebiet bei.

Weitere Fragen?

Diese Broschüre kann nicht in allen Dingen umfassend auf Ihre Fragen eingehen. Deshalb empfiehlt sich eine Beratung bei der Stadtverwaltung Erfurt bzw. den Sanierungsträgern.

Gestaltung / Bildnachweis

Gestaltung: Beate C. Meusel / CD der Stadt Erfurt
Fotos / Skizzen: Beate C. Meusel
Pläne: Amt für Vermessung und Geoinformation
Genehmigungsnummern 75/2009 (Stadtkern) und 74/2009 (Stotternheim)

Redaktionsschluss: Januar 2010
Wir danken allen beteiligten Personen, Institutionen und Büros für die Unterstützung dieser Publikation.



Die ehemalige Studentenburg am Kreuzsand im Sanierungsgebiet "Michaelisstraße Ost". Bild ganz unten: im Sanierungsgebiet "Marstallstraße".



Das Gebiet "Kartäuserstraße".



"Michaelisstraße Ost".

