

Information

Information an Grundstückseigentümer:innen im Sanierungsgebiet "Stadtzentrum Rostock" zur Thematik

Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Allgemeines

Die Sanierung der Innenstadt ist weit vorangeschritten. Seit Beginn der Sanierung im Jahr 1992 sind umfangreiche öffentliche Finanzmittel aus Städtebauförderprogrammen in öffentliche und geförderte private Baumaßnahmen, in Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie in Vorbereitungs- und Planungsmaßnahmen geflossen. Dieser Mitteleinsatz bewirkt eine attraktivere Innenstadt und eine damit verbundene Werterhöhung der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke.

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Eigentümer:innen von Grundstücken, deren Bodenwert durch die Sanierung erhöht wurde, einen Ausgleichsbetrag zur Finanzierung der Sanierung zu entrichten haben, diese Wertsteigerung also nicht "geschenkt" bekommen.

Was wird ausgeglichen?

Ausgleichsbeträge sind Geldbeträge, die den sanierungsbedingten Bodenwertunterschied zwischen Beginn und Ende der Sanierung ausgleichen. Die Bodenwerterhöhung wird für jedes einzelne Grundstück gutachterlich ermittelt und der Stadt als Kostenersatz für ihre Aufwendungen zurückgezahlt. Die Eigentümer:innen erstatten nicht die tatsächlichen Kosten, sondern nur die für ihr Grundstück nachweisbare Werterhöhung als einen Beitrag für die Maßnahmenfinanzierung.

Den Teil der Bodenwerterhöhung, den die Eigentümer:innen aus eigenen Kräften und mit eigenen finanziellen Mitteln bewirkt haben, wird zu ihren Gunsten auf den Ausgleichsbetrag angerechnet.

Steuer

Die Ausgleichsbeträge können unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich geltend gemacht werden. Entsprechende Bescheinigungen zur Vorlage beim Finanzamt können bei der Stadt beantragt werden.

Erhebung des Ausgleichsbetrages (§§ 153 ff BauGB)

a) Festsetzung (§ 154 Abs. 3 BauGB)

Die Ausgleichsbeträge werden nach Abschluss der Sanierung fällig. Nach Aufhebung der Sanierungsatzung ist die Stadt verpflichtet, die Ausgleichsbeträge per Bescheid zu erheben.

b) Vorzeitige Ablösung auf Antrag (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Es besteht die Möglichkeit einer vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen durch vertragliche Vereinbarung vor Abschluss der Sanierung. Diese hat Vorteile für den Beitragspflichtigen:

- z. B. • größere Finanzierungssicherheit für Bauinvestitionen,
- die Stadt gewährt zum Teil Abschläge auf den Ausgleichsbetrag,
- ggf. kann der Sanierungsvermerk aus dem Grundbuch gestrichen werden, die Genehmigungspflicht für Grundschuldeintragungen und den Verkauf des Grundstücks entfällt.

Eine Nacherhebung (z. B. bei tatsächlich höheren Wertsteigerungen) ist ausgeschlossen.

c) Ermittlung des Ausgleichsbetrages (§ 154 Abs. 2 BauGB)

Der Ausgleichsbetrag wird ermittelt, indem der Endwert eines Grundstückes (Bodenwert nach Abschluss der Sanierung) dem Anfangswert (Bodenwert ohne sanierungsbedingte Wertveränderungen) zum selben Stichtag gegenübergestellt wird. Die Differenz ergibt den Ausgleichsbetrag. Durch diese stichtagsbezogene Bewertung bleiben konjunkturelle Wertsteigerungen unberücksichtigt. Der Anfangs- und der Endwert werden für das einzelne Grundstück im Rahmen einer gutachterlichen Bewertung festgestellt.

d) Anrechnung von Leistungen auf den Ausgleichsbetrag (§ 155 Abs.1 BauGB)

Eine Bodenwerterhöhung, die Eigentümer:innen zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt haben, wird zu ihren Gunsten auf den Ausgleichsbetrag angerechnet. Eine selbstbewirkte Bodenwerterhöhung liegt z. B. vor, wenn Eigentümer:innen auf eigene Kosten, mit der Genehmigung nach § 144 BauGB einen Innenhof freigeräumt, begrünt und einen Spielplatz eingerichtet haben. Wurde die Maßnahme im Gutachten wertsteigernd berücksichtigt, wird diese Werterhöhung vom Ausgleichsbetrag abgezogen. Dabei spielen die entstandenen Kosten keine Rolle, entscheidend ist die dadurch bewirkte Bodenwerterhöhung.

Die tatsächlich angefallenen Kosten werden Eigentümer:innen vom Ausgleichsbetrag abgezogen, wenn diese aufgrund eines Vertrages mit der Stadt eine Ordnungsmaßnahme durchgeführt haben (z. B. die Verbesserung eines öffentlichen Gehweges). Da es sich bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen um Aufgaben der Stadt handelt, ist die vertragliche Übertragung für die Anerkennung unerlässlich.

Bereits geleistete Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 6 BauGB, werden ebenfalls abgezogen.

Ansprechpartner

Hanse- und Universitätsstadt Rostock:
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Mobilität: **Frau Kerstin Stäbe**

Neuer Markt 3
18055 Rostock

☎ 0381 38160-40
kerstin.staebe@rostock.de

RGS: **Herr Andreas Stoll**

Am Vögenteich 26
18055 Rostock

☎ 0381 45607-43
a.stoll@rgs-rostock.de