



Information

Information an Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet "Stadtzentrum Rostock" zur Thematik

Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Allgemeines

Die Sanierung der Innenstadt hat, wie für jeden sichtbar, einen weit fortgeschrittenen Stand erreicht. Seit Beginn der Sanierung im Jahr 1991 sind umfangreiche öffentliche Finanzmittel aus Städtebauförderungsprogrammen 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 von Grundstücken, deren Bodenwert durch die Sanierung erhöht wurde, einen Kostenbeitrag (Ausgleichsbetrag) zur Finanzierung der Sanierung zu entrichten haben, diese Wertsteigerung also nicht "geschenkt" bekommen. Dafür erfolgt im Sanierungsgebiet keine Erhebung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB), etwa für den Ausbau öffentlicher Straßen, Wege und Plätze.

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 erstatten nicht die tatsächlichen Kosten, sondern nur die für ihr Grundstück nachweisbare Werterhöhung als einen Beitrag für die Maßnahmenfinanzierung.

Der Teil der Bodenwerterhöhung, die der Eigentümer aus eigenen Kräften und mit eigenen finanziellen Mitteln bewirkt hat, wird zu seinen Gunsten auf den Ausgleichsbetrag angerechnet.

Steuer

Die Ausgleichsbeträge werden steuerlich ähnlich den Erschließungsbeiträgen behandelt und können also steuerlich geltend gemacht 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, den Verkauf des Grundstücks u.a. entfällt.

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

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

Der Ausgleichsbetrag wird zu einem Stichtag ermittelt, indem der Endwert eines Grundstückes (Bodenwert nach Abschluss der Sanierung) dem Anfangswert (Bodenwert ohne sanierungsbedingte Wertveränderungen) gegenüber gestellt 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 des Eigentümers (§ 155 Abs.1 BauGB)

Eine Bodenwerterhöhung, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat, wird zu seinen Gunsten auf den Ausgleichsbetrag angerechnet. Eine selbstbewirkte Bodenwerterhöhung liegt z.B. vor, wenn ein Eigentümer auf eigene Kosten, mit der Genehmigung nach § 144 BauGB einen Innenhof freigeräumt, begrünt und einen Spielplatz eingerichtet hat. Wurde dadurch die Lagequalität des Grundstückes verbessert, wird diese Werterhöhung vom Ausgleichsbetrag abgezogen. Dabei spielen die entstandenen Kosten keine Rolle, entscheidend ist die erzielte Bodenwerterhöhung.

Die tatsächlich angefallenen Kosten werden dem Eigentümer vom Ausgleichsbetrag abgezogen, wenn er aufgrund eines Vertrages mit der Stadt eine Ordnungsmaßnahme durchgeführt hat (z.B. einen öffentlichen Gehweg verbessert). Da es sich bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen um Aufgaben der Stadt handelt, ist die vertragliche Übertragung für die Anerkennung unerlässlich.

Ebenfalls abgezogen werden die durch den Eigentümer geleisteten Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs.6 BauGB.

Ansprechpartner

Frau Stäbe	Hansestadt Rostock Bauamt	Holbeinplatz 14 18069 Rostock	☎ (0381) 381 6040
Herr Stolle	RGS	Am Vögenteich 26 18055 Rostock	☎ (0381) 4 56 07 35
Frau Zimmer			☎ (0381) 4 56 07 28

