

1. Warum müssen Ausgleichsbeträge gezahlt werden?

§ 154 Absatz 1 Satz 1 BauGB:

„Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes hat **zur Finanzierung der Sanierung** an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten...“

- Die Maßnahmen führen im Allgemeinen zu Zustandsverbesserungen und damit zu entsprechenden Bodenwerterhöhungen der Grundstücke im Sanierungsgebiet.
- Der Gesetzgeber will, dass diese sanierungsbedingten Vorteile von den begünstigten Eigentümern der Allgemeinheit zurückgegeben werden.
- Es soll sichergestellt werden, dass die sanierungsbedingten Bodenwert-erhöhungen, die ohne Gegenleistung des Eigentümers erst durch Maßnahmen der Stadt bewirkt wurden, zur Finanzierung der Sanierung herangezogen werden.

2. Wie wird die Höhe des Ausgleichsbetrages festgestellt?

§ 154 Abs. 2 BauGB:

„Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Anfangswert und dem Endwert.“

Der **Anfangswert** ist dabei der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Demzufolge ist der **Endwert** der Bodenwert, den das Grundstück durch die Sanierung tatsächlich hat.

Die Differenz zwischen Anfangs- und Endwert nennt man „sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung“.

Nur die Bodenwerte sind Gegenstand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge, nicht die Gebäude.

In diesem Fall bildet das „**Gutachten** über die Höhe lagetypischer Anfangswerte und Endwerte sowie Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB für die Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ 18273 Güstrow“ **die Grundlage für die Berechnung** der vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen.

Das Gutachten wurde von einem von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke erstellt.

Grundlage hierfür sind die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, 630) sowie die einschlägigen Rechtsvorschriften und Bewertungsstandards.

Gegenstand der Bewertung sind die fiktiv unbebauten Grundstücke. Die vorhandene Bausubstanz sowie sonstige Auf- und Einbauten bleiben unberücksichtigt.

3. Wer muss zahlen?

§ 154 Absatz 1 Satz 1 BauGB:

Gemäß o. g. Paragraphen muss **jeder Grundstückseigentümer** Ausgleichsbeträge zahlen. Zahlungspflichtiger ist dabei derjenige, der zum Zeitpunkt, an dem die Sanierungssatzung rechtskräftig aufgehoben wird, Eigentümer ist.

Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile an dem Grundstück ausgleichsbetragspflichtig.

4. Wann ist zu zahlen?

§ 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB:

„Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) zu entrichten.“

Maßgebend für den Abschluss der Sanierung ist der Tag, an dem die Aufhebung der Sanierungssatzung im Amtsblatt veröffentlicht wird. Ab diesem Tag ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet, Ausgleichsbeträge zu erheben.

5. Vorzeitige Ablösung

§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB

„Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen ...“
(Ablösevereinbarungen)

Das Ministerium für Verkehr, Bau- und Landesentwicklung M-V empfiehlt, von der Möglichkeit der vorzeitigen und freiwilligen Ablösung der Ausgleichsbeträge Gebrauch zu machen.

Die Barlachstadt Güstrow gewährt derzeit den betroffenen Grundstückseigentümern einen Verfahrensabschlag in Höhe von 20 % (Beschluss der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow) bei einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages.

6. Welche Vorteile hat die vorzeitige Ablösung?

6.1. für die Grundstückseigentümer

- Geldersparnis
Durch die Gewährung eines Verfahrensabschlages lässt sich der zu zahlende Betrag deutlich reduzieren.
- Rechtssicherheit
Die Ablösung ist eine verbindliche Vereinbarung. Auch wenn zukünftig weitere sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erzielt werden, ist diese Zahlungsverpflichtung endgültig abgegolten.
- Steuervorteil
Der Ausgleichsbetrag kann steuerlich geltend gemacht werden. Die abschließende Prüfung und Festlegung liegt jedoch beim Finanzamt und ist von den individuellen steuerlichen Gegebenheiten des Steuerpflichtigen abhängig. Auf Wunsch wird Ihnen eine entsprechende Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt nach Zahlungseingang ausgestellt.
- Planungssicherheit
Nach der Zahlung des Ausgleichsbetrages kann eine Löschung des Sanierungsvermerkes erfolgen. Es sind keine sanierungsrechtlichen Genehmigungen mehr erforderlich.
Damit entfallen allerdings insbesondere die förder- und steuerrechtlichen Vorteile eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks.

6.2. für die Gemeinde

Ausgleichsbeträge, die durch die vorzeitige Ablösung von der Gemeinde eingenommen werden, können in voller Höhe wieder für Maßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden und der Verwaltungsaufwand und damit die Kosten werden deutlich minimiert.

7. Wie kann der Ausgleichsbetrag durch vorzeitige Ablösung reduziert werden?

7.1. Beispielrechnung

zonaler Anfangswert:	80,00 €/m ²
zonaler Endwert:	88,00 €/m ²
Grundstücksgröße:	350,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Ausgleichsbetrag} &= (\text{Endwert} - \text{Anfangswert}) \times \text{Grundstücksgröße} \\ & \quad (\text{in €/m}^2 \quad \text{in €/m}^2 \quad) \quad \text{in m}^2 \\ &= (88,00 \text{ €/m}^2 - 80,00 \text{ €/m}^2) \quad \times \quad 350 \text{ m}^2 \\ &= 2.800 \text{ €} \\ &===== \end{aligned}$$

7.2. Nachlassberechnung

ermittelter Ausgleichsbetrag	=	2.800,00 €
abzüglich 20 % Verfahrensabschlag	=	560,00 €

<u>zu leistender Betrag</u>	=	<u>2.240,00 €</u>

8. Was muss ich tun, um den Ausgleichsbetrag für mein Grundstück vorzeitig abzulösen und den Verfahrensabschlag zu erhalten?

Sofern Sie an einer vorzeitigen und freiwilligen Ablösung interessiert sind, können Sie sich an das Kämmereiamt der Barlachstadt Güstrow, Baustraße 33, 18273 Güstrow, Tel: 03843/769-265 bzw. per E- Mail an Franziska.Lau@gestrow.de wenden. Ihnen wird dann eine Vereinbarung zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages in zweifacher Ausfertigung zugesandt. Beide Formulare sind unterschrieben an die Barlachstadt Güstrow zurückzugeben.

Die Ausgleichsbetragserhebung für Ihr im Sanierungsgebiet „Altstadt“ gelegenes Grundstück ist mit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages durch Abschluss dieser freiwilligen Vereinbarung endgültig erfüllt!