

# Bürgerinformation ZU Ausgleichsbeträgen

Sanierungsgebiet  
„Ortskern“  
Stadtteil Hohen  
Neuendorf

---

## Erhebung von Ausgleichsbeträgen im „Sanierungsgebiet Ortskern“ Stadtteil Hohen Neuendorf

Die Stadt Hohen Neuendorf erhält seit 1993 im Rahmen des Bund-Land-Programms „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ des Landes Brandenburg umfangreiche Förderungen für Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt.

Seit dem 20.09.1997 besteht gem. § 142 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) rechtskräftig das Sanierungsgebiet „Sanierungsgebiet Ortskern“.

Der Gesetzgeber verpflichtet die Gemeinden und Städte mit festgelegten Sanierungsgebieten, somit auch die Stadt Hohen Neuendorf, die durch die Sanierungsmaßnahmen bedingte (Boden-)Werterhöhung der Grundstücke gem. § 154 i.V.m. § 155 BauGB in Form von Ausgleichsbeträgen abzuschöpfen.

Gemäß § 154 Absatz 2 BauGB ermittelt sich der Ausgleichsbetrag 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 Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Die Stadt hat die Bürgerinnen und Bürger bereits 1997 in einer Broschüre zur Sanierungssatzung und zu den Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des BauGB sowie in Artikeln im Amtsblatt über die Pflicht der Erhebung von Ausgleichsbeträgen informiert. Ein Ermessen steht ihr hierbei nicht zu.

Zur Erhebung des Ausgleichsbetrages gibt es zwei Verfahrenswege:

1. Nach Abschluss der Sanierung und
2. Erhebung während der Durchführung der Gesamtmaßnahme

Zunächst soll der Verfahrensweg bei **Erhebung der Ausgleichsbeträge nach Abschluss** der Sanierung dargestellt werden.

Nachdem die Stadtverordnetenversammlung auf Grundlage des § 162 BauGB die Aufhebung der Sanierungssatzung beschlossen und dies ortsüblich bekannt gemacht hat, wird der auf Grundlage der vom Gutachter oder dem Gutachterausschuss endgültig festgesetzte Ausgleichsbetrag von den Grundstückseigentümern eingefordert.

Die Feststellung des Ausgleichsbetrages für ein Grundstück erfolgt in Form eines Gutachtens über die Ermittlung des Anfangs- und Endwertes gem. § 154 (2) BauGB unter

- Berücksichtigung zulässiger Anrechnungen gem. § 155 (1) BauGB,
- der Prüfung der Anwendung der Bagatellklausel und der

- Prüfung, ob von der Erhebung des Ausgleichsbetrages abgesehen werden kann.

Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrages sind die Betroffenen anzuhören. Bei diesem Anhörungstermin wird dem Eigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung über die Wertverhältnisse auf seinem Grundstück, vor allem über die anzurechnenden Beträge nach § 155 (1) BauGB gegeben. Eine angemessene Frist zur Stellungnahme wird eingeräumt. Die gesetzte Frist wird sich im Einzelfall nach den Umständen richten. Grundsätzlich sollte aber mindestens die Frist von einem Monat gewährt werden.

Nimmt der Betroffene die Gelegenheit zur mündlichen oder schriftlichen Stellungnahme nicht wahr, hat die Stadt keine weitere Pflicht zur Anhörung.

Der Ausgleichsbetrag wird durch einen Bescheid eingefordert.

Nach § 154 (4) BauGB ruht der Ausgleichsbetrag nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Er fällt unter die öffentlichen, beitragsähnlichen Abgaben. Der Ausgleichsbetrag ist als eine „personenbezogene Abgabe“ zu betrachten und richtet sich somit direkt an den Eigentümer, nicht aber gegen das Grundstück. Der Bescheid ist als Abgabebescheid sofort vollstreckbar.

Der zu zahlende Betrag wird in voller Höhe einen Monat nach der Bekanntgabe, d.h. nach Zugang des Bescheides, fällig.

Kann der Eigentümer die Verpflichtung zur Zahlung des Ausgleichsbetrages bei Fälligkeit nicht mit eigenen oder fremden Mitteln erfüllen, hat die Stadt den Ausgleichsbetrag gemäß §154 (5) BauGB in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln. Dies ist eine Ausnahme und bedarf eines Antrages des Eigentümers.

Gegen den Ausgleichsbetragsbescheid können Rechtsmittel eingelegt werden, ggf. mit nachfolgenden Widerspruchs- und Gerichtsverfahren. Die Rechtsbehelfsfrist (Widerspruchsfrist) beginnt mit der Bekanntgabe des Bescheides. Sie beträgt einen Monat.

Anfechtung durch Widerspruch und Klage gegen die Anforderung des Ausgleichsbetrages haben keine aufschiebende Wirkung. Der angeforderte Betrag wird grundsätzlich zur Zahlung fällig.

Widerspruchs- und Gerichtsverfahren sind in der Regel zeit-, kosten- und personalintensiv. Sie sollten vermieden werden.

Die Stadt Hohen Neuendorf favorisiert daher das **Verfahren zur Erhebung des Ausgleichsbetrages während der Durchführung der Gesamtmaßnahme**. Dies bringt sowohl für den betroffenen Eigentümer als auch für die Stadt Vorteile.

Dem Eigentümer eines Grundstückes im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet wird die Möglichkeit eingeräumt, mit der Stadt eine Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages nach § 154 BauGB zu treffen. Die vorzeitige Ablösung ist freiwillig und wird zwischen der Stadt und dem Ausgleichspflichtigen vor Abschluss der Sanierung vereinbart.

Die Ablösevereinbarung, die im Ermessen der Stadt liegt, bedarf als öffentlich-rechtlicher Vertrag der Schriftform.

Die im Vertrag getroffenen Regelungen über den vorgezogenen Ausgleichsbetrag sind endgültig und abschließend. Das heißt, nach Abschluss der Sanierung fällt kein weiterer Ausgleichsbetrag mehr an. Ebenso wenig kann der Eigentümer, wenn die vereinbarte

Ablösung die später tatsächlich eintretende Werterhöhung übersteigen sollte, Rückanforderungsansprüche geltend machen.

Will der Eigentümer im Sanierungsgebiet auf seinem Grundstück Baumaßnahmen durchführen, muss er die Unsicherheiten über den künftig zu zahlenden Ausgleichsbetrag einkalkulieren. Das kann sich auf die Finanzierung seiner geplanten Investition auswirken. Durch die Möglichkeit, mit der Stadt eine Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages zu treffen, wird das Risiko des Eigentümers als Investor verringert. Er erhält durch diese freie Vereinbarung in einem frühen Verfahrensstadium Investitions- und Rechtssicherheit.

Die Ablösevereinbarung nützt nicht nur den Ausgleichsbetragspflichtigen bei der Kostenkalkulation, sondern verhilft auch der Stadt zu frühzeitigen Einnahmen, mit denen wiederum öffentliche Investitionen im Sanierungsgebiet getätigt werden können.

Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages erfolgt nach den Vorschriften des BauGB, § 154 i.V.m. § 155 BauGB. Danach muss bei Ablösung des Ausgleichsbetrages vor Abschluss der Sanierung die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung hinreichend genau ermittelt werden können. Das ist jedoch nur möglich, wenn sich die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes sowie die tatsächliche Nutzbarkeit des Grundstückes, das abgelöst werden soll, bereits zum Zeitpunkt der Ablösevereinbarung sicher bestimmen lassen.

Bei noch nicht abgeschlossener Neuordnung werden die noch geplanten Sanierungsmaßnahmen bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages berücksichtigt. Dabei kann gem. § 154 (3) zur Deckung der Kosten von Sanierungsmaßnahmen auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden.

Die freiwillige vorzeitige Ablösung mittels Ablösevereinbarung ist ein geeignetes Instrument die beschriebenen Vorteile für den Eigentümer wie auch für die Stadt Hohen Neuendorf zu nutzen. Als Anreiz für den frühzeitigen Abschluss einer Vereinbarung hat die Stadtverordnetenversammlung einen **Wertermittlungsabschlag / Verfahrensabschlag**, gewissermaßen einen Rabatt, zu Gunsten der Grundstückseigentümer beschlossen. Grundstückseigentümer, die sich frühzeitig entscheiden den Ausgleichsbetrag abzulösen, müssen weniger Geld zahlen.

Folgende Abschläge werden bei **Abschluss und Zahlung** des Ausgleichsbetrages gewährt:

	bis zum <b>31.12.2005</b> , Abschlag <b>15 Prozent</b>
ab <b>2006</b>	bis zum <b>31.12.2006</b> , Abschlag <b>10 Prozent</b>
ab <b>2007</b>	bis zum <b>31.12.2007</b> , Abschlag <b>5 Prozent</b>

des Ausgleichsbetrages.

Die **Antragstellung** hat unter Beachtung der Bearbeitungs- und Zahlungsfristen bis **spätestens zum 30.09. des jeweiligen Jahres** zu erfolgen. Es gilt der Eingang des Antrages bei der Stadt. Bei Antragstellungen danach wird der nächstfolgende Wertermittlungsabschlag berücksichtigt bzw. der volle Ausgleichsbetrag erhoben.

Ausgleichsbeträge sind im Übrigen steuerlich absetzbar. Hierzu sollte sich der Eigentümer bei seinem Steuerberater, Lohnsteuerhilfeverein etc. informieren.

Die Stadtverwaltung Hohen Neuendorf wird , voraussichtlich im Laufe des II. Quartals 2005, nach Vorlage der Gutachten den Eigentümern der Grundstücke, die ein Interesse an einer frühzeitigen Ablösung gegenüber der Stadt bekunden, ein Angebot zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages gemäß § 154 Baugesetzbuch zusenden. Den Schreiben sind dann weitere Informationen beigefügt.

Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet, die noch kein Angebot erhalten (z.B. weil Gutachten noch nicht erstellt worden sind), können einen formlosen Antrag zur vorzeitigen Ablösung stellen, damit sie den Wertermittlungsabschlag in Anspruch nehmen können. Die umgehende Bewertung der Grundstücke wird dann geprüft.

Den schriftlichen Antrag richten Sie bitte an:

Stadtverwaltung Hohen Neuendorf  
Bauamt  
Oranienburger Straße 2  
16540 Hohen Neuendorf.

Anfragen zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages können Sie telefonisch richten an:

Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Bauamt,  
Herrn Zenner, Tel.: (03303) 528 - 118  
Herrn Oleck, Tel.: (03303) 528 - 143

Sprechzeiten: Montags 9:00 Uhr bis 12:00  
Dienstag 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr  
Donnerstag 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr

(aufgrund der komplexen Sachlage wird um eine vorherige Termin-  
absprache unter Angabe des betreffenden Grundstücks gebeten)

oder an den:

Sanierungsträger DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungs-  
gesellschaft mbH, Herrn Luchterhand, Tel. 033234.777-13.