

Einreicher: Der Oberbürgermeister
Bearbeiter: Frau Herrmann

Großenhain, 01. September 2015

Beschluss – Vorlage Nr.

46/2015

für die

öffentliche nicht öffentliche

Sitzung des Stadtrates am

28.10.2015

Betreff:

Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet Großenhain „Stadtkern“ gemäß § 154 BauGB

Gesetzliche Grundlage:

**§§ 152 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
vom 19.05.2010
§ 28 SächsGemO**

Erläuterung:

siehe Seite 3 ff.

Hinweis:

Befangene Stadträte dürfen bei der Beschlussfassung nicht mitwirken! (siehe Seite 2)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die Ablösung des gesamten Ausgleichsbetrags wird vor Abschluss der Sanierung im Sanierungsgebiet Großenhain „Stadtkern“ zugelassen.
2. Grundstückseigentümer, die den Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung im Rahmen einer freiwilligen Vereinbarung fristgemäß vorzeitig ablösen, erhalten einen Verfahrensnachlass in Höhe von 20 % auf den Ausgleichsbetrag.
3. Zahlungsziel für den Ablösebetrag nach Pkt. 6. ist der **31.12.2016**.
4. Die vom Eigentümer unterschriebene Ablösevereinbarung soll bis spätestens 30.09.2016 bei der Stadtverwaltung Großenhain vorliegen (Posteingang Stadt). Spätere Anträge können nur berücksichtigt werden, wenn als Zahlungsziel ebenfalls der 31.12.2016 vereinbart werden kann.

Dr. Sven Mißbach

Anwesend:
Dafür:
Dagegen:
Enthaltung:

Hinweis:

Befangene Stadträte dürfen bei der Beschlussfassung nicht mitwirken. Hierauf verweist § 9 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Großen Kreisstadt Großenhain vom 19.12.2007 in der Fassung der 2. Änderung vom 23.06.2009 (Beschluss - Nr. 71/2009):

„Muss ein Mitglied des Stadtrates annehmen, nach § 20 SächsGemO von der Mitwirkung an der Beratung und Entscheidung eines Verhandlungsgegenstandes ausgeschlossen zu sein, so hat er den Ausschließungsgrund vor Eintritt in die Verhandlung unaufgefordert dem Vorsitzenden anzuzeigen; bei einer öffentlichen Sitzung kann der Stadtrat sich im Sitzungsraum aufhalten. In nichtöffentlicher Sitzung ist der Sitzungsraum zu verlassen.“

In § 20 der SächsGemO (Neufassung vom 18. März 2003, in der aktuell gültigen Fassung der Bekanntmachung) heißt es weiter:

„(1) Der ehrenamtlich tätige Bürger und der ehrenamtlich tätige nach § 16 Abs. 1 Satz 2 Wahlberechtigte darf **weder beratend noch entscheidend** mitwirken, wenn er in der Angelegenheit bereits in anderer Eigenschaft tätig geworden ist oder wenn die Entscheidung ihm selbst oder folgenden Personen einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann:

1. seinem Ehegatten, früheren Ehegatten oder Verlobten,
2. einem in gerader Linie oder in Seitenlinie bis zum dritten Grade Verwandten,
3. einem in gerader Linie oder in Seitenlinie bis zum zweiten Grade Verschwägerten,
4. einer von ihm kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretenen Person,
5. einer Person oder Gesellschaft, bei der er beschäftigt ist, sofern nicht nach den tatsächlichen Umständen der Beschäftigung anzunehmen ist, dass kein Interessenwiderstreit besteht,
6. einer Gesellschaft, bei der ihm, einer in Nummer 1 genannten Person oder einem Verwandten ersten Grades allein oder gemeinsam mindestens 10 vom Hundert der Anteile gehören,
7. einer Gesellschaft oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts, ausgenommen einer Gebietskörperschaft, in deren Vorstand, Aufsichtsrat, Verwaltungsrat oder vergleichbarem Organ er tätig ist, sofern er diese Tätigkeit nicht als Vertreter der Gemeinde oder auf deren Vorschlag ausübt.

[...]

(3) Der ehrenamtlich tätige Bürger und der ehrenamtlich tätige nach § 16 Abs. 1 Satz 2 Wahlberechtigte, bei dem ein Tatbestand vorliegt, der Befangenheit zur Folge haben kann, hat dies vor Beginn der Beratung dieser Angelegenheit dem Vorsitzenden, sonst dem Bürgermeister mitzuteilen. Ob ein Ausschließungsgrund vorliegt, entscheidet im Zweifelsfall in Abwesenheit des Betroffenen bei Gemeinderäten der Gemeinderat, bei Ortschaftsräten der Ortschaftsrat, bei Mitgliedern von Ausschüssen der Ausschuss, sonst der Bürgermeister.“

Verstöße gegen die Befangenheitsregelungen führen zur Rechtswidrigkeit des Beschlusses (§ 20 Abs. 5 Satz 1 SächsGemO).

Erläuterungen / Begründungen:

1. Allgemeines

Am 25.11.1992 hatte die Stadtverordnetenversammlung (heute Stadtrat) der Stadt Großenhain mit Beschluss Nr. 103/99 die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB) für die umfassende Sanierung des Stadtkerns beschlossen und vorgesehen, dafür Städtebaufördermittel einzusetzen. Die Verwaltung wurde beauftragt, auf der Grundlage des vom Stadtrat beschlossenen Sanierungskonzeptes einen entsprechenden Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm zu stellen.

Nachdem die Stadt Großenhain mit Bescheid vom 17.07.1992 in das Bund-Länder-Sanierungsprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen“ (SEP) aufgenommen und die Sanierungssatzung vom 25.11.1992 mit der öffentlichen Bekanntmachung am 23.08.1993 rechtskräftig geworden war, konnte im Jahr 1993 mit der Sanierung des „Stadtkerns“ begonnen werden. Die Stadt hat im SEP bisher rd. 7 Millionen Euro Finanzhilfen von Bund und Land für die Sanierung „Stadtkern“ erhalten, wobei die Stadt selbst bisher mit weiteren rd. 3,5 Millionen Euro Eigenmitteln an der Gesamtfinanzierung beteiligt ist.

Im Jahr 2000 wurde die Stadt zusätzlich in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (SDP) unter der Bezeichnung „Historische Innenstadt“ aufgenommen, wobei die Gebietskulisse des SDP identisch ist mit der des SEP. Land und Bund haben der Stadt im SDP bisher rd. 15,8 Millionen Euro Finanzhilfen bewilligt, wobei die Stadt bisher mit weiteren rd. 3,2 Millionen Euro Eigenmitteln an der Gesamtfinanzierung beteiligt ist.

Insgesamt standen bzw. stehen somit bisher rd. 29,5 Millionen Euro Städtebaufördermittel (Bund, Land und Stadt) im Sanierungsgebiet zur Verfügung.

2. Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen

Die Städtebaufördermittel wurden u.a. für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie für Abbruchmaßnahmen eingesetzt, z.B.:

Apothekergasse 13, Berliner Straße 15, Braugasse 2, Carl-Maria-von-Weber-Allee 6, Dresdner Straße 3, Frauengasse 2, Frauenmarkt 9 (Kino), Gabelsberger Straße 1, Kirchplatz 1 (Marienkirche), Kirchplatz 2, Kleine Gasse 7, Klostersgasse 14/16, Klostersgasse 23, Naundorfer Straße 1, Naundorfer Straße 9 (Diakonie), Naundorfer Straße 29, Neumarkt 1a (Karl-Preusker-Bücherei), Neumarkt 6, Neumarktgasse 3, Neumarktgasse 9, Poststraße 5, Poststraße 13, Schloßstraße 16, die Entwicklung des Quartiers 4 (Baufreimachung des Areals), um nur einige der Einzelmaßnahmen zu nennen.

Ebenfalls mit Städtebaufördermitteln wurden kommunale Maßnahmen wie der Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen, Grün- und Wallanlagen sowie der Umbau des Kulturschlosses und des Rathauses durchgeführt. Außerdem entsteht aktuell mit Unterstützung von Städtebaufördermitteln am Standort Kirchplatz 5 und 6 ein Kirchgemeindezentrum.

Die eingesetzten Städtebaufördermittel haben wesentlich dazu beigetragen, dass die Innenstadt lebenswerter und attraktiver geworden ist.

3. Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

Die Sanierung „Stadtkern“ wird nach dem Regelverfahren durchgeführt, d.h. es gelten die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des §§ 152 bis 156a BauGB.

Der Gesetzgeber hat vorgesehen, dass der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten hat, der der durch die Sanierung des Gebietes bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht (§ 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB), unabhängig davon, ob er im Rahmen der Sanierung Fördermittel erhalten hat oder nicht.

Die Stadt muss spätestens zum Abschluss der Sanierung prüfen, ob sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen eingetreten sind. Ein Beschluss des Stadtrates, keine Ausgleichsbeträge zu erheben wäre nichtig, weil er gegen die Bestimmungen des Baugesetzbuches verstößt.

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen nicht anzuwenden (§ 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB). An Stelle der Beiträge (z.B. Straßenausbaubeiträge) sind jedoch Ausgleichsbeträge zu zahlen.

Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück (§ 154 Abs. 4 BauGB). Nach der Aufhebung der Sanierungssatzung (gleich Abschluss der Sanierung) ist derjenige Eigentümer ausgleichsbetragspflichtig, der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Aufhebungssatzung (nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich März 2018) im Grundbuch steht. Findet nach Abschluss der Sanierung, also nach Rechtskraft der Aufhebung der Sanierungssatzung, ein Eigentümerwechsel statt, geht die Ausgleichsbetragspflicht nicht auf den neuen Eigentümer über.

Das Thema Ausgleichsbeträge ist in Großenhain nicht neu:

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung im November 1992 und mit der Veröffentlichung der Satzung am 23.08.1993 (Tag der Rechtskraft der Satzung) wurde auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB (Erhebung von Ausgleichsbeträgen) hingewiesen. Auch mehrfach in der Presse, in den öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern

zur Gewährung von Fördermitteln, in öffentlichen Anwohnerversammlungen zu geplanten Straßenbaumaßnahmen, bei Anfragen von Grundstückseigentümern im Rahmen der Bürgersprechstunden im Rathaus sowie im Rahmen von Anfragen bei beabsichtigten Grundstückskäufen wurde stets auf das Thema aufmerksam gemacht. Auch auf der Homepage der Stadt Großenhain wird das Sanierungsgebiet explizit ausgewiesen. Weitere Ausführungen zur Ablösung und späteren Erhebung von Ausgleichsbeträgen werden nach dem Stadtratsbeschluss auf der Homepage veröffentlicht.

4. Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht gem. § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Durchführung der Sanierung im Gebiet ergibt (Endwert).

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung = Endwert - Anfangswert

Die Begriffe Anfangswert und Endwert sind etwas missverständlich, denn Anfangs- und Endwert stehen nicht für unterschiedliche Zeitpunkte, sondern für unterschiedliche Zustände (Qualitäten) der Grundstücke im Sanierungsgebiet. Der sich aus dem Zustand ohne jegliche Aussicht auf Sanierungsmaßnahmen im Gebiet ergebende Bodenwert wird als Anfangswert bezeichnet. Der sich aus dem Zustand nach der Durchführung der Gebietssanierung ergebende Bodenwert wird als Endwert bezeichnet.

Um konjunkturelle Einflüsse auszuschließen, sind beide Bodenwerte auf ein- und denselben Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) zu ermitteln. Anfangs- und Endwerte sind reine Bodenwerte, d.h. der Wert der sonstigen Bestandteile eines Grundstücks, insbesondere die Bebauung, bleibt bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags unberücksichtigt. Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sind grundsätzlich alle wertbeeinflussenden Maßnahmen zu berücksichtigen, ganz gleich aus welchem Förderprogramm (SEP, SDP oder andere) die Mittel hierfür stammen. Maßgeblich ist allein, dass die Maßnahmen der Erreichung des Sanierungszieles dienen.

Nicht zu berücksichtigen sind sog. „externe Effekte“, d. h. Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet, die sich durch Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebiets ergeben.

Die Stadt hat den Gutachterausschuss des Landkreises Meißen mit der Ermittlung zonaler Anfangs- und Endwerte für das Sanierungsgebiet Großenhain „Stadtkern“ beauftragt. Der Gutachterausschuss unterteilte das Sanierungsgebiet im Gutachten in 19 Wertzonen.

Im Gutachten (Zonengutachten vom 02.05.2013 / Ergänzung vom 09.10.2013 / Fortschreibung zum 31.12.2014) wurden für die Wertzonen die Anfangswerte (AW) und

Endwerte (EW) sowie die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen (BW) zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2014 wie folgt ermittelt:

Zone	Anfangswert (AW)	Wertsteigerung in %	Wertsteigerung in €	Endwert (EW)
1	91,47	7,11	6,51	97,97
2	75,27	5,47	4,12	79,39
3	58,81	4,22	2,48	61,29
4	70,15	4,23	2,97	73,12
5	56,55	3,77	2,13	58,68
6	64,97	4,47	2,90	67,87
7	54,60	4,44	2,42	57,02
8	69,58	5,15	3,58	73,16
9	82,21	5,23	4,30	86,52
10	46,74	4,00	1,87	48,61
11	53,73	5,01	2,69	56,42
12	66,72	4,10	2,74	69,45
13	94,00	5,85	5,50	99,50
14	69,49	4,56	3,17	72,66
15	72,77	2,22	1,61	74,38
16	59,78	3,33	1,99	61,77
17	64,78	3,07	1,99	66,77
18	70,53	5,88	4,15	74,68
19	63,23	6,36	4,02	67,25

Plan mit Aufteilung des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ in Wertzonen – siehe Anlage 3 zum Anschreiben an Eigentümer (Seite 3) -

5. Ermittlung des Ausgleichsbetrags

Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags ist die durch die Sanierung bedingte Bodenwerterhöhung des Grundstücks:

Ausgleichsbetrag = Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

Die Stadt erfasste gemäß Grundbuch die ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke im Sanierungsgebiet „Stadtkern“ und deren Eigentümer. Auf dieser Grundlage und unter Zugrundelegung des Zonengutachtens ermittelte die STEG (= Stadtentwicklungsgesellschaft mbH) im Auftrag der Stadt die Bodenwerterhöhung für jedes einzelne Grundstück.

Die ermittelte Bodenwerterhöhung muss nicht in jedem Fall dem zu zahlenden Ausgleichsbetrag entsprechen, weil ggf. Abschläge nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und Anrechnungsbeträge nach Baugesetzbuch (BauGB) bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags zu berücksichtigen sind:

§ **Abschlag gem. § 16 Abs. 4 ImmoWertV**

Gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch bauliche Anlagen auf dem Grundstück bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

§ **Abschlag gem. § 2 ImmoWertV**

Gemäß § 2 ImmoWertV ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen und sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

§ **Anrechnungsbeträge gem. § 155 Abs. 1 BauGB**

Nach § 155 Abs. 1 BauGB sind bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags folgende Anrechnungsbeträge zu berücksichtigen:

- Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 6 BauGB,
- bereits vom Eigentümer geleistete Ablösebeträge,
- Bodenwerterhöhungen, die beim Erwerb von der Gemeinde als Teil des Kaufpreises entrichtet worden sind,
- Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer zulässigerweise selbst bewirkt hat,
- Kosten von Ordnungsmaßnahmen nach § 146 Abs. 3 BauGB, die die Stadt mit dem Eigentümer in einem Ordnungsmaßnahmenvertrag vereinbart hat und vom Eigentümer selbst getragen worden sind.

Anmerkungen:

1. Es können nur vom Eigentümer bewirkte Bodenwerterhöhungen auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden, wenn im Gutachten eine entsprechende Bodenwerterhöhung ermittelt worden ist.
2. Nur für den Fall, dass in einem Ordnungsmaßnahmenvertrag nach § 146 Abs. 3 BauGB von der Stadt nicht alle vertraglich vereinbarten Kosten erstattet worden sind, können vom Eigentümer getragene Kosten auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden.

**Ausgleichsbetrag = sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung minus
Anrechnungsbetrag / Abschlag**

Im Zuge der Ausgleichsbetragserhebung ist beim Erörterungstermin (§ 154 Abs. 4 BauGB) mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer (Eigentümersprechstunden im Rathaus werden eingerichtet) zu prüfen, ob und ggf. in welcher Höhe Anrechnungsbeträge und/oder Abschläge zu berücksichtigen sind. Die Höhe des Anrechnungsbetrags/Abschlags ist von der STEG im Auftrag der Stadt bzw. vom Gutachterausschuss des Landkreises Meißen zu ermitteln (Einzelfallentscheidung).

Im Sanierungsgebiet „Stadtkern“ sind nach dem aktuellen Stand der Grundbuchehebung 364 Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 118.350 m² ausgleichsbetragspflichtig. Es ergeben sich hieraus 437 Erhebungsfälle im Sanierungsgebiet.

Die Anzahl der Erhebungsfälle ergibt sich aus den ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücken unter Berücksichtigung der einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer (diese sind nach ihrem jeweiligem Miteigentumsanteil heranzuziehen - § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Aus diesem Grund liegt die Anzahl der Erhebungsfälle über der Anzahl der Grundstücke.

Auf der Grundlage des Zonengutachtens und unter Berücksichtigung der sich aus den Sanierungsakten ergebenden Anrechnungsbeträge ergibt sich ein Ausgleichsbetrag von rd. 444.000 €

Grundstücke	Erhebungsfälle	Ausgleichsbetrag	Abschlag 20%	Ablösebetrag
Anzahl	Anzahl	Euro	Euro	Euro
364	437	444.000	89.000 €	355.000 €

Für die 437 Erhebungsfälle ergibt sich ein Ausgleichsbetrag von rd. 444.000 €, d.h. ein durchschnittlicher Ausgleichsbetrag von rd. 1.016 € pro Erhebungsfall. Würden sämtliche Eigentümer den Ausgleichsbetrag ablösen, ergäbe sich ein durchschnittlicher Ablösebetrag von rd. 812 € pro Erhebungsfall.

Basierend auf den bewilligten 29,5 Mio. Städtebaufördermitteln (Stand Dez. 2014) ergeben sich rd. 67.500 € Städtebauförderungsmittel pro Erhebungsfall oder rd. 250 € Städtebauförderungsmittel pro qm ausgleichsbetragspflichtiger Fläche.

Der Ausgleichsbetrag von 444.000 € trägt also mit rd. 1,5 % zur Finanzierung der Sanierung des Stadtkerns bei (§ 154 BauGB).

6. Erhebung des Ausgleichsbetrags

Nachdem durch den Gutachterausschuss des Landkreises Meißen mit Gutachten vom 02.05.2013 (Ergänzung vom 09.10.2013 / Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2014) die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ermittelt wurden, ist es Aufgabe und Pflicht der Stadt den Ausgleichsbetrag zu erheben.

Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum werden die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil herangezogen (§ 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Stadt hat gem. § 154 Abs. 4 BauGB 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. Diese Regelung gilt sowohl bei einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags als auch bei der Erhebung des Ausgleichsbetrags durch Bescheid.

Die Zahlung der Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB kann vom Finanzamt als Anschaffungs- oder Herstellungskosten eingestuft werden, oder als Werbungskosten oder Betriebsausgaben anerkannt werden. Dem zuständigen Finanzamt ist dafür vom Eigentümer eine Bescheinigung der Stadt über sanierungsrechtliche Ausgleichs- und Ablösebeträge vorzulegen. Der Eigentümer erhält diese Bescheinigung auf Antrag bei der Stadt. Da im steuerrechtlichen Sinne keine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden kann, empfiehlt die Stadt dem Eigentümer einen Steuerberater bzw. das zuständige Finanzamt zu konsultieren.

Bei der Ausgleichsbetragsenerhebung hat die Stadt folgende Möglichkeiten:

1. Die Stadt kann vor Abschluss der Sanierung die Ablösung des Ausgleichsbetrages mit dem Grundstückseigentümer vereinbaren (§ 154 Abs. 3, Satz 2 BauGB) und gemäß Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung (VwV-StBauE) vom 20.08.2009 (Ziffer 21.3) einen Verfahrensnachlass auf den Ausgleichsbetrag von bis zu 20 % gewähren (siehe auch Beschlussvorschlag).
2. Die Stadt muss nach Abschluss der Sanierung, d.h. nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung (voraussichtlich März 2018), den Ausgleichsbetrag durch Bescheid erheben (§ 153 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB).
3. Die Stadt kann nach § 155 Abs. 3 BauGB aufgrund eines Beschlusses des Stadtrates von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn gutachtlich eine geringfügige Bodenwerterhöhung ermittelt worden ist und der voraussichtliche Verwaltungsaufwand die möglichen Einnahmen übersteigt (Bagatellklausel – Erläuterungen unter 6.3.).

6.1 Ablösung des Ausgleichsbetrags vor Abschluss der Sanierung

Die Stadt kann die Ablösung des Ausgleichsbetrags im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Eigentümer können gem. VwV-StBauE bis zu einem Jahr vor dem geplanten Abschluss der Sanierungsmaßnahmen einen Verfahrensnachlass von bis zu 20 % erhalten, wenn sie mit der Stadt eine Ablösevereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vertrag) abschließen. Spätere ausgleichsbetragsrechtliche Forderungen an den Grundstückseigentümer und dessen Rechtsnachfolger sind nach der Ablösung ausgeschlossen.

Das Sächsische Staatsministerium des Innern hat mit der VwV-StBauE vom 20.08.2009, Abschnitt D Ziffer 21.3., die Einräumung eines Verfahrensnachlasses von bis zu 20 % im Rahmen der Ablösung des Ausgleichsbetrags für zulässig erklärt, da die vorzeitige Ablösung für die Stadt Vorteile bringt:

- Die Einnahmen aus Ablösebeträgen können für weitere Sanierungsmaßnahmen im Gebiet eingesetzt werden.
- Der Verwaltungsaufwand gegenüber einer Erhebung durch Bescheid ist geringer, weil die Erstellung von Einzelgutachten entfällt und Rechtsmittelverfahren mit ungewissem Ausgang einschließlich des Prozessrisikos vermieden werden.
- Ein Erhebungsrisiko aufgrund Insolvenz oder Nichterreichbarkeit nach Abschluss der Sanierung entfällt.
- Nach der Ablösung des Ausgleichsbetrags entfällt die Kaufpreisprüfung durch die Stadt (§ 153 Abs.2 Satz 2 BauGB).

Die vom Eigentümer unterschriebene Ablösevereinbarung soll **bis 30.09.2016** schriftlich bei der Stadtverwaltung Großenhain vorliegen (Posteingang Stadt).

Als einheitliches Zahlungsziel für den Ablösebetrag wird der **31.12.2016** vereinbart, damit die vereinnahmten Beträge noch bis 31.12.2017 (voraussichtliches Ende des Durchführungszeitraums der Sanierung) für Maßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden können.

Mit Eigentümern, deren unterschriebene Ablösevereinbarungen nach dem 30.09.2016 bei der Stadt eingehen, kann eine Ablösevereinbarung noch abgeschlossen werden, wenn als Zahlungsziel ebenfalls der 31.12.2016 vereinbart werden kann.

6.2 Erhebung des Ausgleichsbetrags durch Bescheid nach Abschluss der Sanierung

Die Grundstückseigentümer, die den Ausgleichsbetrag nicht vorzeitig ablösen, haben den vollen Ausgleichsbetrag gem. § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB nach Abschluss der Sanierung zu entrichten.

Für die nach Abschluss der Sanierung ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke sind die Anfangs- und Endwerte auf der Grundlage von Einzelgutachten zu ermitteln. Wertermittlungstichtag ist der Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets.

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 BauGB

anrechenbaren Beträgen innerhalb angemessener Frist zu geben (§ 154 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Die Stadt fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig (§ 154 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Ausgleichsbetragspflichtig ist der Eigentümer, der am Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Aufhebungssatzung im Grundbuch steht. Veräußert ein Eigentümer danach und vor der Erhebung des Ausgleichsbetrags sein Grundstück, bleibt er unverändert ausgleichsbetragspflichtig, weil der Ausgleichsbetrag nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht.

Für die Festsetzungs- und die Erhebungsverjährung gelten die Vorschriften nach Landesrecht.

Der Durchführungszeitraum für die Gesamtmaßnahme „Stadtkern“ endet nach Mitteilung des Fördermittelgebers (Bescheid vom 19.08.2011) zum 31.12.2015. Eine Verlängerung des Durchführungszeitraums bis 31.12.2017 wird nach erfolgtem Stadtratsbeschluss vom 28.10.2015 bei der SAB beantragt.

Die Sanierung ist am Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung endgültig abgeschlossen (voraussichtlich im März 2018).

Das Sächsische Staatsministerium des Innern gibt vor, dass Ausgleichsbeträge, die nach Abschluss der Sanierung anfallen, im Zuge der Sanierungsabrechnung mit weiteren Sanierungsausgaben verrechnet werden.

Da die Sanierungsausgaben **vor Aufhebung der Sanierungssatzung** anfallen müssen, die Erhebung des Ausgleichsbetrags durch Bescheid aber erst **danach** möglich ist, setzt dies eine **Vorfinanzierung** der Sanierungsausgaben durch die Stadt voraus.

6.3 Bagatellregelung

Nach § 155 Abs. 3 BauGB kann die Stadt für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist;

und

2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

In den Anwendungshinweisen des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Abrechnung von Gesamtmaßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung (Stand Juni 2010) wird unter dem Punkt „Einnahmen“ darauf hingewiesen, dass Ausgleichsbeträge, auf deren

Erhebung aufgrund der Bagatellklausel gemäß § 155 Abs. 3 BauGB verzichtet wurde, als fiktive (buchmäßige) Einnahmen in die Sanierungsabrechnung einzustellen und von der Stadt zu tragen sind.

Unter Berücksichtigung der zuvor getroffenen Erläuterungen kann die Bagatellregelung gem. § 155 Abs. 3 BauGB im Sanierungsgebiet „Stadtkern“ nicht angewendet werden, weil die gutachterlich ermittelten Bodenwerterhöhungen nicht als geringfügig einzustufen sind, da der Aufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge in keinem Missverhältnis zu den möglichen Einnahmen aus der Erhebung der Ausgleichsbeträge steht.

Dieser Vorlage als Anlage ist beigefügt:

Muster Anschreiben an Eigentümer einschließlich Anlagen