

Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach Aufhebung der Sanierungssatzung

Allgemein: Verpflichtung zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages

Rechtliche Grundlagen

§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht 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 Sanierungsgebiets ergibt (Endwert)

(2a) Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist; Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt.

In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 vom Hundert nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche; als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zu Grunde zu legen. § 128 Abs. 1 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

Rechtliche Bewertung

Voraussetzungen für die Einführung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 2a BauGB (sog. „kleiner Erschließungsbeitrag“)

Vorliegen von Anhaltspunkten

Zunächst müssen gemäß § 154 Abs. 2 a Satz 1 Halbsatz 2 BauGB Anhaltspunkte vorliegen, dass die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung der Grundstücke nicht wesentlich über der Hälfte des Aufwands für die Verbesserung oder Erweiterung von Erschließungsanlagen liegt.

Überschlägige Prüfung ist ausreichend; Wertermittlung nicht notwendig

Bezogen auf das **Sanierungsgebiet in Friedberg** ergibt sich folgende Situation:

Bislang getätigter Aufwand für Erschließungsmaßnahmen incl. der für den Elvis-Presley-Platz seitens der Förderung noch abzurechnenden Kosten belaufen sich die Kosten auf 5,2 Mio EUR.

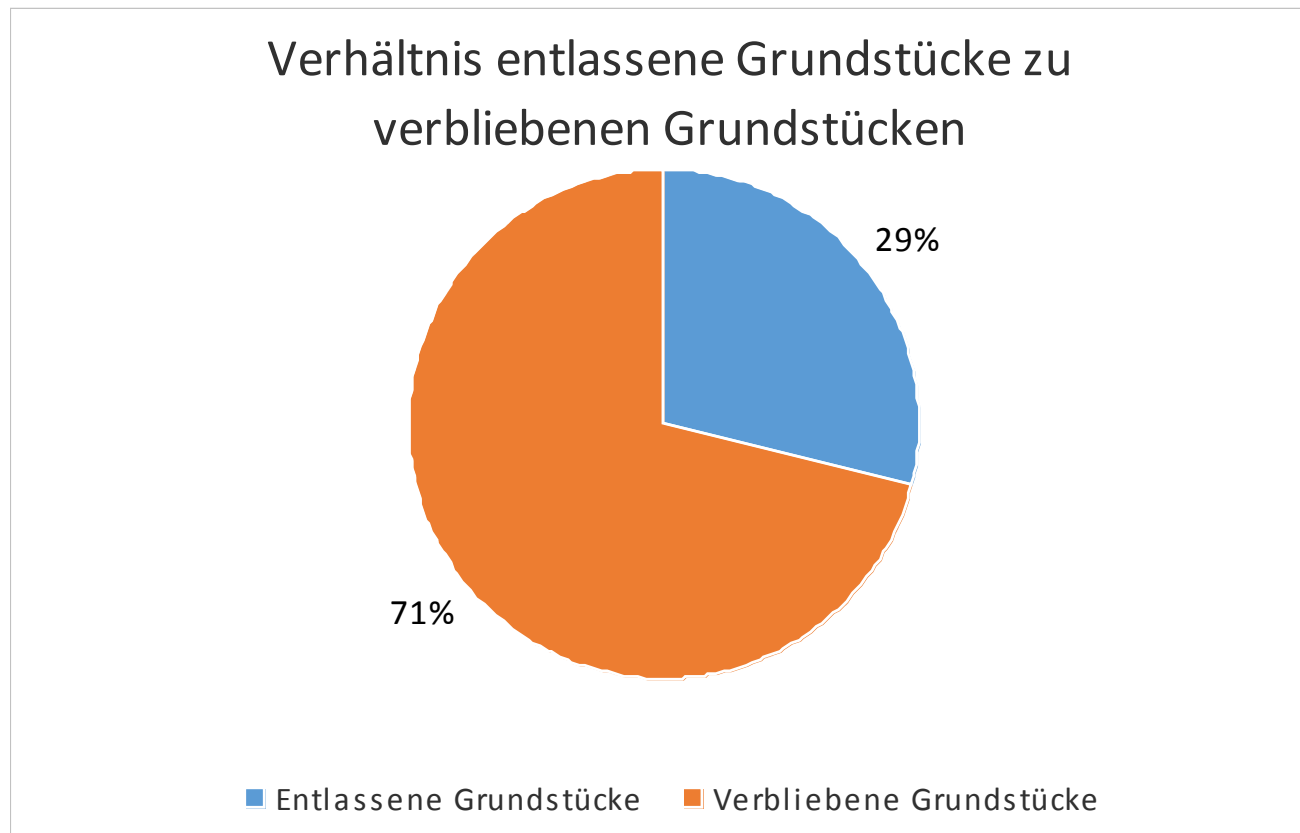
Damit darf die sanierungsbedingte Werterhöhung nicht wesentlich über 2,6 Mio. EUR liegen

Gesamtaufkommen Ausgleichsbeträge nach Zonenwertgutachten insgesamt ca. 3,5 Mio. EUR.

Korrektur nach unten wahrscheinlich nach Auswertung von Einzelgutachten

Von 2004 bis Ende 2013

- Zahlung von Ausgleichsbeträgen in Höhe von rund 900.000,00 EUR durch Ablösevereinbarungen auf Grund Zonenwertgutachten
- Entlassung von rd. einem Drittel der Grundstücke aus der Sanierung



§ 154 Abs. 2a BauGB und Gleichbehandlungsgebot

Geltungsbereich der Satzung

Regelungsgegenstand der Satzung nach dem Gesetzeswortlaut. „ in dem Sanierungsgebiet“

Folge: Gegenstand der Satzung kann nur **gesamtes** Sanierungsgebiet und nicht einzelne Teilbereiche davon sein

Gleichbehandlungsgrundsatz (Artikel 3 GG):

Soweit im Sanierungsgebiet bereits sanierungsbedingte Werterhöhungen im Wege des Durchgangserwerbs oder durch eine Ablösung bzw. vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags geltend gemacht worden sind, kann danach das Verfahren nach § 154 Abs. 2a BauGB nicht mehr erfolgen.

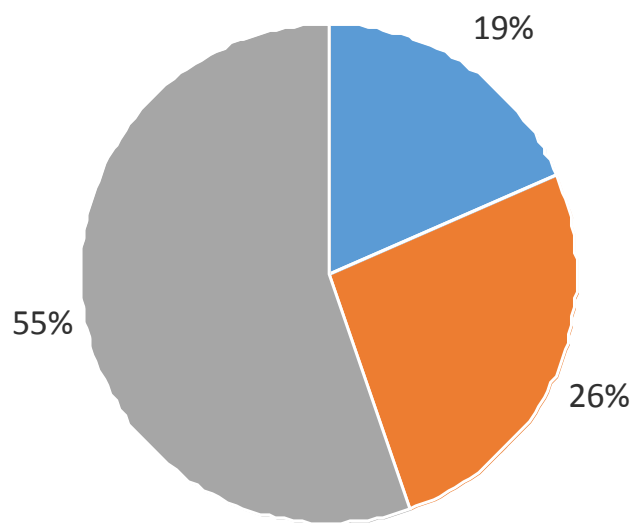
Für das **Sanierungsgebiet Friedberg** ergibt sich folgende Situation:

Juli 2004 Info in Bürgerversammlung

Seit 2004

- Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. 1 und 2 BauGB
- mehr als **100** Ablösevereinbarungen mit Entlassung aus Sanierung

Verhältnis der Flächen im Gebiet



■ Entlassene Grundstücke ■ Verkehrsflächen ■ Nicht entlassene Grundstücke

Homogenität

Anwendbarkeit des § 154 Abs. 2 a BauGB nur in homogenen Sanierungsgebieten

Im **Sanierungsgebiet in Friedberg** kann von einer Homogenität der Situation überhaupt keine Rede sein. Hierbei spielen mehrere Gesichtspunkte eine Rolle:

- a. Größe des Gebietes
- b. Unterschiedliche Nutzungsstrukturen
- c. Unterschiedliche Bodenanfangswerte
- d. Unterschiedliche Größenstrukturen der Grundstücke

Die Kaiserstraße ist geprägt von einer überwiegend gewerblichen Nutzung. Dem stehen nahezu reine Wohnnutzungen im übrigen Bereich des Sanierungsgebietes, wie z.B. im westlichen zur Seewiese orientierten Bereich oder in vielen Altstadtgassen gegenüber.

Diese Unterschiede drücken sich auch bereits in der **Spanne** der **Bodenanfangswerte** aus:

Anfangswerte in **Zone 12** (an der Alten Bahnhofstraße) 180,-- EUR/m² mit einer Wertsteigerung (gemäß Zonenwertgutachten) von 3%
d.h. **Ausgleichsbetrag** von **5,40 EUR/m²**

Anfangswerte in **Zone 4** (westliche Kaiserstraße) 720,-- EUR/m² mit einer Wertsteigerung von 14 % (gemäß Zonenwertgutachten)
d.h. **Ausgleichsbetrag** von **100,80 EUR/m²**

**Musterberechnung für ein Grundstück mit 100 m²
bei Berechnung nach § 154 Abs. 2 BauGB (Zonenwerte)**

	Alte Bahnhofstraße	Westliche Kaiserstraße
Zone	12	4
Anfangswert	180,00 EUR	720,00 EUR
Wertsteigerung	3%	14%
Endwert	185,40 EUR	820,80 EUR
Ausgleichsbetrag/qm	5,40 EUR	100,80 EUR

Daraus resultiert:

- Ausgleichsbetrag Alte Bahnhofstraße: 540,-- EUR
- Ausgleichsbetrag Kaiserstraße: 10.080,-- EUR

Würde man stattdessen das kostenorientierte Verfahren nach § 154 Abs. 2a BauGB anwenden, würde dies zu einer **Nivellierung** des Ausgleichsbetrages für alle Grundstückseigentümer führen:

Die Eigentümer von Grundstücken mit geringen Bodenwertsteigerungen bzw. geringen Bodenwerten müssten deutlich höhere Beiträge zahlen, während die Eigentümer mit hohen Bodenwertsteigerungen und Bodenwerten entlastet würden.

Indifferente Grundstückszuschnitte:

- Grundstücke von ca. 90 qm in der Altstadt einerseits
- Gewerbegrundstücke von 500 – 1.000 qm andererseits

Beispielrechnung für den vereinfachten Erschließungsbeitrag

50% des bereits getätigten Erschließungsaufwandes	2.350.000,00 EUR
50% des für den Elvis-Presley-Platz noch ausstehende Erschließungskosten	250.000,00 EUR
Summe	2.600.000,00 EUR
Größe des Sanierungsgebietes	183.734,00 qm
Flächensumme Verkehrsanlagen in qm	48.000,00 qm
für die Berechnung anzusetzende Fläche	135.734,00 qm
Ausgleichsbetrag	19,16 EUR/qm

Für das Beispielgrundstück von 100 qm fallen 1.916,00 EUR
Ausgleichsbetrag an.