

Sanierungsgebiet

Informationen zum Ausgleichsbetrag

Liebe Haus- und Wohnungseigentümer/innen im Sanierungsgebiet!
Mit diesem Informationsblatt möchten wir Sie über das Thema „Ausgleichsbeträge“ im Rahmen der Sanierung informieren. Wir möchten die wichtigsten Fragen, die uns immer wieder gestellt werden, hiermit beantworten.

1. Warum müssen Ausgleichsbeträge gezahlt werden?

Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass im Sanierungsgebiet zur Finanzierung von Sanierungskosten, die sonst von der Allgemeinheit zu tragen wären, Ausgleichsbeträge erhoben werden. Diese Ausgleichsbeträge entsprechen den sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen. Die Beträge werden durch die Stadt von Ihnen als Eigentümer/innen erhoben. Dies schreibt § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch vor, und hier gibt es auch keinen Ermessensspielraum.

2. Was ist der Sinn und Zweck des Wertausgleichs?

Durch die Gesamtmaßnahme der Sanierung wird der Stadtteil aufgewertet und gewinnt wieder an Attraktivität. Wohn- und Geschäftswert und somit auch die Bodenwerte werden in der Folge voraussichtlich ansteigen. In das Sanierungsgebiet fließt viel öffentliches Geld: Planung und Vorbereitung der Sanierung aber auch Ordnungsmaßnahmen (wie z.B. Bodenordnung, Erschließung, Freilegung von Grundstücken) ebenso wie der Bau von Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen. Alles was getan werden muss, damit im privaten wie im öffentlichen Bereich gebaut werden kann oder Modernisierungen erfolgsversprechend in Angriff genommen werden können, hat die Stadt zu bezahlen.

Zu nennen sind hier beispielsweise folgende geplante oder realisierte Maßnahmen für das Sanierungsgebiet:

- Grundstücke werden neu geordnet und das Wohnumfeld wird verbessert.
- Durch Ordnungsmaßnahmen werden private Blockinnenbereiche sukzessive entkernt.
- Kinderspielplätze werden entweder aufgewertet oder auch neu gestaltet.
- Gebäude werden umfassend modernisiert (Umbau, Wohnungsmodernisierung, teilweise Abbruchmaßnahmen).
- Das Erscheinungsbild der Gewerbebetriebe wird verbessert.
- Baulücken werden geschlossen und Blaulöcher ergänzt durch Neubaumaßnahmen oder durch raumwirksames Grün.
- Sie als Eigentümer/innen können außerdem von der Stadt Fördermittel zur Sanierung ihrer Häuser erhalten.

Diese ganz erheblichen Sanierungskosten sind nur tragbar, weil die Allgemeinheit, das heißt Bund, Land und Stadt diese zunächst vorfinanzieren und später zum größten Teil auch übernehmen. Man weiß inzwischen, dass die Kosten der Allgemeinheit meist weit höher liegen als die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen. So wurden beispielsweise bei der Hemshofsanierung bisher über 55 Millionen Euro investiert. Die Summe aller Ausgleichsbeträge wird sich voraussichtlich auf etwa zehn Prozent dieser Investitionen belaufen. Sie als Eigentümer/innen im Sanierungsgebiet haben nicht (wie etwa beim Erschließungsbeitrag) die tatsächlichen Kosten zu erstatten, sondern nur die für Ihr Grundstück nachweisbaren Werterhöhungen die Maßnahmenfinanzierung zu leisten. Es ist daher nicht unwahrscheinlich, dass in vielen Fällen der Ausgleichsbetrag geringer ausfallen wird als die Erschließungs- und Ausbaubeiträge, die sonst (außerhalb des Sanierungsgebietes) für die durchgeführten Maßnahmen zu zahlen wären.

3. Müssen Eigentümer/innen außerhalb des klassischen Sanierungsgebietes auch zahlen?

Im Stadtgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes und auch im Sanierungsgebiet mit vereinfachtem Sanierungsverfahren werden keine Ausgleichsbeträge erhoben, weil keine Bodenwerterhöhungen durch die Sanierung eintreten. Allerdings sind von diesen Eigentümer/innen stattdessen Erschließungs- und Ausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz zu zahlen, um dort die Kosten im öffentlichen Raum mitzufinanzieren.

4. Was wird ausgeglichen? Was ist die Sanierung wert?

Ausgleichsbeträge sind Geldbeträge, die den Bodenwertunterschied zwischen Beginn und Ende der Sanierung ausgleichen. Die Bodenwerterhöhung durch Sanierungsmaßnahmen ist für jedes einzelne Grundstück zu ermitteln. Es wird dabei ermittelt ob und in welchem Umfang das Sanierungsziel, nämlich die Verbesserung des Gebietes, auch für das einzelne Grundstück erreicht worden ist oder nicht. Denn Ziel einer Sanierung ist die Höherwertigkeit der Gebietsstruktur wie auch die Verbesserung der Lebensqualität im Gebiet. Der Teil der Werterhöhung, der sich messbar auf den Bodenwert jedes einzelnen Grundstücks auswirkt, soll der Allgemeinheit als Kostenersatz für ihre Aufwendungen zurückgezahlt werden. Der Ausgleichsbetrag entspricht somit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung, die im Laufe der Sanierung bewirkt worden ist. Die allgemeine (konjunkturell bedingte) Bodenwertsteigerung wird hingegen nicht berücksichtigt.

5. Wann muss/kann der Ausgleichsbetrag gezahlt werden?

Spätestens zum Ende der Sanierungsmaßnahme (Satzungsaufhebung) steht die Stadt vor der Aufgabe, die Ausgleichsbeträge zu erheben.

Es besteht allerdings die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag vorzeitig vor Abschluss der Gesamtanierung abzulösen durch eine vertragliche Vereinbarung (§ 154 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch).

Dies hat Vorteile für Sie als Ausgleichsbetragspflichtige/n:

- größere Finanzierungssicherheit bei geplanten Bauinvestitionen
- Vorteile, wenn das Grundstück (lastenfrei) verkauft werden soll

6. Muss man als Eigentümer/in auch dann zahlen, wenn das eigene Haus gar nicht mit öffentlichen Mitteln saniert wurde?

Die Antwort lautet eindeutig ja, denn bewertet wird die Wertsteigerung, die das Grundstück durch die Maßnahmen im öffentlichen Raum, im Wohnumfeld erfahren hat. Es wird nicht die Wertsteigerung des Grundstücks durch Modernisierungsmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück erfasst.

7. Was passiert, wenn man Wohnungseigentümer/in in einem Mehrfamilienhaus ist?

Auch in diesem Fall besteht die Möglichkeit, dass die gesamte Hausgemeinschaft eine Ablösevereinbarung mit der Stadterneuerung trifft und der Ausgleichsbetrag auf die Wohnungseigentümer entsprechend ihrer Eigentumsanteile umgelegt wird.

Auch für den Fall, dass die Hausgemeinschaft keine Einigung über eine gemeinsame Ablösevereinbarung findet, hat jede/r Wohnungseigentümer/in die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag entsprechend des Eigentumsanteils vorzeitig abzulösen.

8. Was hat der Ausgleichsbetrag mit der „Entlassung“ eines Grundstücks aus der Sanierung zu tun? Was bedeutet „Entlassung aus der Sanierung“?

Nach § 163 Baugesetzbuch (BauGB) ist es der Stadt möglich, bereits bevor die Sanierungssatzung als Ganzes gemäß § 162 BauGB aufgehoben wird, einzelne Grundstücke vorab aus der Sanierung herauszunehmen. Voraussetzung dafür ist, dass die Sanierungsziele für dieses Grundstück erfüllt sind.

Im Rahmen der Entlassung beauftragt die Stadt das Grundbuchamt, den Sanierungsvermerk für das jeweilige Anwesen aus dem Grundbuch zu löschen, so dass dieses nicht mehr den im Sanierungsgebiet geltenden Bestimmungen des § 144 ff. BauGB unterworfen ist.

Beispielsweise müssen dann Grundstücksteilungen, Grundschuldeintragungen und Verkäufe nicht mehr von der Sanierungsbehörde genehmigt werden.

9. Wie wird der Ausgleichsbetrag konkret für jedes Grundstück ermittelt und wie wird er erhoben?

Während der Laufzeit der Sanierung wurden noch nicht alle geplanten Sanierungsmaßnahmen umgesetzt. Die Stadt bietet daher zu diesem Zeitpunkt an, dass der Ausgleichsbetrag im Rahmen einer freiwilligen Vereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer/in in Form eines öffentlich-rechtlichen Ablösevertrags erhoben wird.

Der Betrag wird ermittelt durch eine anerkannte Bewertungsmethode, mit der die Stadt Ludwigshafen gute Erfahrungen bei der Abrechnung des Sanierungsgebietes Hemshof gesammelt hat.

Hierbei werden vor allem Missstände und Ziele der Sanierung hinsichtlich Bebauung und Infrastrukturausstattung der Umgebung des jeweiligen Grundstücks bewertet aber auch Erschließung oder Gemengelagenproblematik auf dem Grundstück selbst.

Da zum Zeitpunkt, wenn der Ablösevertrag vereinbart wird, die Sanierung des Gesamtgebiets noch nicht abgeschlossen ist, kann die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nur abgeschätzt werden.

Noch Fragen zum Ausgleichsbetrag?

Wir informieren Sie:

Bereich Stadtvermessung und Stadterneuerung, Bärbel Mazurkiewicz

Sie finden uns: Bürogebäude Walzmühle

Rheinuferstraße 9, 1. OG, Zimmer 116

Postadresse: Rathausplatz 20, 67059 Ludwigshafen

Tel. 0621/ 504-2965

FAX 0621/ 504-3795

E-Mail baerbel.mazurkiewicz@ludwigshafen.de