Stadt Luckenwalde
Die Bürgermeisterin

öffentlich

Stadtplanungsamt

Informationsvorlage	**Vorlagen-Nr.** **I-7020/2020**

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	15.09.2020
Finanzausschuss	21.09.2020
Stadtverordnetenversammlung	06.10.2020

Titel:

Erhebung von Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag für die Sanierungsgebiete „Innenstadt„ und „Petrikirchplatz“

Erläuterung/Begründung:

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GVBl. Bbg. I S. 398) vom 15. Oktober 1993 und der §§ 142, 246a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I.S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde in ihrer Sitzung am 22. November 1994 eine Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Petrikirchplatz“ und am 24. Januar 1995 eine Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet "Innenstadt" beschlossen.

Bezogen auf alle im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung gelegenen Grundstücke verpflichtet das Baugesetzbuch grundsätzlich die Gemeinde zur Erhebung eines Ausgleichsbetrages in Geld sowohl dem Grunde nach als auch in der im Baugesetzbuch vorgesehenen Höhe, wenn die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften in der Sanierungssatzung nicht ausgeschlossen wurde.

In den Sanierungssatzungen wurde die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB nicht ausgeschlossen.

Gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB als Rechtsgrundlage hat jeder Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstückes entspricht.

Was ist der Ausgleichsbetrag und warum wird dieser erhoben?

Ausgleichsbeträge im Rahmen der städtebaulichen Sanierung dienen dem Zweck, neben Bund, Land und Kommune auch die Grundstückseigentümer von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet an den Aufwendungen für die Sanierung zu beteiligen und damit einen Beitrag zur Finanzierung der Gesamtkosten für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung zu erhalten. Er ist demzufolge der Anteil des einzelnen Grundstückseigentümers an den Kosten der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Dabei wird zunächst davon ausgegangen, dass die städtebauliche Sanierungsmaßnahme, deren Ziel die Beseitigung städtebaulicher Missstände in einem Gebiet im Interesse der Öffentlichkeit ist, zu einer Bodenwerterhöhung der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke führt.

Auf die gesetzliche Pflicht zur Entrichtung von Ausgleichsbeträgen wurden die Grundstückseigentümer bereits zu Beginn der Sanierung und auch während der Sanierung immer wieder laufend hingewiesen. Da in den von der Sanierungsmaßnahme betroffenen Grundbüchern der Grundstücke ein „Sanierungsvermerk“, dass eine Sanierung durchgeführt wird, eingetragen ist, ist davon ausgehen, dass den Eigentümern die Rechtswirkungen bekannt sind.

Der von den Eigentümern im Sanierungsgebiet erhobene Ausgleichsbetrag ist zweckgebunden. Nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist er zur Finanzierung der Sanierung von der Gemeinde zu erheben und zu verwenden bzw. anteilig an Bund und Land wieder abzuführen.

Wer muss den Ausgleichsbetrag zahlen?

Ausgleichsbetragspflichtig ist gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Eigentümer des im Geltungsbereich der Sanierungssatzung gelegenen Grundstückes zum Zeitpunkt des Entstehens der Ausgleichsbetragspflicht. Für die Eigentumsverhältnisse ist der Grundbuchnachweis maßgeblich, sofern nicht kraft Gesetzes ein Eigentumswechsel infolge Erbschaft, Enteignung oder Zwangsversteigerung stattgefunden hat.

Den Ausgleichsbetrag müssen auch Mit- oder Teileigentümer, Erben und Erbengemeinschaften zahlen. Mit- und Teileigentümer zahlen den Ausgleichsbetrag gemäß ihrem Anteil an dem Gesamteigentum.

Wie wird der Ausgleichsbetrag ermittelt?

Gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Eigentümer 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.

Diese sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht aus der Differenz 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 (Endwert) ergibt. Beide Werte sind bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme (§ 162 BauGB oder § 163 BauGB) zu ermitteln. Anfangs- und Endwerte sind für jedes Grundstück nach den Vorschriften über die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zu ermitteln.

Die Stadt Luckenwalde hat den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming mit der Ermittlung der besonderen Bodenwerte beauftragt. Die ermittelten Anfangs- und Endwerte für die Grundstücke wurden vom Gutachterausschuss gemäß der allgemeinen konjunkturellen Wertentwicklung fortgeschrieben. Die erstellten Gutachten unterteilen die Sanierungsgebiete in verschiedene Zonen. Für die jeweiligen Grundstücke wird dann ein Einzelgutachten angefertigt.

Wann entsteht der Ausgleichsbetrag und wird fällig?

Der zu erhebende Ausgleichsbetrag entsteht nach § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme. Nach der beschlossenen Aufhebung der Sanierungssatzung durch die Stadtverordneten erlässt die Stadt für jedes Grundstück einen Bescheid über die Erhebung des Ausgleichbetrages, der dann einen Monat nach Bekanntgabe des Ausgleichsbetragsbescheides grundsätzlich in einem Betrag fällig wird. Nach Maßgabe des § 154 Abs. 5 BauGB besteht jedoch die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, so dass eine Ratenzahlung in begründeten Ausnahmefällen möglich sein wird.

Aufgrund der vom Gesetzgeber ausdrücklich in § 154 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB eingeräumten Befugnis ist der Gemeinde allerdings auch die Möglichkeit gegeben, auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen die Ablösung des Ausgleichsbetrages auf Basis einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer vorzeitig festzusetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

Diese Möglichkeit bestand seit dem Jahr 2012. Von ihr haben in den beiden Sanierungsgebieten bereits 2/3 der Eigentümer Gebrauch gemacht.

Weiterhin kann die Gemeinde gemäß § 154 Abs. 6 BauGB von dem Eigentümer Vorauszahlungen auf den zu entrichtenden Ausgleichsbetrag verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist. Sinn und Zweck der Möglichkeit der Gemeinde, Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag zu verlangen, ist die Gewährleistung der frühzeitigen Einnahmebeschaffung zur Zwischenfinanzierung der Sanierung als Gesamtmaßnahme.

Das Tatbestandsmerkmal "Zulässigkeit der Bebauung oder sonstige Nutzung" entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung soll sicherstellen, dass eine Belastung mit Ausgleichsbeträgen nur erfolgen soll, wenn das Grundstück sanierungsgemäß genutzt werden kann.

Vorauszahlungspflichtig ist der Eigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt der Bekanntgabe oder der Zustellung des Vorauszahlungsbescheides. Die Vorauszahlung stellt eine Abschlagszahlung auf den Ausgleichsbetrag dar. Daher sind, ohne dass § 155 Abs. 6 BauGB hierauf ausdrücklich Bezug nimmt, auch die Vorschriften des § 155 Abs. 1 BauGB über die auf den Ausgleichsbetrag anzurechnenden Beträge sowie der übrige Inhalt der §§ 154, 155 BauGB entsprechend anzuwenden.

Zum Beispiel ist auch auf Antrag des Eigentümers der vorauszuzahlende Betrag in ein Tilgungsdarlehen nach Maßgabe des § 155 Abs. 5 BauGB umzuwandeln, sofern die Voraussetzungen vorliegen.

An den Vorausleistungsbescheid sind die gleichen Anforderungen zu stellen, die auch an den endgültigen Ausgleichsbetragsbescheid zu stellen sind. Er muss daher den

Bestimmtheitserfordernissen des § 119 AO genügen. Das Erfordernis der Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung im Sinne des § 154 Abs. 2 Satz 4 BauGB setzt voraus, das grundstücksbezogene und nicht nur gebietsbezogene Wertfeststellungen für die maßgeblichen Verhältnisse des individuellen Grundstücks zu Grunde gelegt werden müssen.

Die Veranlagung zur Vorauszahlung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Dass die Gemeinde nach § 154 Abs. 6 BauGB ihr Ermessen bereits ausüben kann, "sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist", soll sicherstellen, dass die Veranlagung zu Vorauszahlungen erst erfolgen kann, wenn "Erträge" fließen können.

Da es sich bei den Vorauszahlungen begrifflich um eine Abschlagszahlung handelt, darf die Höhe des Vorauszahlungsbetrags – überschlägig ermittelt – nicht den voraussichtlich erhebbaren Ausgleichsbetrag überschreiten, es sei denn, es liegt zugleich eine zulässige Vereinbarung über einen höheren (als den gesetzlichen) Ausgleichsbetrag vor. *Angemessen* und im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens liegend dürfte es sein, wenn sich die Gemeinde überschlägig an der Höhe der z. Z. des Verlangens der Vorausleistung bestehenden sanierungsbedingten Wertsteigerung orientiert. *Bemessungsgrundlage für eine Vorauszahlung* ist nach dem Sinngehalt des § 154 Abs. 6 BauGB der nach § 154 Abs. 1 bis 5 BauGB zu entrichtende Ausgleichsbetrag.

Wie dieser bemisst sich auch die Höhe der Vorauszahlung demzufolge nach dem Unterschied zwischen

- dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Gebiets ergibt (Neuordnungswert) und
- dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn er weder durch die Aussicht auf die Sanierung noch durch Maßnahmen zu ihrer Vorbereitung oder Durchführung beeinflusst worden wäre (sanierungsunbeeinflusster Bodenwert).

Beide Werte sind auf einen gemeinsamen Zeitpunkt der Veranlagung zur Vorauszahlung zu beziehen; d.h. die zu diesem Zeitpunkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt sind der Wertermittlung zugrunde zu legen. Dieser Zeitpunkt ist Wertermittlungsstichtag i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV. Auf den so ermittelten Unterschiedsbetrag sind *Beträge i.S.d.* § 155 Abs. 1 *ebenfalls bezogen auf diesen Zeitpunkt anzurechnen* (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzer, Kommentar zum BauGB, Stand 01. Februar 2020, zu § 154, Rd-Nr. 294 - 296).

Die Stadt Luckenwalde beabsichtigt, gemäß § 154 Abs. 6 BauGB Vorauszahlungen in Höhe von 65 Prozent auf den voraussichtlich zu erhebenden Ausgleichsbetrag von den Grundstückseigentümern zu verlangen.

Von dieser zuletzt beschriebenen Möglichkeit wird die Stadt Luckenwalde nunmehr Gebrauch machen, da die Sanierungsmaßnahmen gegenüber dem Land und dem Bund nach 24 Jahren abgerechnet werden müssen. Es besteht aber auch weiterhin die Möglichkeit der kompletten Ablösung des Ausgleichsbetrages über eine vorzeitige und freiwillige Ablösung des Ausgleichsbetrages.

Die Sanierungssatzungen sollen und können noch nicht aufgehoben werden, da die steuerlichen Abschreibungen (Bescheinigungsrichtlinien nach EStG) als Investitionsanreiz immer noch groß sind und man damit das Investitionsgeschehen weiterhin positiv unterstützen möchte.

Vor der Festsetzung der Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag ist jedem Ausgleichsbeitragspflichtigen gemäß § 154 Abs. 4 Satz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 BauGB anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Die Anhörungsschreiben sollen ab Oktober 2020 an die noch offenen Ausgleichsbetragspflichtigen versendet werden.

Informationen zu den Ausgleichsbeträgen

I-5011/2010
B-5329/2011
Eigentümerversammlungen am 19.04. und 26.04.2012 für die jeweiligen Gebiete
Flyer an die Eigentümer inkl. Einladung zu den Eigentümerversammlungen
Pressemitteilung 20.08.2013
Pressemitteilung 23.10.2014
Pressemitteilung 04.12.2018
Laufende Einzelberatung von Grundstückseigentümern bei Anfragen

Bürgermeisterin Amtsleiter

Sachbearbeiter