

Sanierungsrechtliche Ausgleichsbeträge, Löschung des Sanierungsvermerks im Grundbuch

Gemäß § 154, Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen **Ausgleichsbetrag** in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Mit anderen Worten: Die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen – umgangssprachlich: Sanierung - durch die Gemeinde, führt zu einer Werterhöhung der Grundstücke von einem sog. Anfangswert auf einen sog. Endwert (§ 154, Absatz 2 BauGB). Diese Werterhöhung ist als Ausgleichsbetrag vom Eigentümer an die Gemeinde zu entrichten.

Die Verpflichtung zur Zahlung des Ausgleichsbetrages tritt ein, wenn die Sanierung abgeschlossen ist. Dies ist der Fall, wenn die Sanierungssatzung insgesamt oder für das Grundstück aufgehoben ist oder gemäß § 163, Absatz 1 BauGB durch Bescheid die Sanierung für ein einzelnes Grundstück als abgeschlossen erklärt wird, weil das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut ist und genutzt wird.

Für den Bereich der Altstadt wird die Sanierungssatzung voraussichtlich im Jahr 2020 aufgehoben, grundstücksbezogene Entlassungen sind auch früher möglich.

Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag dann durch Bescheid an; die Zahlungspflicht tritt einen Monat nach Zugang des Bescheides ein.

Gemeinde und Grundstückseigentümer können jedoch vor Abschluss der Sanierung, einvernehmlich, mittels einer Ablösevereinbarung, die vorzeitige und abschließende Entrichtung des Ausgleichsbetrages regeln.

Eine Ablösevereinbarung hat für den Eigentümer den Vorteil, dass er frühzeitig über die auf ihn zukommenden Zahlungsverpflichtungen Bescheid weiß und sich entsprechend darauf einrichten kann. Je nach dem vereinbarten Zahlungstermin kann er mit Abschlägen auf den Ausgleichsbetrag rechnen und muss keine Nacherhebungen mehr befürchten.

Es besteht die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag steuerlich geltend zu machen.

Die eingenommenen Ablösebeträge kommen der weiteren Sanierung zugute.

Die Hansestadt Stralsund ist daher bestrebt, Ablösevereinbarungen abzuschließen. Der Eigentümer kann sich diesbezüglich jederzeit formlos an den unten genannten Ansprechpartner wenden.

Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge gem. BauGB bzw. KAG für die erstmalige Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB entstehen gem. § 154, Absatz 1, Satz 3 BauGB neben dem Ausgleichsbetrag nicht.

Die Ablösung des Ausgleichsbetrages führt nicht zur Löschung des Sanierungsvermerks im Grundbuch, d. h. das Grundstück bleibt weiterhin in das förmliche Sanierungsverfahren einbezogen.

Zur für den Eigentümer kostenfreien **Löschung des Sanierungsvermerks** durch die Gemeinde kommt es erst, wenn die Sanierungssatzung insgesamt oder für das Grundstück aufgehoben ist oder gemäß § 163, Absatz 1 BauGB durch Bescheid die Sanierung für ein einzelnes Grundstück als abgeschlossen erklärt wurde.

Die Löschung des Sanierungsvermerks führt immer zur Erhebung des Ausgleichsbetrages, sofern dieser nicht bereits abgelöst ist. Abschläge gibt es dann keine mehr.

Weil das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut ist und genutzt wird, entfällt die Möglichkeit, für künftige Baumaßnahmen Fördermittel aus dem Städtebauförderungsprogramm zu erhalten oder Abschreibungen gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz geltend zu machen.

Ansprechpartner:

Hansestadt Stralsund, Bauamt, Abteilung Planung und Denkmalpflege

Postanschrift: Postfach 2145, 18408 Stralsund

Hausanschrift: Badenstraße 17

Telefax: 03831 / 25 25 26 23

E-Mail: stadtplanung@stralsund.de

Herr Schulz Tel. 03831 / 252 812