



Anregungen für die persönlichen Gespräche

mit den Grundstückseigentümern in der Phase der freiwilligen, vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages

Arbeitsstand 01/2017

1. Vorbemerkung

Im Rahmen der persönlichen Gespräche sollten noch mal auf die gesetzlichen Grundlagen verwiesen werden um die Grundstückseigentümer für die vorzeitige freiwillige Ablösung des Ausgleichsbetrages zu interessieren. Die folgenden Schwerpunkte gelten für alle Grundstücke, bei denen der Ausgleichsbetrag auf der Grundlage des webbasierten Programms nach Dr. Sattler ermittelt worden ist.

2. Phase der vorzeitigen, freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages

- Es ist klarzustellen, dass die Sanierungssatzung mit ihrer Veröffentlichung rechtskräftig ist.
- Jeder Grundstückseigentümer ist nach dem Baugesetzbuch ausgleichsbetragspflichtig.
- Jede Kommune ist gesetzlich zur Erhebung des Ausgleichsbetrages verpflichtet. Sie hat dazu keinen Ermessensspielraum.
- Die Höhe des Ausgleichsbetrages wurde unter Einhaltung aller Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt.
- Der Ausgleichsbetrag entspricht nur der Bodenwerterhöhung. Die Werterhöhung infolge der Sanierung des Gebäudes verbleibt beim Grundstückseigentümer. Sie ist nicht Bestandteil des Ausgleichsbetrages.
- In der Phase der freiwilligen vorzeitigen Ablösung kann der Grundstückseigentümer in dem Gespräch durch die detaillierte Darlegung der Grundstückseigenschaften sowie der rechtlichen Belastungen die Höhe des Ausgleichsbetrages mit beeinflussen.

- Zusätzlich wird dem Grundstückseigentümer noch eine Abzinsung der Höhe des Ausgleichsbetrages bis zum Ende der Sanierung gewährt.
- Mit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages entgeht der Grundstückseigentümer der Gefahr, dass durch die zu erwartende Bodenpreissteigerung auch der Ausgleichsbetrag anteilig steigt.
- Der Grundstückseigentümer kann aus dem Sanierungsgebiet entlassen werden und damit wieder uneingeschränkt über sein Grundstück verfügen.
- Ausgleichsbeträge können für die Realisierung von Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden.

3. Phase der Erhebung des Ausgleichsbetrages per Bescheid

- Auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung durch Beschluss des Stadtrates hat der Grundstückseigentümer das Recht auf Anhörung.
- Mit dem Dokument für die Vorbereitung der Anhörung erhält er ein Gutachten für sein Grundstück.
- Im Ergebnis der Anhörung wird der Ausgleichsbetrag per Bescheid festgesetzt.
- In dieser Phase gibt es keine Diskontierung der Höhe des Ausgleichsbetrages.
- Der Ausgleichsbetrag ist innerhalb von 30 Tagen zu entrichten.
- Eingenommene Ausgleichsbeträge dürfen nicht mehr für investive Maßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden.
- Mit der Anhörung und dem Grundstücksgutachten hat die Kommune die gesetzlich festgelegte Informationspflicht gegenüber dem Grundstückseigentümer erfüllt.
- Eine Klage gegen den Ausgleichsbetrag hat keine aufschiebende Wirkung.

4. Alternativen für den Grundstückseigentümer

- Klagt der Grundstückseigentümer muss er selbst ein „Gegengutachten“ vorlegen oder einen Nachweis erbringen, dass die Rechtsvorschriften nicht eingehalten worden sind.
- Die Kosten für ein Gutachten für ein unbebaut gedachtes Grundstück betragen ab ca. 700 €.

- Im Klagefall ist ein Rechtsanwalt hinzuzuziehen. Die Kosten je Beratungsstunde des Rechtsanwaltes betragen ab ca. 200 € je Stunde.
- Im Vergleich zur Höhe des Ausgleichsbetrages kann damit jeder Grundstückseigentümer selbst berechnen, ob eine Klage gegen die Höhe des Ausgleichsbetrages überhaupt sinnvoll ist.
- Da bei der webbasierten Ermittlung des Ausgleichsbetrages die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten und der aktuellen Rechtsprechung entsprochen wurden, besteht eine hohe Rechtssicherheit für die Kommune.

5. Alternativen für die Kommunen

- Nach Beschlussfassung zur Aufhebung des Sanierungsgebietes dürfen eingenommene Ausgleichsbeträge nicht mehr für investive Maßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden.
- Eingenommene Ausgleichsbeträge können für die Gutachtenerstattung und für die Abrechnung des Sanierungsgebietes eingesetzt werden.
- Die verbleibenden Ausgleichsbeträge sind dann anteilig an die Fördermittelgeber zurückzuführen.
- Der Arbeitsaufwand für die Kommune ist in der Phase der Bescheiderhebung deutlich höher als in der Phase der freiwilligen vorzeitigen Ablösung. Außerdem besteht ein Risiko der rechtlichen Auseinandersetzung zur Höhe des Ausgleichsbetrages.
- Für die Kommune ist es in jedem Fall vorteilhafter, sich für die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge einzusetzen als die Erhebung der Ausgleichsbeträge auf den Zeitraum nach Aufhebung des Sanierungsgebietes zu verschieben.




Dr. oec., Dipl.-Ing. Herbert Sattler
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken