

Parchim, den 06. Februar 2019

Informationen für Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet „Östliche Altstadt“, Teilbereich IIIA und IIIB der Stadt Parchim zur Thematik „Erhebung von Ausgleichsbeträgen“

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt unter § 154 Abs. 1 Satz 1:

„Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht; Eigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile am gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen.“

Diese, auf eine Geldforderung der Stadt gegenüber dem jeweiligen Eigentümer ausgerichtete Regelung, die von dem einen oder anderen als unpopulär empfunden wird, wollen wir im Folgenden näher betrachten.

Ähnlich wie beim kommunalen Beitragsrecht nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) verpflichtet auch hier der Gesetzgeber den Eigentümer zur Kostenbeteiligung an der städtebaulichen Sanierung, die per Satzungsbeschluss durch die Gemeinde durchgeführt wird und dem Eigentümer Vorteile bringt. Allerdings bemisst sich der Ausgleichsbetrag nicht nach den Kosten der Sanierung oder etwaiger Verteilungsmaßstäbe, sondern allein nach dem Wertzuwachs des Grund und Bodens der Grundstücke infolge der durchgeführten städtebaulichen Sanierung. Es wird also unterstellt, dass die Grundstücke durch die Sanierung eine Bodenwertsteigerung erfahren, bestimmt durch den Einfluss aller Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung auf die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale für das zu betrachtende Grundstück. Dies sind in erster Linie Lagemerkmale, z. B. aus der Verkehrsanbindung, der Nachbarschaft oder der Geschäftslage. Die Vorteile, die dem Grundstück und damit dem Eigentümer real zugeflossen sind, sollen nach oben zitiertem Gesetzestext von der Stadt Parchim, also dem Träger der städtebaulichen Sanierung, abgeschöpft werden. Die Stadt hat hier kein Wahlrecht und ist zur Abschöpfung, sofern Bodenwertsteigerungen festzustellen sind, verpflichtet.

Dass in Parchim die städtebauliche Sanierung bereits sichtbar geworden ist, kann von niemandem bestritten werden. Über 46 Mio. EUR sind schon in öffentliche und private Baumaßnahmen, in Erschließungsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen sowie in Vorbereitungs- und Planungsmaßnahmen geflossen. Die Stadt hat ihr „Gesicht“ zum Positiven hin verändert und ist bestrebt, die noch erforderlichen Maßnahmen mit Hilfe der Städtebauförderung in den kommenden Jahren weiter fortzuführen. In dem beigefügten Plan sollen alle unter der Bezeichnung Teilbereich IIIA und Teilbereich IIIB gekennzeichneten Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet „Östliche Altstadt“ herausgelöst werden. Ein entsprechender Stadtvertreterbeschluss liegt vor.

Wie aber wird der Wertzuwachs am Grund und Boden als abzuschöpfende Größe ermittelt?

- der **sanierungsunabhängige Anfangswert**
(Das ist der Bodenwert des **unbebauten** Grundstückes in der Qualität zu Beginn der städtebaulichen Sanierung, also wenn eine Sanierung weder beabsichtigt, noch durchgeführt worden wäre.)

und

- der **sanierungsbedingte Endwert**
(Das ist für das Grundstück der Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt.)

Es werden also **zwei Bodenwerte** mit unterschiedlichen Qualitäten zu **einem** Bewertungsstichtag ermittelt: Die Differenz beider Werte ergibt den Ausgleichsbetrag.

Bei der Bodenwertbetrachtung bleibt der Zustand des aufstehenden Gebäudes des jeweiligen Grundstückes, ob saniert oder unsaniert, unberücksichtigt. Der mit der Wertermittlung beauftragte öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige betrachtet somit das Grundstück zunächst in seiner „historischen“ Qualität und bewertet es nach heutiger Marktlage. Dann wird das Grundstück ebenfalls nach heutiger Marktlage in der Qualität betrachtet, wie es sich durch die rechtlichen und tatsächlichen Ergebnisse der städtebaulichen Sanierung darstellt. Diese nicht einfache Aufgabe des Gutachters muss sorgsam und gründlich vorbereitet werden; das Wertermittlungsverfahren muss auf die wertbeeinflussenden Belange in der Stadt Parchim zugeschnitten und muss für jedermann nachvollziehbar und nachprüfbar sein.

In der Regel wird der Ausgleichsbetrag zum Abschluss der städtebaulichen Sanierung nach entsprechender Satzung der Stadt Parchim zur Aufhebung des Sanierungsverfahrens abgefordert. Der Ausgleichsbetragspflichtige, also der jeweilige Eigentümer, erhält diese Abforderung dann durch amtlichen Bescheid. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass innerhalb des Sanierungsgebietes die sonst bestehenden Möglichkeiten der Stadt zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen nach dem KAG entfallen, um eine Doppelbelastung der Eigentümer auszuschließen. In der Regel sind die Ausgleichsbeträge günstiger als Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträge, da sie keinen unmittelbaren Bezug zu den investierten Kosten haben.

Für alle Eigentümer im Sanierungsgebiet besteht die Möglichkeit, die Ablösung des Ausgleichsbetrages mit der Stadt Parchim vorzeitig zu vereinbaren. Mit dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung kann gleichzeitig, sofern auf dem betroffenen Grundstück städtebaulich „alles in Ordnung“ ist, die Einzelentlassung aus dem Sanierungsverfahren geregelt werden. Das Grundstück entzieht sich damit dem Genehmigungserfordernis nach § 144 BauGB (Vorhaben/Rechtsvorgänge); der Sanierungsvermerk im Grundbuch kann auf Ersuchen der Stadt gelöscht werden. Je nach den Umständen des Einzelfalls wird auf die ertragssteuerliche Behandlung des Ausgleichsbetrages hingewiesen. Die Wartezeit bis zum Abschluss der städtebaulichen Sanierung sowie das Wagnis bei der vorzeitigen freiwilligen Vereinbarung werden mit einem entsprechenden Abschlag vom Ausgleichsbetrag gewürdigt.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so können Sie sich bei der Stadt Parchim an den Fachbereich 6 Bau und Stadtentwicklung oder auch an die treuhänderische Sanierungsträgerin wenden.

Ansprechpartner:

Stadt Parchim
FB 6 Bau und Stadtentwicklung
Herr Norbert Kreft
Blutstraße 5
19370 Parchim
Tel.: 03871 / 71-521

Treuhänderische Sanierungsträgerin der Stadt Parchim
LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH
Frau Petra Brandt
Bertha-von-Suttner-Straße 5
19061 Schwerin
Tel.: 0385 / 3031-781