

nachher

vorher



Liebe Bürgerinnen und Bürger des Westlichen Ringgebietes!

Juliusstraße / Broitzemer Straße

Das Sanierungsgebiet »Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet« geht im Jahr 2021 in das 20. Programmjahr. Die Stadt Braunschweig möchte Sie hiermit über die Ausgleichsbeträge, welche innerhalb eines Sanierungsgebietes erhoben werden, informieren.

Was wird ausgeglichen?

Ziel der Sanierungsmaßnahme ist die Verbesserung der Lebensqualität im Sanierungsgebiet durch Beseitigung baulicher Missstände und funktionaler Schwächen. Dazu werden in einer Vielzahl aufeinander abgestimmter Einzelmaßnahmen z. B. Straßen, Wege und Plätze neu hergerichtet, Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen und ausgebaut, störende Gewerbebetriebe verlagert, abgängige oder funktionslose Gebäude rückgebaut, Altlasten entfernt und auch Grundstückseigentümer*innen bei der Modernisierung und Instandsetzung ihrer Häuser finanziell, insbesondere durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, unterstützt.

Mit der Ausgleichsbetragerhebung ist die Stadt verpflichtet, zumindest einen Teil dieser Kosten zu decken, indem sie sich an die Eigentümer*innen der Grundstücke wendet. Tatsächlich gelangen nämlich die Grundstückseigentümer*innen in den Genuss eines wesentlichen Nebeneffektes der städtebaulichen Sanierung: Dadurch, dass die Wohn- und Arbeitsqualität im sanierten Gebiet verbessert wird, können höhere Verkaufs- und Vermittlungspreise erzielt bzw. stabilisiert werden. Mit anderen Worten: Die Grundstückswerte liegen nach der Sanierung höher als sie ohne Sanierung lägen. Dieser sanierungsbedingte Wertzuwachs wird in Form des Ausgleichsbetrages abgeschöpft und zur Mitfinanzierung der Gesamtsanierung genutzt.



Mehr-generations-garten

nachher



Madamenweg 130

vorher

Was ist ein Ausgleichsbetrag?

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt vor, dass zur Finanzierung der Sanierungskosten Ausgleichsbeträge erhoben werden. Die Erhebung dieser Ausgleichsbeträge ist zwingend vorgeschrieben. Zahlungspflichtig hierbei ist, wer zu dem Zeitpunkt, in dem die Aufhebung der Sanierungssatzung und damit die Erhebung der Ausgleichsbeträge bekannt gegeben wird, Eigentümer*in ist.

Ausgleichsbeträge sind Beträge, die den in Geld fassbaren Bodenwertunterschied zwischen Beginn und Ende der Sanierung ausgleichen. Der Wert ist für jedes Grundstück einzeln zu ermitteln. Die Bemessung des Ausgleichsbetrages erfolgt auf der Grundlage einer exakten Wertermittlung sowie einer einheitlichen Wertermittlungsmethode durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Wie wird der Ausgleichsbetrag berechnet?

Diese Ermittlung wird durch einen Vergleich des Anfangswertes (Bodenwert des Grundstückes zu Beginn der Sanierung) mit dem Endwert (Bodenwert des Grundstückes nach Durchführung der Sanierung) vorgenommen. Der Ausgleichsbetrag bemisst sich also durch die Wertsteigerung eines Grundstückes, die durch die Durchführung der Sanierung entsteht.

vorher



Fliegerhalle am Westbahnhof



nachher



Jugendplatz am Westbahnhof

Das bedeutet nicht, dass die Kosten der Gesamtsanierung auf die Eigentümer umgelegt werden, wie dies z.B. bei Erschließungsbeiträgen der Fall ist, welche die Stadt immer dann erhebt, wenn sie Straßen neu herstellt oder herrichtet. Während der Erschließungsbeitrag in der Regel höher ist als der Wertzuwachs des erschlossenen Grundstückes, ist der Ausgleichsbetrag beschränkt. Mit dem Ausgleichsbetrag zahlen die Eigentümer*innen nicht den Preis der Gesamtsanierung, sondern gleichen lediglich den ihnen entstandenen Vorteil aus. Mit der Begrenzung des Ausgleichsbetrages auf die tatsächliche Werterhöhung der Grundstücke ist zugleich sichergestellt, dass mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen für die betroffenen Eigentümer*innen keine realen Vermögenseinbußen einhergehen.

Die Wertsteigerungen, die Grundstückseigentümer*innen selbst herbeiführen, bleiben hierbei unberücksichtigt. Werte, welche die Eigentümer*innen aus eigenen Kräften, aus eigenen finanziellen Mitteln durch Investitionen auf dem Grundstück geschaffen haben, verbleiben folgerichtig ihr*ihm.



Sanierungsgebiet „Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet“

Wann ist der Ausgleichsbetrag zu entrichten?

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung zu entrichten (§ 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Dies ist der Fall, wenn die Sanierung durch Aufhebung der Satzung über die förmliche Festsetzung ganz abgeschlossen oder die Sanierung für einzelne Grundstücke für abgeschlossen erklärt worden ist (§§ 162 f. BauGB). Die Stadt fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an. Vor Festsetzung des Ausgleichsbetrages erhalten die Eigentümer*innen Gelegenheit zur Stellungnahme. Der Ausgleichsbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

Vor Erlass des Bescheides hat die Stadt in begründeten Einzelfällen die Anwendung von sogenannten »Billigkeitsmaßnahmen« zu prüfen. Ausnahmsweise kann die Stadt von der Erhebung des Ausgleichsbetrages ganz oder teilweise absehen, wenn die Zahlung eine unzumutbare Härte darstellt und dies im öffentlichen Interesse ist.

Daneben besteht nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB für die Eigentümer*innen die Möglichkeit, mit der Stadt eine Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages zu treffen. Die vorzeitige Ablösung ist freiwillig und bedarf als öffentlich-rechtlicher Vertrag der Schriftform. Die im Vertrag getroffenen Regelungen sind endgültig und abschließend. Dies bedeutet, dass nach Abschluss der Sanierung kein Ausgleichsbetrag anfällt.

Welche Vorteile hat eine Ablösevereinbarung ?

Grundsätzlich ist der Ausgleichsbetrag durch Bescheid zu erheben. In diesem Verfahrensweg würden Anfangs- und Endwert des jeweiligen Grundstückes und damit der Ausgleichsbetrag in einem differenzierten Verfahren (Gutachten) ermittelt werden. Für die Eigentümer*innen kann eine frühzeitige Ablösung günstiger sein, da hierbei der Ausgleichsbetrag nur überschlägig auf der Grundlage der Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Katasteramt Braunschweig ermittelt wird. Dabei werden geringfügige Abweichungen gegenüber einer differenzierten und umfangreichen Ermittlung, wie sie bei einem Bescheid notwendig ist, in Kauf genommen.

Ein weiterer Vorteil nach erfolgter Ablösung ist, dass die sanierungsrechtlichen Genehmigungen für den Grundstücksverkauf in der Regel unproblematisch erlangt werden können. Kann darüber hinaus nach § 163 BauGB die Sanierung für dieses Grundstück für abgeschlossen erklärt werden, entfällt die Genehmigungspflicht für rechtliche und tatsächliche grundstücksbezogene Vorhaben der §§ 144 und 145 BauGB vollständig. Über das Grundstück kann dann wieder frei verfügt werden.

Ferner haben die Eigentümer*innen beim Abschluss der Ablösevereinbarung die Möglichkeit, im Verhandlungswege Einfluss auf die Zahlungsmodalitäten zu nehmen. Ein wesentlicher Vorteil ist die erlangte Rechtssicherheit. Diese ergibt sich daraus, dass bei Abschluss einer Ablösevereinbarung keine späteren Nacherhebungen mehr möglich sind. Die Belastung durch Ausgleichsbeträge wird damit kalkulierbar.

Ihre Ansprechpartner*innen

Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation
Abteilung Integrierte Entwicklungsplanung
Stelle Stadterneuerung

Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

Frau Anke Völling
Telefon: 0531 470-3812

Herr Marius Heineke
Telefon: 0531 470-3817

Email: stadterneuerung@braunschweig.de

www.braunschweig.de/sozialestadt



Sanierungsgebiet

„Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet“

Ausgleichsbetrag und Ablösevereinbarung im Sanierungsgebiet

Ringleis am Westbahnhof

Stand: Januar 2021