

## Gesetzliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) geändert wurde, ist die Grundlage für das Erheben der Ausgleichsbeträge. Die wichtigsten Passagen sind auszugsweise nachfolgend aufgeführt.

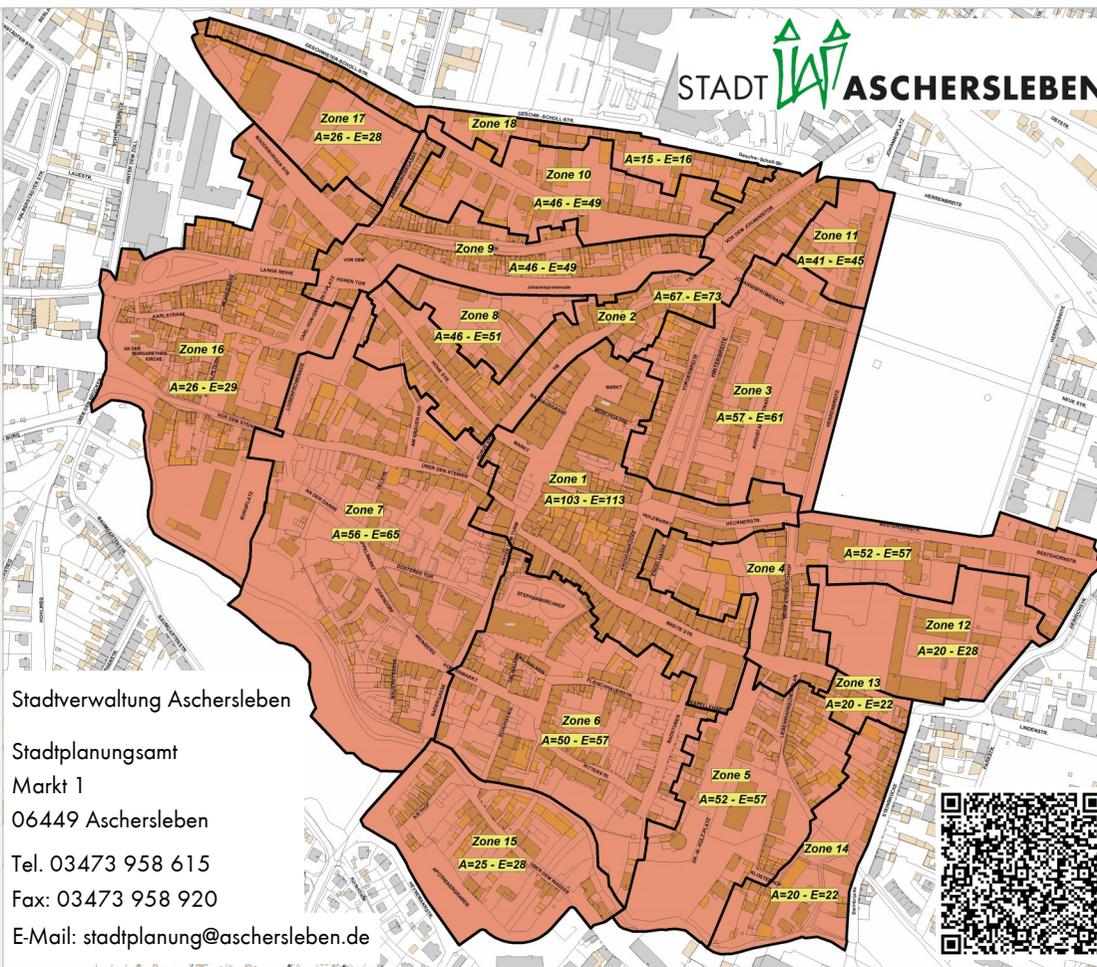
§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. ...

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied 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 ergibt (Endwert).

(2a) Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist;...

(3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Ab-



Stadtverwaltung Aschersleben

Stadtplanungsamt

Markt 1

06449 Aschersleben

Tel. 03473 958 615

Fax: 03473 958 920

E-Mail: [stadtplanung@aschersleben.de](mailto:stadtplanung@aschersleben.de)

schluss der Sanierung zulassen; dabei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

(4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. ...

(5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. ...



## Informationen zu Ausgleichsbeträgen



Wilhelmstraße, © Roland Halbe

Für Grundstückseigentümer.  
Informationen zu Ausgleichsbeträgen  
im Sanierungsgebiet „Aschersleben-Innenstadt“

# AUF EINEN BLICK

Am 20.03.1995 wurde die von der Stadt Aschersleben beschlossene „Satzung über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Aschersleben Innenstadtsanierung““ und das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet rechtskräftig. Seit 1991 stehen der Stadt für die Durchführung der Sanierung Fördermittel aus der Städtebauförderung des Bundes und der Länder zur Verfügung. Seit Beginn der Sanierungsmaßnahme hat sich das Erscheinungsbild der Ascherslebener Innenstadt durch die Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen sichtbar gewandelt. Die prominenten öffentlichen Gebäude, die Kirchen und die Befestigungsanlage sowie eine Vielzahl privater Gebäude sind modernisiert und instandgesetzt. Die Straßen, Wege und Plätze der Innenstadt sind grundhaft erneuert sowie die öffentlichen Grünanlagen neu gestaltet.



Momentan stehen ca. 800.000 Euro an Ausgleichsbeträgen aus (Stand Oktober 2020). Dies entspricht 40 Prozent der insgesamt ermittelten Ausgleichsbeträge. Von diesem Geld sollen die Wege Kleiner und Großer Halken sowie die Mauerstraße grundhaft ausgebaut werden.



**Wie werden die Ausgleichsbeträge ermittelt?** Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung nicht beabsichtigt oder durchgeführt worden wäre (der sogenannte Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für ein Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ergibt (der sogenannte Endwert). Dabei entspricht der Anfangswert nicht dem tatsächlichen Wert zu Beginn des Sanierungsverfahrens, sondern dem fortgeschriebenen Bodenwert zum Zeitpunkt der Erhebung der Ausgleichsbeträge. Für das Sanierungsgebiet „Aschersleben-Innenstadt“ erfolgte die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte, also der Anfangs- und Endwerte, durch den Gutachterschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich



Breite Straße, 2020

Harz-Börde des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt mit dem Bewertungsstichtag 28.11.2011. Das Sanierungsgebiet wurde in 18 Richtwertzonen eingeteilt. Für jede dieser Zonen wurde ein durchschnittliches Richtwertgrundstück bestimmt. Für die Richtwertgrundstücke wurden die durchschnittlichen zonalen Anfangs- und Endwerte und damit die sanierungsbedingten Werterhöhungen festgelegt.

Die Ermittlung dieser Werte dient der Stadt Aschersleben zur grundstücksbezogenen Erhebung der Ausgleichsbeträge bzw. zum Abschluss vorzeitiger Ablösevereinbarungen.

## Zahlen, Daten, Fakten zum Sanierungsgebiet

Im rund 67 Hektar großen Sanierungsgebiet "Aschersleben-Innenstadt", das etwa 810 bebaute Grundstücke umfasst, die sich zum Großteil im privaten Eigentum befinden, wurden seit 1991 insgesamt 139 Maßnahmen der Vorbereitung (Gutachten, Modernisierungsvoruntersuchungen, Tätigkeiten des Sanierungsträgers), 236 Ordnungsmaßnahmen (Straßenausbau, Kanalbau, Sicherung an gefährdeten Objekten) und 627 Baumaßnahmen durchgeführt. Von den 627 Baumaßnahmen entfallen 454 Maßnahmen auf die Instandsetzung von meist privaten Wohnobjekten. Diese teils kleinteiligen Maßnahmen (Dach, Fenster, Fassade) tragen erheblich zur Stadtansicht, wie man sie heute kennt, bei.



Liebenwahncher Plan, 2020  
Fotos: Stadt Aschersleben

## Wann sind die Ausgleichsbeträge fällig?

Durch die Verlängerung der Sanierungssatzung aus 2019 werden die Ausgleichsbeträge erst 2027 per Bescheid erhoben.

## Was bedeutet die vorzeitige Ablösung und was für Vorteile hat diese Möglichkeit?

Der Gesetzgeber eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen auf dem Wege der vorzeitigen Ablösung im Rahmen freiwilliger Vereinbarungen zwischen den

# AUSGLEICHSBETRÄGEN

Grundstückseigentümern und der Stadt. Die Stadt Aschersleben macht von dieser Möglichkeit auf Antrag der Grundstückseigentümer Gebrauch, da hiermit für die Grundstückseigentümer und auch für die Stadt Vorteile verbunden sind.

*Rechtssicherheit und Gewissheit für die Grundstückseigentümer* Die Zahlung des Ausgleichsbetrages auf Basis der vertraglich vereinbarten Ablösesumme erfolgt endgültig und abschließend, eine formelle Erhebung nach Abschluss der Sanierung. Nach- oder Rückzahlungen finden nicht statt. Die Grundstückseigentümer wissen genau, welche Summe sie im Rahmen der Ausgleichsbetrags'erhebung zu zahlen haben. Der Zeitpunkt ist genau definiert.



*Erneuter Einsatz der Einnahme zur Förderung von Vorhaben im Sanierungsgebiet* - Die Einnahmen, die die Stadt im Rahmen der vorzeitigen Ablösung erhält, können in voller Höhe wieder in private und öffentliche Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet investiert werden. Sie müssen nicht - wie bei der formellen Erhebung nach Abschluss der Sanierung - anteilig an das Land zurückgezahlt werden. Den Antrag erhalten Sie digital auf der Internetseite der Stadt Aschersleben oder im Stadtplanungamt.



Ein weiteres Recht im Sanierungsgebiet stellen die steuerlichen Abschreibungen nach §§ 7 h ff. EStG dar. Mit diesem, im Gegensatz zur Förderung, kurzfristigen Verfahren, können Anschaffungs- und Herstellungskosten für bauliche Maßnahmen innerhalb von 12 Jahren zu 100 Prozent abgeschrieben werden.

Bei Sanierungsmaßnahmen, die im umfassenden Verfahren durchgeführt werden, muss die Gemeinde von den Eigentümern des Sanierungsgebietes Ausgleichsbeträge erheben. Die Erhebung liegt nicht im Ermessen der Stadt. Der Gesetzgeber hat sie im § 154 Baugesetzbuch (BauGB) und im Grundgesetz, Artikel 14, zwingend vorgeschrieben.

Die Erhebung der Ausgleichsbeträge ist Voraussetzung für die Gesamtabrechnung der Städtebauförderung. Diese nach dem Haushaltsrecht vorgeschriebene fristgerechte Abrechnung kann wiederum Voraussetzung dafür sein, ob die Stadt für andere Sanierungsmaßnahmen weiterhin Städtebaufördermittel erhält.