



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0325/2016
NEU

Amt:	Bauamt	Datum:	18.02.2016
Bearbeiter:	Heinl	AZ:	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	
Technischer Ausschuss	03.02.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	24.02.2016	öffentlich	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Erhebung von Ausgleichsbeträgen in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Ortsmitte" in 01689 Weinböhl

§ 154 Abs.1 BauGB (Entrichtung des Ausgleichsbetrages)

§ 154 Abs.3 BauGB (Ablösung des Ausgleichsbetrages)

Sachverhalt:

1. Die Begründung zur Notwendigkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist im Rahmen der Vorlage für den Beschluss des Gemeinderates Nr.: 0271/2015 vom 28.10.2015 erfolgt. Eine Wiederholung ist demzufolge entbehrlich.

Die sogenannte Bagatellklausel, nach der auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen verzichtet werden kann, trifft für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“, Weinböhl nicht zu.

Die ausgewiesenen Zonenanfangs- und Zonenendwerte beziehen sich auf das Richtwertgrundstück. Die Zonenwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie beinhalten noch keine grundstücksspezifischen Zu- oder Abschläge. Diese werden gemäß ImmoWertV bei der Grundstücksbewertung berücksichtigt.

2. Sinn und Zweck des Ausgleichsbetrages

Innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes dürfen keine Beiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB – also auch keine Straßenausbaubeträge – erhoben werden.

In den Sanierungsgebieten wurden in erheblichem Umfang Investitionen mit Förder- und Eigenmitteln der Kommune durchgeführt, die sich auf die gesamte Wertentwicklung auswirken. Aus diesen Gründen hat der Gesetzgeber mit § 154 (1) BauGB festgelegt, dass die Eigentümer der sich im Sanierungsgebiet befindenden Grundstücke einen Ausgleichbetrag in Höhe des Bodenwertzuwachses zu entrichten und sich damit an den Kosten für die Sanierung zu beteiligen haben.

Der Ausgleichsbetrag ist dabei für jedes Grundstück als die Differenz des Verkehrswertes für das unbebaut gedachte Grundstück für den Endwertzustand und den Verkehrswert für das unbebaut gedachte Grundstück für den Anfangswertzustand unter Berücksichtigung der Anrechnungstatbestände zu ermitteln.

Der Ausgleichsbetrag ist nicht abhängig von der Höhe der Baukosten.

Die durch die Sanierungsmaßnahmen erfolgte Werterhöhung der Gebäude und baulichen Anlagen verbleibt beim Eigentümer.

3. Information zur Gutachtenerstellung

Die Zonenwertgutachten wurden vom Sachverständigenbüro Dr. Sattler unter Mitwirkung der zeitweiligen Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge Weinböhla erarbeitet.

Die zonalen **Anfangs- und Endwerte** sind durchschnittliche Lagewerte.

Sie sind **Voraussetzung für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge** je Grundstück.

Mit der Zonenwertkarte wird die planungsrechtliche Einordnung der Grundstücke im Sanierungsgebiet festgelegt.

Durch die zeitweilige Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge Weinböhla sind mit Hilfe der „Delphi Methode“ die spezifischen Marktverhältnisse in Weinböhla bei der Wertermittlung berücksichtigt worden. Die Delphi-Methode ist eine systematische, mehrstufige Schätzmethode, die dazu dient, zukünftige Ereignisse und Trends möglichst gut einschätzen zu können.

In der Arbeitsgruppe waren Experten der Gemeindeverwaltung aus dem Bauamt, Gemeinderäte, sachkundige Bürger, der Sanierungsträger, sowie Sachverständige für Marktanalysen und für Grundstückswertermittlung tätig.

Damit wurde ein hohes Maß an Objektivität erreicht.

Das vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Meißen mit Stichtag vom 10.10.2014 vorgelegte Gutachten wurde bei der Ermittlung der Anfangswerte berücksichtigt. Dabei ergaben sich folgende Veränderungen:

Durch die Kaufpreisanalyse wurde festgestellt, dass ein Wertabschlag von 13 % gegenüber den Richtwerten erforderlich war. Die konjunkturelle Entwicklung im Raum Weinböhla war durch einen Zuschlag von 3,5 % zu berücksichtigen.

Im Ergebnis der Arbeit der zeitweiligen Arbeitsgruppe erfolgten eine detaillierte Zustandsanalyse und eine marktkonforme Anpassung der Wichtungsfaktoren für das Sanierungsgebiet.

Des Weiteren erfolgte ausgehend von dem Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Stand vom 13.03.2015 eine Neufestlegung der Zonierung. Für die Berechnung der Ausgleichsbeträge ab dem 01.03.2016 wurden die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte auf den Stichtag 01.01.2016 festgesetzt. Infolge des Zustandes der Grundstücke mussten 28 Flurstücke zu wirtschaftlichen Einheiten zusammengefasst werden. Ausgehend von dem Entwurf des Flächennutzungsplanes sind 11 Grundstücke anteilig sowohl als Bauland als auch als Grünland zu bewerten.

Insofern ist das vom Büro Dr. Sattler vorgelegte Gutachten mit dem Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Meißen nicht vergleichbar.

Durch die webbasierte Ermittlung der Ausgleichsbeträge ist die verfahrenstechnische Gleichbehandlung der ausgleichsbetragspflichtigen Grundstückseigentümer von Beginn bis zum Ende der Erhebung der Ausgleichsbeträge gewährleistet.

Dabei werden gemäß BauGB und ImmoWertV grundstücksspezifische Faktoren wie z.B. Auswirkung der Grund- und Bodenbeschreibung bezogen auf den o.g. Richtwert, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, die Lage und der Schnitt des Grundstückes, die Abhängigkeit der spezifischen Bodenpreise von der Grundstücksgröße und die Abzinsung (Diskontierung) des Ausgleichsbetrages berücksichtigt.

Die detaillierte Durchsprache der Grundstückseigenschaften erfolgt im Rahmen der Gespräche mit den Grundstückseigentümern.

In den Gesprächen mit den Grundstückseigentümern können diese selbst entscheiden, ob sie den **Karenzzeitraum (20%iger Abschlag auf den ermittelten Ablösebetrag)** in Anspruch nehmen oder den Ablösebetrag zu einem späteren Zeitpunkt entrichten wollen.

Die freiwilligen Ablösevereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer sind rechtssicher und endgültig. Eine Nacherhebung von Ausgleichsbeträgen ist ausgeschlossen.

Erfahrungen in anderen Sanierungsgebieten zeigen, dass 50-80 % der Grundstückseigentümer den Ausgleichsbetrag vorzeitig ablösen.

Durch die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages ergeben sich für den Grundstückseigentümer Einsparungen und für die Gemeinde folgende Vorteile:

1. Die Einnahmen können frühzeitig wieder als Finanzierungsmittel für förderfähige Maßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden,
2. Prozessuale Auseinandersetzungen zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde sind ausgeschlossen,
3. Die Belastung der Gemeinde für die Vorfinanzierung von förderfähigen Ausgaben reduziert sich erheblich bzw. entfällt,
4. Es können noch zur Zielerreichung notwendige Maßnahmen umgesetzt werden,
5. Die Verpflichtung zur Kaufpreisprüfung durch die Gemeinde nach § 144 des BauGB entfällt.

4. Wirkung des Ausgleichsbetrages auf die Gesamtmaßnahme:

Der Ausgleichsbetrag stellt im förderrechtlichen Sinn eine Einnahme dar. Diese ist entweder an die Gemeinde, das Land oder an den Bund (jeweils 1/3) abzuführen oder kann für die Finanzierung von förderfähigen Kosten im Rahmen der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden. Da in dem für die Gemeinde Weinböhma maßgeblichen Förderprogramm SEP keine Fördermittel mehr zur Verfügung stehen, sind diese Einnahmen für die noch nicht umgesetzten, jedoch erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele verwendbar.

Die Erhebung der Ausgleichsbeträge nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme hat über Bescheide zu erfolgen.

Dabei muss auch das Prozessrisiko sowie der zeitlich verzögerte Zahlungseingang der in der Abrechnung des Sanierungsgebietes eingestellten Einnahmen „Ausgleichsbeträge“ berücksichtigt werden.

Erfahrungen in anderen Städten zeigen, dass es sinnvoll ist, gerade in der Anlaufphase, einen sogenannten Karenzzeitraum festzulegen. Innerhalb dieses Karenzzeitraumes kann der Antragsteller den maximal möglichen Abschlag erhalten. Der mit Beschluss der Gemeinderäte vom 28.10.2015 festgelegte Karenzzeitraum beträgt drei Monate.

Dieser begründet sich damit, dass ein gewisser Anlaufzeitraum bis zum Bekanntwerden des Verfahrens zur Erhebung der Ausgleichsbeträge durch die Öffentlichkeitsarbeit benötigt wird und dass bei einer Vielzahl eingehender Anträge der Eigentümer nicht jeder am Eingangstag bearbeitet werden kann.

Mit dem Auftrag an das Büro Dr. Sattler wurde festgelegt, dass jeder Grundstückseigentümer ein Anschreiben mit einem Informationsblatt und zur Unterstützung seiner Entscheidung eine vorläufige Berechnung des Ablösebetrages bei vorzeitiger Ablösung gegenüber dem Ausgleichsbetrag nach Aufhebung der Sanierungssatzung erhält.

Im Amtsblatt oder in der Presse sollten die wichtigsten Informationen zum Thema Ausgleichsbeträge veröffentlicht werden.

Auch die Veröffentlichung der Zonenrichtwertkarte auf der Homepage der Gemeinde wird empfohlen.

Die im Beschlussvorschlag Ziffer 1 bis 10 formulierten Festlegungen sind erforderlich, um klare und einheitliche Regelungen für die freiwillige Ablösung der Ausgleichsbeträge bzw. die Bescheiderhebung zu schaffen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des vom Sachverständigenbüro Dr. Sattler erstatteten Gutachtens 017/2015 vom 15.01.2016 Voraussetzungen zu schaffen, dass ab den 01.03.2016 mit der Erhebung der Ausgleichsbeträge begonnen werden kann.
Vor Beginn der Erhebung der Ausgleichsbeträge sind die Grundstückseigentümer in geeigneter Weise über das Ergebnis des Gutachtens zu informieren.
Der Beginn der Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet "Ortsmitte" ist den Grundstückseigentümern ortsüblich bekannt zu machen.
Die Grundstückseigentümer sind über das Recht der Anhörung gemäß § 154(4) BauGB zu informieren.
2. Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 28.10.2015 ist den Grundstückseigentümern die Möglichkeit einzuräumen, den Ausgleichsbetrag vorzeitig, freiwillig abzulösen.
Über die Zeitdauer von der beabsichtigten Zahlung des Ausgleichsbetrages bis zum geplanten Ende der Sanierung wird den Eigentümern die Abzinsung (Diskontierung) mit einem Zinssatz von 12.9 %/a gewährt.
Die Abzinsung ist Tag genau zu berechnen.
Daraus ergibt sich ein maximaler Abschlag gegenüber der Höhe des Ausgleichsbetrages zum Ende der Sanierung von ca. 20 %.
Die Berechnung dieses Zinssatzes erfolgte in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen vom 20. August 2009.
3. Im Zeitraum vom 01.03.2016- 31.05.2016 (Karenzzeitraum) ist der maximale Abschlag von 20% zu gewähren. Im Zeitraum 01.06.2016 - 31.12.2017 erfolgt die auf den Tag genaue Abzinsung der Höhe des Ausgleichsbetrages.
4. Als Stichtag für die Berechnung des Ablösebetrages gilt das Datum des Eingangs des Antrages des Grundstückseigentümers bei den beauftragten Sachverständigen bzw. bei der Gemeinde.
5. Durch die Gemeindeverwaltung ist in Verbindung mit dem Sanierungsträger zu gewährleisten, dass vorzeitig abgelöste Ausgleichsbeträge für die Finanzierung förderfähiger Maßnahmen im Sanierungsgebiet bzw. zum Ausgleich der Vorfinanzierung durch die Gemeinde eingesetzt werden.
6. Die im Ergebnis der Gutachtenerstattung durch das Büro Dr. Sattler in Verbindung mit der Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge Weinböhlä erarbeitete Zonenwertkarte ist für alle Wertermittlungen im Sanierungsgebiet verbindlich. Das gilt insbesondere für Auskünfte zum Planungsrecht im Sanierungsgebiet. In Ausübung der Informationspflicht der Gemeinde ist sie im Internet zu veröffentlichen.
7. Die Richtwertgrundstücksgröße für das Sanierungsgebiet wird im Ergebnis der Analyse der ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke entsprechend dem Gutachten 017/2015 des Büros Dr. Sattler, auf 600 m² festgelegt.

Bei der Berechnung des Ausgleichsbetrages ist die tatsächliche Grundstücksgröße durch die für Weinböhlä ermittelte Abhängigkeit der spezifischen Kaufpreise von der Grundstücksgröße zu berücksichtigen.
8. Soweit durch den Eigentümer im Rahmen eines Ordnungsmaßnahmenvertrages qualifizierte, anerkennungsfähige Nachweise über Anrechnungsbeträge im Sinne des § 155 Abs. 1 BauGB bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages vorgelegt werden, sind diese bei der Berechnung des Ausgleichsbetrages anzurechnen.

9. Die Gemeinde wandelt gemäß § 154 (5) BauGB den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen um, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen.

10. Die Gewährung einer Ratenzahlung / Stundung des Ablösebetrages im Rahmen der freiwilligen Ablösung ist ausgeschlossen.

11. Die Sanierungsmaßnahme soll bis zum 31.12.2017 beendet und die Sanierungssatzung danach aufgehoben werden.

Zenker
Bürgermeister

Anlagen:

Zonenwertkarte
Diagramm
Präsentation
Flyer

