



## Verfahren und Ablauf

- Persönliches Anschreiben an alle Ausgleichsbetragspflichtigen
- Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung des Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse im Rahmen eines persönlichen Gesprächs
  - Angabe zu den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen
  - Anrechnungsbeträge (§ 155 Abs. 1 BauGB)
  - Zahlungsmodalitäten (§ 154 Abs. 5 BauGB)
- Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages durch Abschluss einer Ablösevereinbarung (§ 154 Abs. 3 BauGB) auf Antrag des Eigentümers
- öffentlich-rechtlicher Vertrag in beiderseitigem Einvernehmen

## Vorteile der vorzeitigen Ablösung

- Bei Antragsingang bis 31.05.2016 Einsparung von 20 %, danach taggenaue Reduzierung des Ausgleichsbetrages (Abzinsung mit 12,9 % pro Jahr) bis zum 31.12.2017
- Kalkulationssicherheit/frühzeitige Kostensicherheit für den Eigentümer (Endgültigkeit der Ablösung)
- Rechtssicherheit
- Reduzierung des Verwaltungsaufwands
- Einnahmen sind im Sanierungsgebiet sofort einsetzbar

## Eckpunkte

- Aufhebung der Sanierungssatzung durch den Gemeinderat zum 31.12.2017
- Ab 01/2018 Erhebung der Ausgleichsbeträge per Bescheid (§ 154 Abs. 4 BauGB)
- Zahlungspflicht innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids (§ 154 Abs. 4 BauGB)

## Impressum

Herausgeber: Gemeinde Weinböhlen  
Gestaltung: Institut für Zukunftskommunikation

## Ihre Ansprechpartner

### Gemeindeverwaltung Weinböhlen

Bürgermeister  
Siegfried Zenker  
Rathausplatz 2  
01689 Weinböhlen  
Tel.: 035243 3430  
E-Mail: siegfried.zenker@weinboehla.de

### Sanierungsträger

#### KEM Kommunalentwicklung

#### Mitteldeutschland GmbH

Standort Dresden  
Am Waldschlößchen 4

### Gutachter

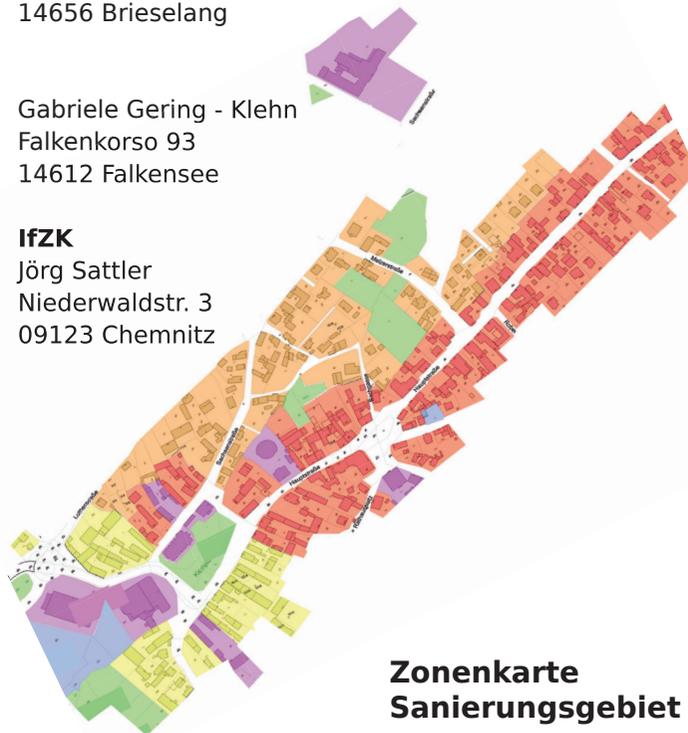
#### Dr. Sattler Grundstückswertermittlung

Meisenweg 8  
14656 Brieselang

Gabriele Gering - Klehn  
Falkenkorso 93  
14612 Falkensee

#### IfZK

Jörg Sattler  
Niederwaldstr. 3  
09123 Chemnitz



Zonenkarte  
Sanierungsgebiet

## Ausgleichsbeträge Sanierungsgebiet Ortsmitte



Informationen für die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ Weinböhlen

## Stadtsanierung „Ortsmitte Weinböhla“

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.11.1992 zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ Weinböhla gemäß § 142 BauGB wurden die Weichen für wichtige Investitionen gestellt, die gemeinsam durch Bund, den Freistaat Sachsen und unsere Gemeinde zu tragen waren. Diese Investitionen sind nun weitestgehend abgeschlossen.

Aus verschiedenen Förderprogrammen der Stadterneuerung werden bis zum Ende der Sanierung insgesamt 14,75 Mio. € öffentliche Mittel im Sanierungsgebiet eingesetzt. Daran hat sich die Gemeinde Weinböhla mit 4,735 Mio. € direkt beteiligt. Sämtliche Zuwendungen aus den Programmen der Städtebauförderung trugen unmittelbar dazu bei, die Lebens- und Wohnqualität im Sanierungsgebiet nachhaltig zu verbessern und führten zu einer sichtbaren Aufwertung des Gebietes.

## Erhebung von Ausgleichsbeträgen

### Warum werden Ausgleichsbeträge erhoben?

Nach inzwischen 25 Jahren ist das Sanierungsverfahren zum Abschluss zu bringen. Die positiven Ergebnisse der Sanierung beeinflussen den Bodenwert der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke. Nach Bundesrecht (§ 154 BauGB) ist die Gemeinde verpflichtet, die Grundstückseigentümer anteilig zur Refinanzierung der eingesetzten öffentlichen Fördermittel zu beteiligen – und zwar in Höhe der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung ihrer Grundstücke.

### Was sind Ausgleichsbeträge?

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des unbebaut gedachten Grundstücks. Diese 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 Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Weder für die Gemeinde noch für den Grundstückseigentümer soll ein Gewinn oder ein Verlust aus der Sanierung entstehen. Deshalb wird mit dem Ausgleichsbetrag auch nur jener Wertzuwachs des Bodens abgeschöpft, der tatsächlich sanierungsbedingt ist.

## Rechtliche Grundlagen

**Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert.**

(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; [...]

### Wer muss Ausgleichsbeträge zahlen?

Zahlungspflichtig ist, wer Eigentümer bzw. Teileigentümer eines Grundstückes im Geltungsbereich der Sanierungsatzung (Sanierungsgebiet „Ortsmitte“) ist.

## Berechnung des Ausgleichsbetrages

Grundlage für die Berechnung ist das Gutachten zur Ermittlung der Zonenanfangs- und endwerte und zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ des Sachverständigenbüros Dr. Sattler vom 24.02.2016. Im Gutachten wird das Sanierungsgebiet in sechs Bodenrichtwertzonen untergliedert. In diesen Zonen sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zwischen 0,35 €/m<sup>2</sup> und 5,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt worden. Diese Richtwerte sind der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für jedes Grundstück zugrunde zu legen. Die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse (z. B. Grundstücksgröße, Zuschnitt, Lage, ...) werden bei der Berechnung des Ausgleichsbetrags individuell berücksichtigt. Der Gemeinderat hat die Abzinsung der Ausgleichsbeträge in Höhe von 12,9 % pro Jahr beschlossen.

Bei Vorliegen des Antrages auf Ablösung bis zum 31.05.2016 ergibt sich damit der maximale Nachlass von 20 %.

## Was geschieht mit den Ausgleichsbeträgen?

Es ist vorgesehen, eingenommene Ausgleichsbeträge für weitere Einzelmaßnahmen im Sanierungsgebiet zu verwenden.

## Beispielrechnung

### Richtwertzone 1 „Hauptstraße / Kirchplatz“

Richtwertgrundstücksgröße 600 m<sup>2</sup>  
Bodenwertzuwachs Zone 1 5,00 €/m<sup>2</sup>

#### Beispiel A

Größe des zu bewertenden Grundstücks:	1.750 m <sup>2</sup>
Ausgleichsbetrag zum Ende der Sanierung vor Umrechnung mit dem Größenfaktor (1.750m <sup>2</sup> * 5€/m <sup>2</sup> ) =	8.750 €
Umrechnungsfaktor Größe:	0,709
Ausgleichsbetrag zum Ende der Sanierung nach Umrechnung mit dem Größenfaktor (1.750m <sup>2</sup> * 5€/m <sup>2</sup> *0,709) =	6.204 €
Einsparung bei vorzeitiger Ablösung	20 %
Zahlbetrag bei vorzeitiger Ablösung	4.963 €
Einsparung	1.241 €

#### Beispiel B

Größe des zu bewertenden Grundstücks:	300 m <sup>2</sup>
Ausgleichsbetrag zum Ende der Sanierung vor Umrechnung mit dem Größenfaktor (300m <sup>2</sup> * 5€/m <sup>2</sup> ) =	1.500 €
Umrechnungsfaktor Größe:	1,094
Ausgleichsbetrag zum Ende der Sanierung nach Umrechnung mit dem Größenfaktor (300m <sup>2</sup> * 5€/m <sup>2</sup> *1,094) =	1.641 €
Einsparung bei vorzeitiger Ablösung	20 %
Zahlbetrag bei vorzeitiger Ablösung	1.313 €
Einsparung	328 €

