



An die  
Städte und Gemeinden  
und anderen Maßnahmenträger  
von Stadterneuerungsmaßnahmen

Schillerplatz 3-5  
55116 Mainz  
Telefon 06131 16-0  
Telefax 06131 16-3595  
Poststelle@ism.rlp.de  
www.ism.rlp.de

18. Dezember 2009

Mein Aktenzeichen 17530:338*1100-1 ISM/SE/2009/01 immer angeben!	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail Greuloch, Walter Walter.Greuloch@ism.rlp.de	Telefon / Fax 06131 16-3419 06131 16-17-3419
---	-------------------	--	--

## Städtebauliche Erneuerung

### Durchführung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen und Einzelvorhaben

- **Regelungen und Hinweise als Folge von Prüfungen des Rechnungshofs Rheinland-Pfalz**
- **Verfahrensvereinfachungen und Anpassungen**
- **Abschluss von Gesamtmaßnahmen**
- **Begleitinformationen zum Jahresantrag**

## 4. Ausgleichsbeträge

### a) Pflicht zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Mit der Entscheidung, eine Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren durchzuführen, hat die Gemeinde gleichzeitig in eigener Verantwortung entschieden, auch Ausgleichsbeträge zu erheben. Die Erfahrungen zeigen, dass in vielen Fällen die Beauftragung der erforderlichen Gutachten und die Erhebung der Ausgleichsbeträge nicht in der gebotenen Zügigkeit angegangen werden. Sofern keine Ablösevereinbarungen geschlossen werden, sind die Ausgleichsbeträge zeitnah nach der Aufhebung der Sanierungssatzung durch Bescheid zu erheben. Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist im umfassenden Verfahren nach Maßgabe der §§ 153-155 BauGB gesetzliche Pflicht. Die entsprechenden Bestimmungen des BauGB und der VV-StBauE sind zu beachten. Die erforderlichen Gutachten sind zeitnah zu beauftragen. Die Erhebung der Ausgleichsbeträge hat zügig zu erfolgen.

### b) Erhebung von Vorausleistungen

Auf die Nr. 17.5.3 der VV-StBauE wird hingewiesen. Insbesondere in Verbindung mit Erschließungsmaßnahmen, für die ansonsten Ausbaubeiträge zu erheben wären, sind von den Eigentümern der Grundstücke, die von den Maßnahmen einen Vorteil haben, Vorausleistungen auf die Ausgleichsbeträge in angemessener Höhe zu erheben. Erhebt die Gemeinde keine Vorausleistungen, erfolgt in der Regel eine fiktive Anrechnung im Rahmen der Förderung.

### c) Ausgleichsbeträge in der Schlussabrechnung

Für die Schlussabrechnung genügt es, wenn die Gemeinden aus dem zonalen Gutachten die Gesamthöhe der Ausgleichsbeträge durch Hochrechnung der Flächen der betroffenen ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke ermitteln. Die ermittelte Gesamthöhe ist als erwartete Einnahme des Sanierungsvermögens in die Abrechnung einstellen. Das Vorliegen von Einzelgutachten und Bescheiden muss nicht abgewartet werden. Die Gemeinde kann von der Summe der Beträge, die noch nicht von den Eigentümern durch Bescheid angefordert oder mit den Eigentümern vertraglich vereinbart wurden, pauschal 10% als Abrechnungspauschale für den Aufwand absetzen.

d) Ausgleichsbeträge beim Verkauf von Grundstücken zum Neuordnungswert

Die Ausgleichsbetragspflicht wird durch die Veräußerung zum Neuordnungswert i.S.v. § 153 Abs. 4 BauGB grundsätzlich nicht berührt. Auf den später zu erhebenden Ausgleichsbetrag sind jedoch die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb als Teil des Kaufpreises zulässigerweise bereits entrichtet hat, anzurechnen (§ 155 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die im Neuordnungswert enthaltene sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist auch nicht zwangsläufig identisch mit dem Anrechnungsbetrag nach § 155 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Tritt nach der Veräußerung zum Beispiel durch eine Modifizierung der Sanierungsziele eine Veränderung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ein, kann nach der Anrechnung ein zu erhebender Ausgleichsbetrag verbleiben oder auch ein Erstattungsanspruch des Grundstückseigentümers gegen die Gemeinde bestehen. Im Interesse der Rechtsklarheit sollten die Gemeinden die Erwerber in den notariellen Kaufverträgen auf das Fortbestehen der Ausgleichsbetragspflicht hinweisen.

e) Preisprüfung

Veräußerungen von im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücken bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück den sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 1 BauGB überschreitet (Preisprüfung), weil hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2 BauGB liegt (§ 153 Abs. 2 BauGB). Die Preisprüfung trägt zur Absicherung der Ausgleichsbetragsregelung bei, indem sie frühzeitig Vergleichspreise für die spätere Ermittlung des Ausgleichsbetrags und hier insbesondere des Anfangswerts liefert, die Preisstabilität im Sanierungsgebiet gewährleistet, den Erwerber vor Doppelbelastungen schützt und verhindert, dass der Verkäufer ungerechtfertigte – durch die Allgemeinheit finanzierte – Werterhöhungen wirtschaftlich realisiert.

## **5. Abschluss von Gesamtmaßnahmen**

Mit Rundschreiben vom 1.3.2007 (AZ.: 00 1/336/1100-1, RS: ISM/SE/2007/01) waren die Gemeinden, die Sanierungsgebiete zwischen 1971 und 1980 festgelegt haben, aufgefordert worden, die Gesamtmaßnahmen bis zum 31.12.2008 bzw. 31.12.2010 abzuschließen und abzurechnen. Der ADD liegen zwischenzeitlich zahlreiche Abrechnungen vor. Um den Abschluss des Sanierungsprogramms fortzuführen, ist es erforderlich, dass die Gemeinden, die Sanierungsgebiete zwischen 1981 bis 1991 (Laufzeit 19 Jahre und mehr) festgelegt haben, die Gesamtmaßnahmen grundsätzlich bis zum 31.12.2012 abschließen und abrechnen. Eine Fristverlängerung durch die ADD um bis zu einem Jahr ist bei begründetem Bedarf möglich. Die Gemeinden haben mit der ADD abschließend zu erörtern, in welchem Umfang die Sanierungsziele erreicht worden sind, und vor diesem Hintergrund abzustimmen, in welchem Um-

fang noch verfügbare Restmittel, erzielbare Einnahmen und zusätzliche Fördermittel für wichtige und notwendige Einzelmaßnahmen einsetzbar sind, um in dem verbleibenden Zeitrahmen einen geordneten Abschluss zu erreichen. Dabei stimmt die ADD auch Art und Umfang des Abrechnungsverfahrens mit den Gemeinden ab.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass neue Maßnahmen insbesondere in den Innenstädten und Ortskernen grundsätzlich erst in ein neues Programm aufgenommen werden können, wenn die Gemeinde die entsprechenden Altmaßnahmen abgeschlossen hat.