

Stuttgart, 06.09.2023

## Erhebung von Ausgleichbeträgen bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach dem BauGB

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Verwaltungsausschuss Gemeinderat	Vorberatung	öffentlich	26.09.2023
	Vorberatung	öffentlich	11.10.2023
	Beschlussfassung	öffentlich	12.10.2023

### Beschlussantrag

Auf Abschläge und vorzeitige Ablöseaktionen im Zusammenhang mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach BauGB wird künftig verzichtet. Angewendet werden nur noch die unter Ziffer 2. beschriebenen Möglichkeiten.

### Kurzfassung der Begründung

#### 1. Bisherige Modalitäten bei vorzeitiger Ablösung des Ausgleichsbetrags:

Sanierungsverfahren nach dem BauGB werden in der Regel im umfassenden Verfahren durchgeführt. Bei dieser Verfahrensart haben die Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks nach § 154 Abs. 1 BauGB an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts entspricht und vom Stadtmessungsamt/Gutachterausschuss ermittelt wird. Wird die Sanierung dagegen im sogenannten vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt, fällt kein Ausgleichsbetrag an.

Die Ausgleichsbetragszahlungen, welche die Gemeinde erhält, dienen zur Finanzierung von Sanierungsvorhaben und sind daher revolving einzusetzen. Nach § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Die Gemeinde kann jedoch gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB mit dem Ausgleichsbetragspflichtigen eine vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages vereinbaren. Die Modalitäten hierzu wurden vom Gemeinderat mit GRDrs 197/1993 festgelegt.

In den 90er Jahren ging man von erheblichen Vorteilen bei der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge aus. Als Vorteile wurden insbesondere angesehen:

- Die Verringerung des Verwaltungsaufwands gegenüber einer ansonsten vorzunehmenden Veranlagung,
- die Vermeidung eines Rechtsmittelverfahrens mit ungewissem Ausgang einschließlich des Prozessrisikos,
- Einsparungen im Einzugsverfahren, Vermeidung von Beitreibung, Stundung, Ratenzahlung oder gar Erlass,
- Einsparung von Fördermitteln,
- leichtere kommunalpolitische Durchsetzbarkeit bei der Erhebung,
- Endgültige Regelung ohne spätere Nachforderungen.

Um möglichst viele Eigentümer für die vorzeitige Ablösung zu gewinnen, wurden Abschläge auf den zu entrichtenden Ausgleichsbetrag gewährt.

Maßgebend für die Ermittlung der Abschläge bis zu maximal 20 % war grundsätzlich der Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrages, wobei in der Vergangenheit zwischen drei Zeiträumen unterschieden wurde:

Zeitraum 1: Das Sanierungsverfahren dauert noch maximal zwei Jahre

→ Grundsätzlich kein Abschlag

Zeitraum 2: Das Sanierungsverfahren dauert noch maximal zwei bis fünf Jahre

→ Möglicher Abschlag von bis zu 10%

Zeitraum 3: Das Sanierungsverfahren dauert noch maximal fünf bis zehn Jahre

→ Möglicher Abschlag von bis zu 20%

Die Ablösung des Ausgleichsbetrages im Zeitraum 3 hat sich in der Praxis als nicht anwendbar herausgestellt, da hierbei in der Regel der Ausgleichsbetrag nicht mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden konnte, wie dies entsprechend § 154 Abs. 3 Satz 3 BauGB erforderlich ist. Diese Rechtsauffassung wurde jüngst auch durch einen Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart bestätigt.

Vor diesem Hintergrund kann die bisherige Regelung grundsätzlich nicht mehr beibehalten werden.

Der Regelfall für Ablösungen trat am Ende des Zeitraums 2 bzw. im Übergang zum Zeitraum 1 ein. Allen Eigentümern eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks wurde das Angebot einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags mit einem Abschlag von 10 % unterbreitet. Eine Verpflichtung von Seiten der Eigentümer zur Annahme des Angebots bestand nicht.

Da die ursprünglich angenommenen Vorteile nur bedingt eingetroffen sind, soll künftig sowohl auf Abschläge wie auch auf vorzeitige Ablöseaktionen verzichtet werden.

## 2. Künftige Ablösemöglichkeiten:

Für Eigentümer bzw. den Ausgleichsbetragspflichtigen besteht nach § 154 Abs. 3 Satz 3 BauGB die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung sofern ein berechtigtes Interesse besteht und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann. Letzteres ist in der Regel nach Vorliegen der Bewertungen der Schlüsselgrundstücke der Fall.

Die Ablösung der Ausgleichsbeträge erfolgt mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags und soll künftig auch einen Verzicht des Eigentümers auf Klage wegen der Höhe des Ausgleichsbetrages enthalten. Hiervon unbenommen bleiben die Möglichkeiten nach § 155 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB, unter bestimmten Voraussetzungen oder im Einzelfall von der Festsetzung oder der Erhebung des Ausgleichsbetrages ganz oder teilweise abzu-  
sehen.

Für Grundstücke, die nicht im Rahmen der vorzeitigen Ablösung abgelöst werden, wird der Ausgleichsbetrag zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung gegenüber dem im Grundbuch stehenden Eigentümer per Bescheid festgesetzt.

Hiervon unbenommen bleiben die gesetzlichen Regelungen zur Möglichkeit eines Tilgungsdarlehens nach § 154 Abs. 5 BauGB, der Stundung nach § 222 Abgabenordnung (AO), der Niederschlagung nach § 261 AO oder ggf. einem Erlass nach § 227 AO.

### **Klimarelevanz**

Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

keine

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

keine

<Anlagen>