

## Der Sanierungsausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet



### Eine Information der Stadt Wilhelmshaven für betroffene Grundstücks- und Wohnungseigentümer

#### Sie beabsichtigen den Kauf einer Immobilie in einem Sanierungs- gebiet?

Dann sollten Sie darüber informiert sein, dass nach Abschluss der Sanierung möglicherweise weitere Kosten auf Sie zukommen in Form des Sanierungsausgleichsbetrages.

Nach Abschluss der Sanierung ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet, von den betroffenen Eigentümern einer Immobilie in

einem Sanierungsgebiet einen Ausgleichsbetrag zu erheben. Mit diesem soll die durch die Sanierung entstandene Bodenwertsteigerung abgeschöpft werden. (§ 154 BauGB).

#### Was bedeutet Sanierung?

Die Sanierung eines bestimmten Stadtgebietes ist meist erforderlich, um die Wohnqualität und die Infrastruktur, aber auch die Chancen für Gewerbetreibende zu verbessern. Hierzu ist im Allgemeinen eine ganze Reihe von Maßnahmen erforderlich, die mit Mitteln der öffentlichen Hand gefördert werden (Städtebaufördermittel). Hierzu zählen z.B. der Aus- oder Neubau von Verkehrswegen, die Modernisierung von bestehenden Gebäuden sowie deren Neubau, die Entfernung von Altlasten sowie die Schaffung der Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Bebauung.

#### Wieso Wertsteigerung?

Durch die durchgeführten Maßnahmen kommt es meist zu einer Bodenwertsteigerung. Hierbei ist es allerdings nicht erforderlich, dass an der Immobilie selbst etwas verändert wurde, sondern es werden nur die Maßnahmen aus dem Umfeld gewertet, welche einen

Einfluss auf den Wert der Immobilie haben. Dies können z.B. Verbesserung der Erschließung in der unmittelbaren Umgebung sein ebenso wie die Aufwertung benachbarter Immobilien.

#### Wer bestimmt die Werterhöhung?

Die Bodenwerterhöhung einer Immobilie ergibt sich aus der Differenz des sanierungsbedingten Anfangs- und Endwertes, wobei hier vom Bodenrichtwert die Rede ist, somit von einem unbebauten Grundstück ausgegangen wird. Aus diesem Grund hat ein auf dem Grundstück stehendes Gebäude auch keinen Einfluss auf eine Bodenwerterhöhung. Der Anfangswert wird zu Beginn der Sanierung von einem unabhängigen Gutachterausschuss, der von der Stadt beauftragt wird, ermittelt. Der Endwert wird ebenso ermittelt nach Beendigung der Sanierung. Aus diesen Werten (Endwert minus Anfangswert) ergibt sich der quadratmeterbezogene Ausgleichsbetrag.

#### Wann wird der Ausgleichsbetrag

#### fällig?

Der Ausgleichsbetrag wird nach dem Abschluss der Sanierung durch Bescheid von der Gemeinde erhoben und ist

innerhalb eines Monats zu bezahlen. In besonderen Fällen kann die Zahlung auch in Form eines verzinslichen Darlehens erfolgen. Näheres hierzu können sie im Fachbereich Stadtplanung erfahren. Ein Widerspruch oder die Erhebung einer Klage befreien nicht von der Pflicht zur fristgemäßen Zahlung. Mit dem Ausgleichsbetrag fällt der Erschließungsbeitrag gem. § 127 BauGB weg.

### **Ich habe selbst investiert – wie kann ich meine Aufwendungen geltend machen?**

§ 155 BauGB sieht vor, dass der Eigentümer einer Immobilie in bestimmten Fällen eigene Aufwendungen auf den Ausgleichsbetrag anrechnen lassen kann. Hierzu gehören z.B.

- Abbrüche von abgängiger Bausubstanz oder
- Neupflasterungen von Wegen und Höfen.

Genauerer hierzu können sie im Fachbereich Stadtplanung erfahren.

### **Ich möchte mit der Bezahlung des Ausgleichsbetrages nicht bis Ende der Sanierung warten!**

Hier haben Sie die Möglichkeit, den zu erwartenden ausgleichsbetrag auch bereits vor Beendigung der Sanierung zu begleichen. Dies hat für Sie den Vorteil, dass sie nicht mehr an die sanierungsbedingten Einschränkungen z.B. beim Verkauf der Immobilie gebunden. Auch hier wird zur Ermittlung der zu erwartenden Wertsteigerung der unabhängige Gutachterausschuss eingeschaltet.

### **Weitere Informationen erhalten Sie bei:**

Herrn Noack  
Stadt Wilhelmshaven  
Fachbereich Stadtplanung u. –erneuerung  
- Sanierung -  
Rathausplatz 9  
26382 Wilhelmshaven  
Tel. 04421 – 16 25 11  
[joachim.noack@stadt.wilhelmshaven.de](mailto:joachim.noack@stadt.wilhelmshaven.de)