

Spielzeugstadt Sonneberg

Informationen für Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet Sonneberger Sanierungsimpulse Ablösung der Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet



www.sonneberg.de

Begriffe und Erläuterungen

Stadtsanierung „Obere Stadt“

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25.06.1991 zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Obere Stadt“ gemäß § 142 BauGB wurden die Weichen für wichtige Investitionen gestellt, welche gemeinsam durch den Bund, den Freistaat Thüringen und die Stadt Sonneberg zu tragen waren. Wesentliche Investitionen sind getätigt und sollen bis zum 31.12.2030 abgeschlossen sein.

Die geförderten Sanierungsmaßnahmen haben unmittelbar dazu beigetragen, die Lebens- und Wohnqualität im Sanierungsgebiet nachhaltig zu verbessern und führen zu einer sichtbaren Aufwertung des Gebietes.

Ausgleichsbeträge und warum sie erhoben werden

Mit steigender Attraktivität des Sanierungsgebietes erhöhen sich auch die Chancen auf Vermietung und Verkauf und damit der Marktwert der Grundstücke.

Die Städte und Gemeinden sind deshalb nach den §§ 154ff BauGB zwingend dazu verpflichtet, für diesen Vorteil einen Ausgleichsbetrag zu erheben und die Grundstückseigentümer somit anteilig an den Kosten der Sanierung zu beteiligen.

Mit dem Ausgleichsbetrag wird ausschließlich die durch die Sanierungsmaßnahmen bedingte Bodenwerterhöhung berücksichtigt. Dabei sind nur die Grundstückswerte Gegenstand der Wertermittlung, nicht die Werte der Gebäude.

Wer muss Ausgleichsbeträge zahlen?

Ausgleichsbeträge müssen von allen Grundstückseigentümern, Mit- oder Teileigentümern, Erben und Erbengemeinschaften bezahlt werden.

Dies gilt natürlich nur, wenn sich auch der Bodenwert ihres Grundstückes durch die Sanierung im Gebiet erhöht hat. Dabei ist es unerheblich, ob der Grundstückseigentümer Fördermittel erhalten hat oder nicht. Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, zahlt der Grundstückseigentümer den Ausgleichsbetrag.

Impuls zur Verschönerung

Der Stadtrat und die Verwaltung der Stadt Sonneberg möchte zusätzliche Belastungen der Bürger unbedingt vermeiden. An der Erhebung der Ausgleichsbeträge kommt jedoch auch die Stadt Sonneberg nicht vorbei. So entstand die Idee, das Verfahren der Ablösung der Ausgleichsbeträge mit einer Möglichkeit zur Verschönerung der „Oberen Stadt“ durch eigene Initiative zu ergänzen.

Daher hat der Stadtrat zwei Instrumente beschlossen:

1. Eine Diskontierung mit einem maximal möglichen Betrag, die bei vorfristiger Zahlung des Ausgleichsbetrages zu einer Einsparung des Eigentümers von 20% führt. Die maximale Höhe der Einsparung ist bis November 2022 sichergestellt, danach erfolgt eine taggenaue Abzinsung bis zum 31.12.2030.
2. Eine Strukturförderung, die die Stadt Sonneberg in Höhe des Ausgleichsbetrages leistet.

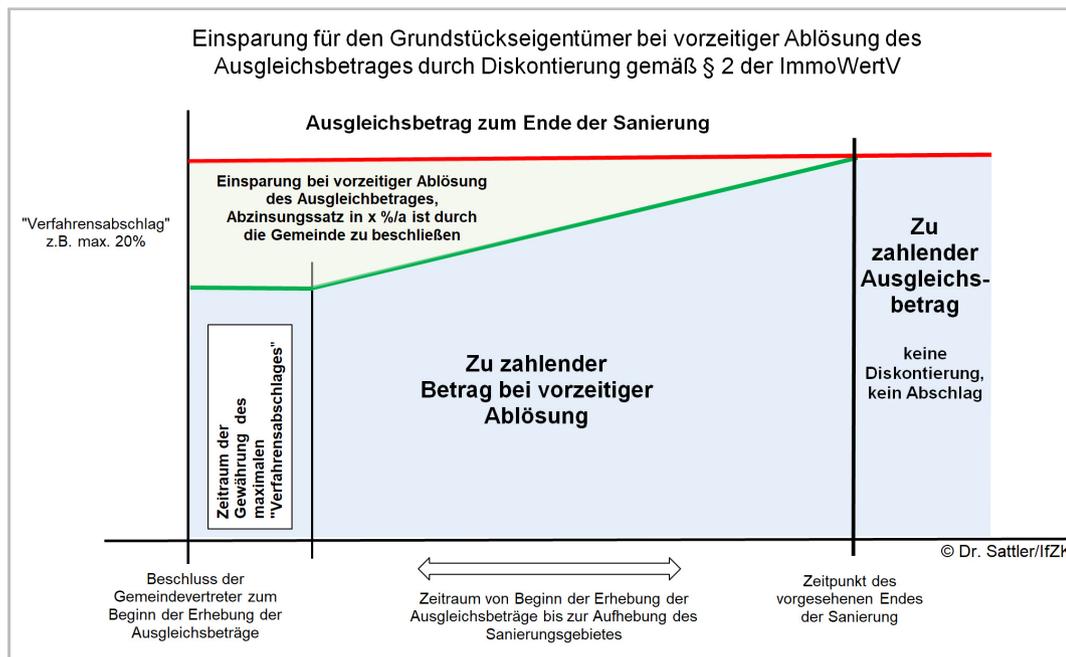
Dafür übernimmt der Eigentümer an seinem eigenen Gebäude oder dem Grundstück Modernisierungen in mindestens dieser Höhe. Das Projekt wird als „Sonneberger Sanierungsimpuls“ bezeichnet. Wird die Investitionszulage gewählt, besteht die Möglichkeit einer Diskontierung nicht.

Wie berechnet sich der Ausgleichsbetrag?

Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ist die Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbetrages. Sie besteht aus dem Unterschied zwi-

schen dem Bodenwert, den das Grundstück hätte, wenn keine Sanierung durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, den das Grundstück nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen hat (Endwert). Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung wird auf der Basis der von erfahrenen Gutachtern ermittelten Anfangs- und Endwerte grundstücksbezogen ermittelt.

Die Bodenwertsteigerung bemisst sich danach, wie weit die öffentlichen Investitionen und Maßnahmen in der Nachbarschaft den Wert eines jeden Grundstückes beeinflusst haben. Konjunkturelle Bodenwertentwicklungen fließen in die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerte nicht mit ein. Verkehrswertveränderungen des bebauten Grundstücks aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen werden ebenso nicht berücksichtigt. Bodenwertsteigerungen, die der Eigentümer aufgrund eigener zulässiger Aufwendungen selbst bewirkt hat, werden unter Umständen auf den Ausgleichsbetrag angerechnet.



Die jeweilige Grundstücksfläche stellt die Bemessungsgrundlage für den Ausgleichsbetrag dar.

Erläuterungen

Der Unterschied zwischen den Varianten

Vorzeitige Ablösung mit Diskontierung

Wählen Sie die Diskontierung, zahlen Sie einen Ausgleichsbetrag mit einer taggenauen Abzinsung von 2,54 Prozent bis Ende 2030. Das entspricht einer Einsparung von aktuell 20%. Bis Ende Oktober 2022 wird die Abzinsung ausgesetzt. So bleibt genug Zeit für die individuelle Bewertung jedes einzelnen Grundstückes und eventuell nötige Gespräche mit dem Gutachterteam. Ab 01.11.2022 erfolgt eine taggenaue Abzinsung, das heißt bis zum 31.12.2030 wird die Einsparung immer kleiner. Daher ist es von Vorteil, sich zeitnah für eine vorfristige Ablösung zu entscheiden.

Inanspruchnahme des „Sonneberger Sanierungsimpulses“

Wählen Sie das Modell „Sonneberger Sanierungsimpuls“ gibt es statt der Möglichkeit einer Diskontierung eine Investitionszulage durch die Stadt in Höhe des Ausgleichsbetrages. Sie können so selbst entscheiden, was Sie an Ihrem Haus oder an Ihrem Grundstück sanieren oder verschönern wollen. Den Ausgleichsbetrag selbst zahlt die Stadt Sonneberg. Nach erfolgter Investition reichen Sie eine Kopie Ihrer Belege im Bauamt der Stadtverwaltung ein. Gefördert werden bauliche Sanierungsmaßnahmen am Grundstück und Gebäude. Sind Sie nicht sicher, ob Ihr geplantes Projekt förderfähig ist, fragen Sie einfach in der Stadtverwaltung an. Auch bei diesem Modell lohnt es sich, zeitnah die Förderung in Anspruch zu nehmen. Nach einer freiwilligen, vorfristigen Ablösung unterliegen Grundstücke und Gebäude nicht mehr den sanierungsrechtlichen Einschränkungen. Nach erfolgter Investition wird der Sanierungsver-

merk wie auch bei der Ablösung mit Diskontierung aus dem Grundbuch gestrichen.

Beide Varianten sind freiwillig und werden durch eine Vereinbarung mit der Stadt rechtswirksam. Sie müssen derzeit Ihren Ausgleichsbetrag nicht begleichen. Wollen Sie mit der Zahlung bis zum Ende der Sanierung warten, können Sie das tun. Zu diesem Zeitpunkt sind jedoch deutlich höhere Wertsteigerungen zu erwarten, die den Ausgleichsbetrag höher werden lassen.

Bis Ende Oktober steht Ihnen ein Team von Gutachtern für Ihre Fragen zur Verfügung.

Die Vorteile einer vorfristigen Ablösung

- In Sonneberg wird es, wie generell in Deutschland, zu weiteren Erhöhungen der Bodenwerte kommen. Es ist nicht abzusehen, dass diese Entwicklung anders verlaufen wird.
- Selbst in den Gebieten, die nur geringe Sanierungen erfahren haben, bewirken die Gesamtinvestitionen höhere Bodenpreise.
- Die realen Kaufpreise, wie auch die Berechnungen des Gutachterausschusses bestätigen diesen Trend.
- Die Sanierung wird weiter fortgesetzt und intensiviert. Das führt zu einer weiteren Bodenwertsteigerung und damit zu höheren Ausgleichsbeträgen zum Ende der Sanierung.

Die Varianten im Überblick

Variante 1

Vorfristige Ablösung mit Diskontierung

1. Diskontierung mit 2,45 % bis zum 31.12.2030 (20% weniger Ausgleichsbetrag durch „Abschlag“, wenn die Ablösung bis zum 31.10.2022 erfolgt. Danach erfolgt eine taggenaue Abzinsung.)
2. Der Ausgleichsbetrag wird mit Stichtag 01.01.2021 berechnet. Das ist der Tag, an dem die Wertermittlung mit dem Zonenwertgutachten erfolgte. Eine Berechnung zum Zeitpunkt des Endes der Sanierung (Stichtag 31.12.2030) wird mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit deutlich höhere Bodenpreise zugrunde legen und damit den Ausgleichsbetrag zusätzlich steigen lassen.
3. Sie erhalten auf Ihre Anforderung hin eine Vereinbarung. Senden Sie diese unterschrieben zurück und erfolgt bis zum angegebenen Termin die Überweisung des Ausgleichsbetrages gilt Ihr Grundstück als abgelöst.
4. Der Eigentümer kann nach Zahlung des Ausgleichsbetrages frei über sein Grundstück verfügen und unterliegt nicht mehr den Einschränkungen aus dem Sanierungsrecht.
5. Das Verfahren ist für ihn abgeschlossen. Es kommt zu keinen weiteren Forderungen aus der Sanierung. Der Sanierungsvermerk im Grundbuch wird gestrichen.

Variante 2

Umwandlung in Strukturförderung

1. Die „Sonneberger Sanierungsimpulse“ werden zu einer zusätzlichen Verschönerung des Sanierungsgebietes führen, da sich hier die Grundstückseigentümer zusätzlich mit eigenem Engagement einbringen. In einer attraktiveren Stadt fühlen sich Sonneberger, neue Einwohner und Gäste wohl.
2. Nach Ihrer Entscheidung senden wir Ihnen eine Vereinbarung zu. Diese senden Sie an die Stadt zurück.
3. Die Belege über die von Ihnen durchgeführten Sanierungsmaßnahmen senden Sie in Kopie an die Stadt. Sind diese eingegangen und geprüft, gilt Ihr Grundstück als abgelöst.
4. Eigentümer, die vorfristig abgelöst haben, bekommen keinen Bescheid mehr. Es kommt zu keinen weiteren Forderungen aus der Sanierung. Der Sanierungsvermerk im Grundbuch wird gestrichen.

Nachteile der vorfristigen Ablösung

Es gibt keine Nachteile für eine vorfristige Ablösung in einer der beiden vorgestellten Varianten.

Die Kombination beider Varianten

Eine Kombination der vorfristigen Ablösung mit einer Diskontierung und der gleichzeitigen Inanspruchnahme der Strukturförderung ist rechtlich nicht möglich.

Begriffserklärungen

Ausgleichsbetrag

Ein Ausgleichsbetrag entsteht, wenn eine Kommune eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme in einem definierten Sanierungsgebiet nach dem sogenannten „Vollverfahren“ nach §142 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt hat. Dafür wurden zu je 1/3 Mittel von Bund und Land bereitgestellt.

Die meisten ostdeutschen Kommunen haben diese Möglichkeit der Finanzierung nach 1990 in Anspruch genommen. Die Wertsteigerung, die durch die Investitionen an Grund und Boden entstanden, sind laut Gesetzgeber von den Eigentümern einzufordern (§154 BauGB). Diese Beträge nennt man Ausgleichsbetrag. Die Kommune ist zur Erhebung dieser Ausgleichsbeträge verpflichtet.

Zonenwertgutachten

Ein Zonenwertgutachten wird von unabhängigen Gutachtern erstellt und bestimmt die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung in vergleichbaren Zonen. Das Zonenwertgutachten für Sonneberg wurde von der Gutachtergemeinschaft um Dr. Sattler, einem Spezialisten auf dem Gebiet von Sanierungsgebieten gefertigt.

Was ist eine vorfristige Ablösung?

Nach §154, Absatz 3 BauGB kann die Kommune die Zahlung des Ausgleichsbetrages auch vor dem Ende der Sanierung mit dem Grundstückseigentümer vereinbaren.

Eine vorfristige Ablösung kommt durch einen Vertrag zwischen Kommune und dem Eigentümer zustande. Ein

Bescheid wird dann nicht mehr erhoben. Die vorfristige Ablösung bringt sowohl für die Eigentümer als auch die Kommune einige Vorteile.

Diskontierung

Der Gesetzgeber ermöglicht es, vor dem Ende der Sanierung den Ausgleichsbetrag zu erheben und dabei eine Verzinsung bis zum Ende der Sanierung den Eigentümer einzuräumen. Diese Diskontierung ermöglicht um 20 Prozent geringere Ausgleichsbeträge als zum Ende der Sanierung bereits ohne die zu erwartenden weiteren Bodenwertsteigerungen. Der Stadtrat hat den maximal möglichen Zinssatz von 2,54 % beschlossen.

Verfahren und Ablauf

Der Ablauf

- Öffentliche Information der Grundstückseigentümer
 - Persönliches Anschreiben an alle Ausgleichsbetragspflichtigen
 - Auf Wunsch Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung des Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse im Rahmen eines persönlichen Gesprächs
 - Abgleich der tatsächlichen Grundstücksverhältnisse
 - Anrechnungsbeträge (§ 155 Abs. 1 BauGB)
 - Zahlungsmodalitäten (§ 154 Abs. 5 BauGB)
 - Abschluss einer Vereinbarung zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages mit verbundener Sanierungsverpflichtung „Sonneberger Sanierungsimpulse“
- ODER
- Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages durch Abschluss einer Ablösevereinbarung (§ 154 Abs. 3 BauGB)

Ihre Ansprechpartner

Stadtverwaltung Sonneberg

Bauamt
SG Bauverwaltung, Stadtplanung, Friedhöfe
Bahnhofsplatz 1, 96515 Sonneberg

Jana Flessa: Telefon +49 (3675) 880221
Fax: +49 (3675) 880333
E-Mail: flessa@stadt-son.de

Ein Gutachterteam beantwortet Ihre Fragen

IfZK | Berater · Trainer · Sachverständige

Bergstraße 50A
09235 Burkhardtsdorf

Gabriele Gering-Klehn

Telefon: +49 (3322) 2309130
E-Mail: buero@gering-klehn.de

Jörg Sattler

Telefon: +49 (37209) 90 96 83
E-Mail: joerg.sattler@ifzk.de

Impressum

Bauamt
SG Bauverwaltung, Stadtplanung, Friedhöfe
Bahnhofplatz 1
96515 Sonneberg

Stand: Juni 2022

© Stadt Sonneberg 2022



Spielzeugstadt Sonneberg

STADT SONNEBERG

Bauamt
SG Bauverwaltung, Stadtplanung, Friedhöfe
Bahnhofplatz 1
96515 Sonneberg