

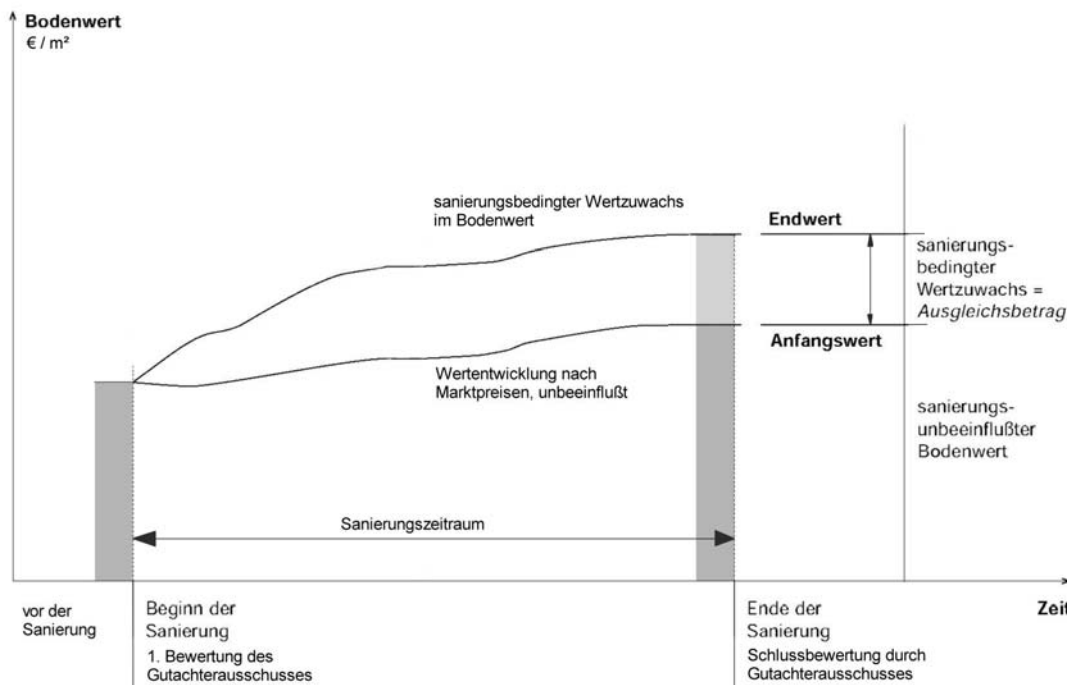
INFORMATIONSBLATT

1.1 AUSGLEICHSBETRÄGE

Was sind Ausgleichsbeträge?

Hat die Gemeinde in einem Quartier eine Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht im umfassenden Verfahren durchgeführt und Mißstände behoben, haben die Grundstückseigentümer nach § 154 Abs. 1 einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen.

Der Ausgleichsbetrag ist vom Eigentümer an die Gemeinde zu zahlen und soll die Erhöhung des Bodenwertes widerspiegeln, die für das jeweilige Grundstück durch die Sanierung erzielt worden ist.



Nach § 154 Abs. 2 besteht die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich nach Abschluß des Sanierungsverfahrens durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt (= Endwert) und dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (= Anfangswert).

Notwendig für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sind damit immer zwei Wertermittlungen: für den Anfangs- und für den Endwert.

Für jedes Grundstück ist als Endwert der Bodenwert festzustellen, den das Grundstück zum Abschluß der Sanierung mit den Nutzungsmöglichkeiten, die es durch die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung und der Qualitätsverbesserung im Sanierungsgebiet insgesamt erhalten hat.

Der Anfangswert ist der Wert, den das Grundstück ebenfalls zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung hätte, falls eine Sanierung überhaupt nicht in Angriff genommen worden wäre und der Eigentümer auch nie mit einem Sanierungsverfahren hätte rechnen können.

Diese Werte sind für jedes Grundstück, allerdings ohne seine Bebauung, also für den reinen Bodenwert zu bestimmen. Der Wert von Grundstücken in einem Sanierungsgebiet ohne Sanierungseinfluß (Anfangswert) kann je nach Grundstückszustand durchaus unterschiedlich hoch sein. Aus diesem Grund muß eine detaillierte Wertermittlung in der Regel für jedes Grundstück erfolgen. Das gilt entsprechend für den Endwert, denn die sanierungsbedingten Maßnahmen wirken sich auf die Bodenwerte einzelner Grundstücke unterschiedlich aus. Nicht alle Grundstücke erfahren die gleiche Werterhöhung durch eine Maßnahme; ein Grundstück profitiert mehr, ein anderes weniger.

Die Bemessung des Ausgleichsbetrags erfolgt auf der Grundlage einer unabhängigen Wertermittlung durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte beim Katasteramt Flensburg.

Flensburg, im Juli 2008

