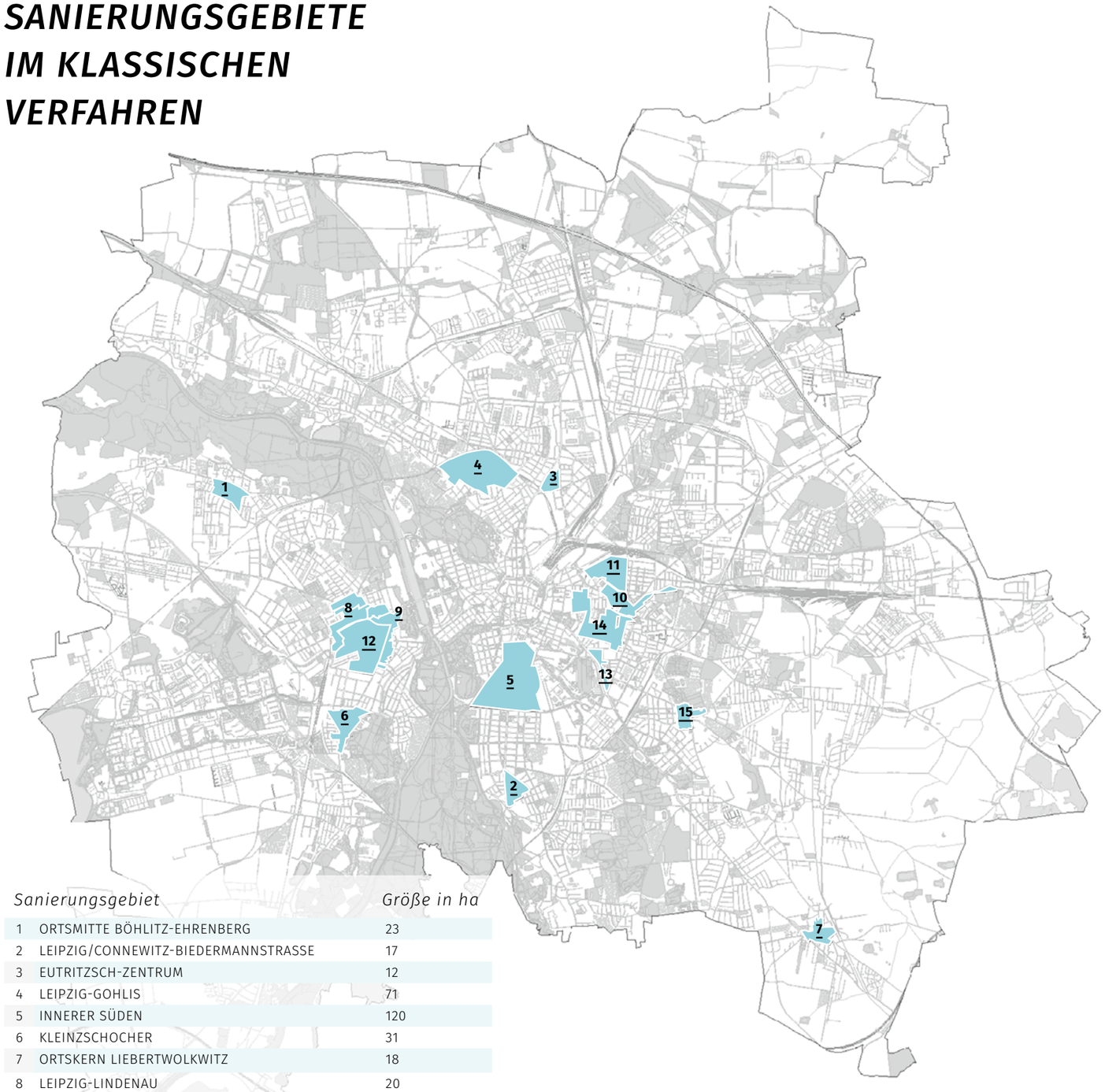
Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung
und Bau

Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten

Informationsbroschüre für Grundstückseigentümer/innen

BESCHLOSSENE SANIERUNGSGEBIETE IM KLASSISCHEN VERFAHREN



Sanierungsgebiet		*Größe in ha*
1	ORTSMITTE BÖHLITZ-EHRENBERG	23
2	LEIPZIG/CONNEWITZ-BIEDERMANNSTRASSE	17
3	EUTRITZSCH-ZENTRUM	12
4	LEIPZIG-GOHLIS	71
5	INNERER SÜDEN	120
6	KLEINZSCHOCHER	31
7	ORTSKERN LIEBERTWOLKWITZ	18
8	LEIPZIG-LINDENAU	20
9	LEIPZIG-LINDENAU II	50
10	NEUSCHÖNEFELD	28
11	NEUSTÄDTER MARKT	34
12	LEIPZIG-PLAGWITZ	86
13	LEIPZIG-PRAGER STRASSE	10
14	LEIPZIG-REUDNITZ	58
15	ALTE ORTSLAGE STÖTTERITZ	19
Summe		*597*

COPYRIGHT @ AMT FÜR GEOINFORMATION UND BODENORDNUNG

SANIERUNGSGEBIETE IN LEIPZIG

Ausgleichsbeträge: wieso · weshalb · warum?

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorliegenden Broschüre informiert die Stadt Leipzig Sie als Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken in Sanierungsgebieten über den gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsbetrag und die Vorteile einer vorzeitigen Ablösung.

Anfang der 90er Jahre wurden in Leipzig die ersten Sanierungsgebiete förmlich festgelegt. Insgesamt erhielten 15 Gebiete den Status eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes im klassischen Verfahren. Die Gebiete waren durch gravierende städtebauliche Mängel und Missstände geprägt, der überwiegende Teil der Gebäudesubstanz befand sich in einem äußerst maroden Zustand, zahlreiche Wohnungen waren unbewohnbar.

Seitdem sind viele Anstrengungen unternommen und öffentliche Gelder aus verschiedenen Förderprogrammen gezielt eingesetzt worden, um eine nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität herbeizuführen. Häuser wurden modernisiert und instandgesetzt, Innenhöfe entkernt und begrünt. Viele Straßen, Plätze und Grünanlagen sind erneuert, ergänzt oder komplett neu angelegt worden. Die überwiegend durch ihre Gründerzeitbebauung geprägten Sanierungsgebiete haben sich zu beliebten und nachgefragten Stadtquartieren entwickelt. Eine Entwicklung, die Anfang der Neunziger Jahre nicht zu erwarten war. Mit der Attraktivität der Sanierungsgebiete erhöht sich auch der Marktwert der Grundstücke.

Der weitaus größte Teil ist geschafft, so dass die schrittweise Entlassung der Sanierungsgebiete bereits begonnen wurde. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist von den Eigentümern ein Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten. Rechtsgrundlage dafür ist der § 154 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) . Der Betrag entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks.

Zur Beantwortung weitergehender Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung gern zur Verfügung.

Heike Will
Amtierende Leiterin
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. SEPTEMBER 2004 (BGBL. I S. 2414), DAS ZULETZT DURCH ARTIKEL 6 DES GESETZES VOM 20. OKTOBER 2015 (BGBL. I S. 1722) GEÄNDERT WORDEN IST.

§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers (auszugsweise)

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen. […]

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

(3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

(4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

(5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. […]

Was sind Ausgleichsbeträge?

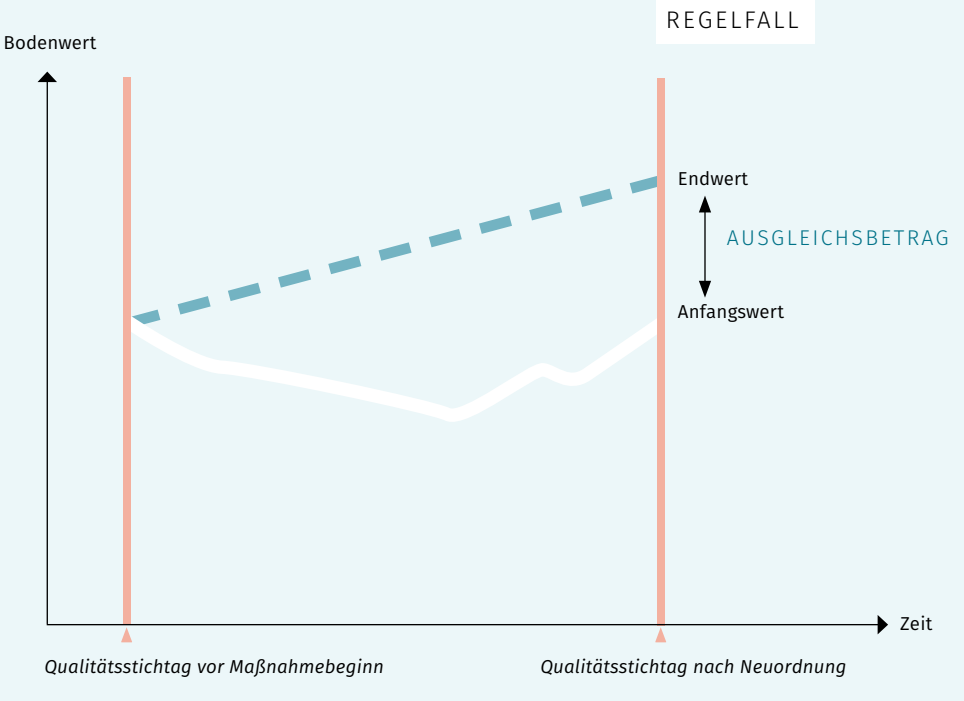
Ein attraktives Umfeld und ein modernisiertes Objekt erhöhen die Chancen auf Vermietung und damit auch den Marktwert des Grundstückes. An der Behebung städtebaulicher Missstände in den Sanierungsgebieten hat in erheblichen Maße der Einsatz öffentlicher Gelder beigetragen. Eine Finanzierung erfolgt dabei aus Mitteln des Bundes, des Landes und der jeweiligen Kommune. Die Ausgleichsbeträge tragen nur begrenzt zur Refinanzierung dieser öffentlichen Vorleistungen bei, sind aber dennoch unverzichtbar.

Gemäß § 154 Abs. 1 BauGB ist die Stadt Leipzig vom Bundesgesetzgeber zur Erhebung eines sog. Ausgleichsbetrages von den Grundstückseigentümern verpflichtet. Dabei ist festgelegt, dass der zu entrichtende Ausgleichsbetrag der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung der Grundstücke zu entsprechen hat.

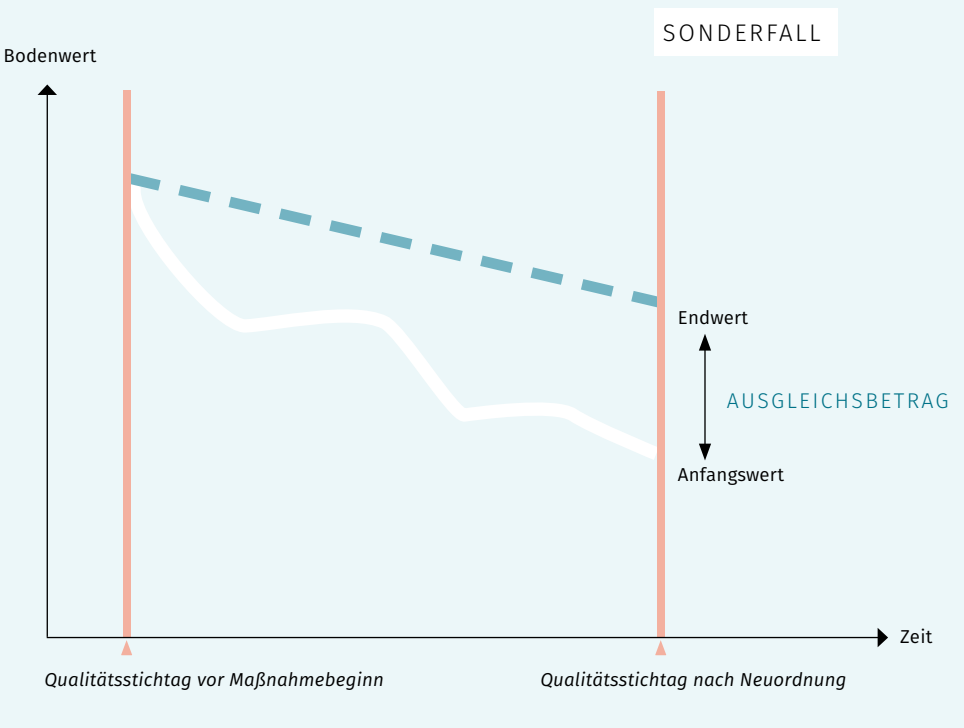
Eine Ausgleichsbetragspflicht entsteht mit Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, d. h. mit Aufhebung der Sanierungssatzung durch den Stadtrat. Angemerkt sei, dass für die im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen hergestellten, erweiterten oder verbesserten Erschließungsanlagen die Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden sind. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser (vgl. § 127 Abs. 4 S. 2 BauGB).

SANIERUNGSGEBIET LEIPZIG-REUDNITZ, LENE-VOIGT-PARK

Sanierungsbedingte Bodenwerthöhung bei *steigenden* Bodenwerten



Sanierungsbedingte Bodenwerthöhung bei *sinkenden* Bodenwerten



Wie werden die Ausgleichsbeträge ermittelt?

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist die Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbetrages. Die aus der Sanierung resultierende Bodenwerterhöhung des Grundstücks ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück hätte, wäre eine Sanierung nicht durchgeführt worden (sog. Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich nach der Sanierung ergibt (sog. Endwert). Bezugspunkt beider Werte ist dabei der Tag, an dem das Sanierungsverfahren beendet und die Sanierungssatzung durch den Stadtrat aufgehoben wird.

Die Größe des Grundstücks stellt die Bemessungsgrundlage für den grundstücksbezogenen Ausgleichsbetrag dar. Der Ausgleichsbetrag bezieht sich nur auf die sanierungsbedingte Erhöhung des Bodenwertes. Allgemeine, also konjunkturell bedingte Bodenwerterhöhungen oder auch Bodenwertminderungen und auch solche, die der Eigentümer mit eigenen zulässigen Aufwendungen bewirkt hat, sind nicht Bestandteil des Ausgleichsbetrages. Verkehrswertveränderungen eines bebauten Grundstücks aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen des jeweiligen Eigentümers werden also grundsätzlich nicht berücksichtigt. Ebenso ist es unerheblich, ob der Eigentümer Fördermittel erhalten hat.

Die Höhe des Ausgleichsbetrages wird für jedes Grundstück individuell ermittelt und hängt davon ab, inwieweit öffentliche Investitionen und Maßnahmen in der Nachbarschaft und im jeweiligen Sanierungsgebiet den Wert des Grundstücks beeinflusst haben. Die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen obliegt dem unabhängigen Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Leipzig.

Weitergehende Informationen zum Rahmengutachten und dem verwendeten Verfahren erhalten Sie auf der Website der Stadt Leipzig.

Was kann auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden?

§ 155 Abs. 1 BauGB führt Tatbestände auf, bei denen eine Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag erfolgt. So sind beispielsweise dann, wenn ein Eigentümer der Stadt obliegende Ordnungsmaßnahmen auf der Grundlage einer mit der Stadt abgeschlossenen Vereinbarung auf seinem Grundstück durchgeführt hat, die hierdurch entstandenen Kosten anzurechnen (§ 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB). Anzurechnen sind u. a. auch Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat (§ 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB). In diesem Zusammenhang ist aber zu beachten, dass Aufwendungen zur Modernisierung oder Instandsetzung eines Gebäudes in der Regel unmittelbar nur dem für den Bodenwert eines Grundstücks nicht maßgebenden Gebäudewert zugutekommen.

Ermittlung des Ausgleichsbetrages

ENDWERT

Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt.[1]

=

ANFANGSWERT

Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.[1]

=

SANIERUNGSBEDINGTE BODENWERTERHÖHUNG

Grundschema der Berechnung

SANIERUNGSBEDINGTE BODENWERTERHÖHUNG

−

ETWAIGE ANRECHNUNGSTATBESTÄNDE

=

AUSGLEICHSBETRAG

[1] NACH § 154 ABS. 2 BAUGB

Wer hat den Ausgleichsbetrag zu entrichten?

Ausgleichsbeträge müssen von allen Grundstückseigentümern in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gezahlt werden. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner. Bei Wohnungs- und Teileigentum müssen die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer Beträge, die ihrem Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück entsprechen, entrichten. Auch bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, ist der Grundstückseigentümer, nicht also der Erbbauberechtigte, ausgleichsbetragspflichtig.

Wann muss der Ausgleichsbetrag gezahlt werden?

Die Ausgleichsbetragspflicht entsteht mit Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, also mit Aufhebung der Sanierungssatzung durch den Stadtrat. Im Anschluss an die Aufhebung der Satzung erfolgt die Festsetzung und Erhebung des Ausgleichsbetrages mittels Bescheid durch die Stadt Leipzig. Vor Festsetzung des Ausgleichsbetrages wird jedem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 BauGB anrechenbaren Beträge gegeben. Der festgesetzte Ausgleichsbetrag ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides zu zahlen. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag bereits vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme abzulösen (§ 154 Abs. 3 S. 2 BauGB).

1991

2010

SANIERUNGSGEBIET LEIPZIG / CONNEWITZ-BIEDERMANNSTRASSE, HERMANNSTRASSE

Vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages

Auf der Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Eigentümer und der Stadt Leipzig kann der Ausgleichsbetrag vorzeitig, also vor Abschluss der Sanierung, und endgültig abgelöst werden (vgl. § 154 Abs. 3 S. 2 BauGB). Die Ablösung des Ausgleichsbetrages hat Vorteile sowohl für den Eigentümer als auch für die Stadt Leipzig.

VORTEILE FÜR DEN EIGENTÜMER:

- *Verfahrensnachlass von 20 % bei der Ablösung des Ausgleichsbetrages mindestens ein Jahr vor der geplanten Aufhebung der Sanierungssatzung*
- *endgültige Ablösung des Ausgleichsbetrages führt zu finanzieller Kalkulationssicherheit*
- *Ausgleichsbeträge kommen dem Sanierungsgebiet wieder zugute*
- *Rechtssicherheit durch Ausschluss späterer Forderungen nach Zahlung des Ablösungsbetrages*

VORTEILE FÜR DIE STADT LEIPZIG:

- *Verwaltungsaufwand für die Stadt Leipzig ist geringer als bei der Erhebung des Ausgleichsbetrages durch Bescheid*
- *Wiedereinsatz der zweckgebundenen Einnahmen im jeweiligen Sanierungsgebiet zur Finanzierung weiterer öffentlicher Investitionen*

Die Stadt Leipzig informiert Eigentümer in Sanierungsgebieten, für die eine Beendigung der Sanierungsmaßnahme hinreichend konkret geplant ist, frühzeitig und detailliert über die Möglichkeit einer Ablösung des Ausgleichsbetrages. Eine Antragstellung ist jederzeit möglich!

Welche Zahlungserleichterungen gibt es?

Das Baugesetzbuch sieht zur Vermeidung unzumutbarer finanzieller Belastungen in besonders gelagerten Einzelfällen die Möglichkeit vor, den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, ihn zu stunden oder ganz zu erlassen.

Die Zahlungserleichterungen und das Absehen von einer Erhebung sind jeweils an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Soweit es hier auf die Leistungsfähigkeit eines Antragstellers ankommt, muss dieser im Rahmen der Antragsbearbeitung seine Einkommens- und Vermögensverhältnisse offenlegen und geeignete Belege vorlegen, um eine Prüfung seines Antrags zu ermöglichen.

Einkommensteuerliche Behandlung der Ausgleichsbeträge

Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Sanierung gezahlte Ausgleichsbeträge können vom Eigentümer unter bestimmten Umständen einkommensteuerrechtlich geltend gemacht werden. Voraussetzung einer steuerlichen Prüfung durch das Finanzamt ist eine Bescheinigung über sanierungsrechtliche Ausgleichs- oder Ablösungsbeträge. Diese Bescheinigung wird auf Antrag des Eigentümers durch die Stadt Leipzig ausgestellt. Seitens der Stadt Leipzig werden keine verbindlichen Aussagen über den möglichen abzugsfähigen Betrag gemacht werden, da die endgültige Entscheidung allein von den zuständigen Finanzbehörden getroffen wird. Eigentümer, die den abzugsfähigen Betrag im Vorhinein einschätzen wollen, sollten ihren Steuerberater konsultieren.

SANIERUNGSGEBIET LEIPZIG-PRAGER STRASSE, JOSEPHINENSTRASSE

Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz im Wandel

Charakteristisch für das Gebiet ist eine starke funktionale und bauliche Durchmischung von Wohn- und Industriebereichen, Brachen sowie Kultur- und Gewerbestandorten mit der prägenden Karl-Heine-Straße als repräsentativer Achse des Stadtteils.

HENRIETTENPARK

STELZENHAUS

Beispielhaft für die Entwicklung des Stadtteils sind der Henriettenpark und das Stelzenhaus. Der Park entstand auf 17.000 m² Industrieruinen einer ehemaligen Fabrik. Das Stelzenhaus ist ein Zeugnis der industriellen Moderne, in dem sich heute ein Restaurant befindet. Insgesamt flossen 19,45 Mio. Euro Städtebaufördermittel in das Gebiet.

VORHER

Am 20.04.1994 wurde durch Satzungsbeschluss das Sanierungsgebiet Leipzig-Plagwitz förmlich festgelegt.

KARL-HEINE-KANAL LUFTBILD

NACHHER

STADTTEILPARK

Haben Sie weitere Fragen?

Ihre Ansprechpartner:

HERR FABER
T: 0341 123-5425
F: 0341 123-5424
bernhard.faber@leipzig.de

HERR OTTO
T: 0341 123-5469
F: 0341 123-5424
benjamin.otto@leipzig.de

www.leipzig.de/stadterneuerung

Stadt Leipzig
Amt für Stadterneuerung
und Wohnungsbauförderung
Technisches Rathaus
Prager Straße 118
04317 Leipzig

Impressum

Herausgeber:
Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

verantwortlich für den Inhalt:
Heike Will, amt. Leiterin Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Gestaltung:
Anne Meyer

Fotos:
Christiane Eisler
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Redaktionsschluss:
September 2016

SANIERUNGSGEBIET KLEINZSCHOCHER, KANTATENWEG