

<b>Vorlage</b>	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	Vorlage-Nr.:	<b>94/15</b>
Der Bürgermeister Fachbereich:  FB 3 Stadtentwicklung und Bauaufsicht	zur Vorberatung an: <input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Finanzausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss <input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss <input type="checkbox"/> Bühnenausschuss <input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat:		
Datum: 6. Mai 2015	zur Unterrichtung an: <input type="checkbox"/> Personalrat		
	zum Beschluss an: <input type="checkbox"/> Hauptausschuss am: <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung am: 18. Juni 2015		

Gewährung eines Verfahrensabschlages bei der freiwilligen Entrichtung des Ausgleichsbetrages gemäß § 154 Baugesetzbuch (BauGB) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Obere Talsandterrasse“, Schwedt/Oder

**Beschlussentwurf:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt, dass bei der vorzeitigen freiwilligen Zahlung des Ausgleichsbetrages (Ablösung) gemäß § 154 BauGB durch den Grundstückseigentümer, ein Abschlag von 10% für Wagnis und Verfahrenserleichterung erteilt wird.
2. Als Sanierungsabschluss für die Berechnung des Ablösebetrages gilt das Jahr 2019.
3. Die Ablösung erfolgt nach den Verfahrensgrundsätzen zur vorzeitigen freiwilligen Ablösung gemäß Anlage 1 dieses Beschlusses.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt		
<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt.	<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> in den Haushaltsplan eingestellt.			
Erträge:	Produktkonto:	Aufwendungen:	Produktkonto:	Haushaltsjahr:
Einzahlungen:	Auszahlungen:			
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung. <input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nur in folgender Höhe</u> zur Verfügung: <input type="checkbox"/> <u>Mindererträge/Mindereinzahlungen</u> werden in folgender Höhe wirksam:				
Deckungsvorschlag:				
Datum/Unterschrift Kämmerin Regina Ziemendorf				

Bürgermeister Jürgen Polzehl	Beigeordneter Lutz Herrmann	Fachbereichsleiter/in Frank Hein
---------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------

Die Stadtverordnetenversammlung	<input type="checkbox"/> hat in ihrer	Sitzung am
Der Hauptausschuss	<input type="checkbox"/> hat in seiner	Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit  Änderung(en) und  Ergänzung(en)  gefasst  nicht gefasst.

## **Begründung:**

Nach § 154 BauGB muss die Stadt Schwedt/Oder zum Abschluss der Sanierung prüfen, ob sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen eingetreten sind und diese ggf. in Form von Ausgleichsbeträgen erheben. Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages ist die durch die Sanierung bedingte Bodenwertsteigerung eines Grundstückes. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Durchführung der Sanierung ergibt (Endwert). Um konjunkturelle Einflüsse (dynamische Bodenwertsteigerung) auszuschließen, sind beide Bodenwerte zum Abschluss der Sanierung auf ein- und denselben Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag; § 28 Abs. (2) Wertermittlungsverordnung) zu ermitteln. Für jedes einzelne ausgleichsbetragspflichtige Grundstück ist ein separates Gutachten zur Ermittlung der Anfangs- und Endwerte zu erstellen.

Gemäß § 154 Abs. (3) Satz 2 BauGB kann die Stadt Schwedt/Oder die Ablösung vor Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) zulassen. Diese vorzeitige freiwillige Ablösung findet ihren Ausdruck in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Schwedt/Oder. Die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte erfolgt bei der freiwilligen Ablöse zonal. D. h. es wird nicht für jedes einzelne Grundstück ein Gutachten erstellt, sondern Grundstücke mit gleichen bzw. ähnlichen Eigenschaften werden in Bewertungszonen zusammengefasst. Für das Sanierungsgebiet „Obere Talsandterrasse“ ergibt sich eine Wertzone. Die Ermittlung des zonalen Anfangs- und Endwertes erfolgt über den Gutachterausschuss des Landkreises Uckermark.

Die vorzeitige freiwillige Ablösung des Ausgleichsbetrages wird dem Grundstückseigentümer dann über einen Verfahrensabschlag für Vermögensbenachteiligung, Wagnis und Verfahrenserleichterung honoriert.

Dieser Verfahrensabschlag hat zum Inhalt,

- ⇒ dass der Grundstückseigentümer bei Entrichtung des Ausgleichsbetrages per Verwaltungsakt bei tatsächlichem Sanierungsende möglicherweise mit einem geringeren Ausgleichsbetrag bedacht worden wäre,
- ⇒ er bei dem Abschluss des Ablösevertrages auf Rechtsmittel des Widerspruches und der Klage verzichtet und
- ⇒ mit der vorzeitigen Entrichtung eine Vermögensbenachteiligung erfährt, da er die zur Ablösung eingesetzten Mittel, für den Zeitraum der vorzeitigen Ablöse, nicht mehr rentierlich auf dem Kapitalmarkt verwenden kann.

Gleichzeitig führt die vorzeitige freiwillige Ablösung des Ausgleichsbetrages zum Fortfall der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach den §§ 144 und 145 BauGB für das Grundstück.

Die vorzeitige freiwillige Ablösung bietet aber auch für die Stadt Schwedt/Oder diverse Vorteile. Die Ermittlung des Ablösebetrages erfolgt mit einem wesentlich geringeren Verwaltungsaufwand als bei der eigentlichen Festsetzung mittels Verwaltungsakt. Die Rechtssicherheit ist für die Stadt Schwedt/Oder bei der vertraglichen Ablösung auf einem höherem Niveau, da Rechtsmittelverfahren mit ungewissem Ausgang vermieden werden. Prozesskosten und das Prozessrisiko bei gerichtlichen Auseinandersetzungen, welche bei Ausgleichsbescheiden mit großer Wahrscheinlichkeit anfallen, werden weitestgehend reduziert. Die Einnahmen aus der Ablöse können für weitere Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Obere Talsandterrasse“ eingesetzt werden, was angesichts knapper werdender Mittel für die Kommune von Vorteil ist. Die Kosten eines zonalen Gutachtens sind weitaus geringer als die Gesamtkosten für die Erstellung von Einzelgutachten für jedes ausgleichsbetragspflichtige Grundstück.

# Anlage 1

## **Verfahrensgrundsätze zur vorzeitigen freiwilligen Ablöse von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. (3) BauGB im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Obere Talsandterrasse“, Schwedt/Oder**

### 1. Grundlagen

- 1.1. §§ 153 ff BauGB und Kommentare
- 1.2. §§ 26-28 Wertermittlungsverordnung und Kommentare
- 1.3. zonales Gutachten für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte

### 2. Feste Berechnungskonstante

⇒ geplantes Ende des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes 31.12.2019.

### 3. Ablöseverfahren

#### 3.1. Vorbereitung

Die Sanierungsstelle der Stadtverwaltung Schwedt/Oder wird die Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet erfassen, welche die Kriterien einer vorzeitigen freiwilligen Ablöse erfüllen.

Die Grundstückseigentümer sind zu kontaktieren und über die Möglichkeit der vorzeitigen freiwilligen Ablöse zu informieren.

Hier sei nochmals darauf hingewiesen, dass eine vorzeitige freiwillige Ablösung nicht möglich ist, wenn die Sanierungssatzung rechtsverbindlich aufgehoben wurde oder es gemäß § 163 BauGB zum rechtswirksamen Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke gekommen ist.

#### 3.2. Festlegung der Abschläge bei der vorzeitigen freiwilligen Ablöse

##### 3.2.1. Ermitteln der Basiszahl für den Ablösebetrag

Bei Einigung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Schwedt/Oder über die vorzeitige freiwillige Ablösung werden aus dem zonalen Gutachten die Anfangs- und Endwerte herausgezogen. Die Basiszahl ergibt sich aus dem Differenzbetrag des Anfangs- und Endwertes, multipliziert mit der Quadratmeterzahl des Grundstückes.

##### 3.2.2. Verfahrensbonus

Für Wagnis und Verfahrenserleichterung wird ein Verfahrensbonus bis zum Abschluss der städtebaulichen Sanierung bis zum 31.12.2019 in Höhe von 10% gegeben:

### 3.2.3 Aufrundung / Abrundung der Werte

Der sich aus den v. g. Punkten ergebende endgültige Ablösebetrag wird auf volle 1 Euro auf- bzw. abgerundet. Beträge bis und gleich einem Wert von XX.XXX,50 € werden abgerundet. Dementsprechend werden ermittelte Ablösebeträge über XX.XXX,50 € aufgerundet.

### 4. Muster einer vorzeitigen freiwilligen Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrages

Bei dem nachstehenden Muster ist zu beachten, dass es sich um ein Vertragsvorschlag gegenüber dem freiwillig abzulösenden Grundstückseigentümer handelt. D. h., dass der nachstehende Vertragstext in den Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer geringfügige Änderungen erfahren kann, da jeder Vertrag individuell auf den Einzelfall abgestimmt werden muss. Grundzüge des Vertrages, welche den Sinn entgegenstehen dürfen inhaltlich nicht geändert werden.

## Vertrag über die Ablösung des Ausgleichsbetrages gemäß § 154 Abs. (3) Baugesetzbuch BauGB – Nr. 00-00

Die  
Stadt Schwedt/Oder  
der Bürgermeister Herr Jürgen Polzehl  
vertreten durch den Leiter der Abteilung Baucontrolling  
Herrn Mario Demuth  
Lindenallee 25-29  
16303 Schwedt/Oder

- nachstehend Stadt Schwedt/Oder genannt –

und

Herr XXXX  
XXXXXXXX  
00000 XXXXXXX

- nachstehend Grundstückseigentümer genannt –

schließen folgenden Vertrag

## Präambel

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes hat nach § 154 Abs. (1) BauGB zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag entspricht der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung seines Grundstückes.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstückes 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 Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Der Ausgleichsbetrag ist nach § 154 Abs. (3) BauGB nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Gemäß § 154 Abs. (3) Satz 2 BauGB kann die Gemeinde die Ablösung des Ausgleichsbetrages im ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen.

## § 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Stadt Schwedt/Oder stimmt der Ablösung des Ausgleichsbetrages für das im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Obere Talsandterrasse“ gelegene Grundstück

Flur	:	300
Flurstück	:	300
Straße und Hausnummer	:	Schillerring 300
Fläche	:	300,00 m <sup>2</sup>

durch den Grundstückseigentümer zu.

- (2) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich zur Zahlung des Ablösebetrages für das unter Abs. (1) bezeichnete Grundstück.

## § 2 Ermittlung des Ausgleichsbetrages

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages ist das Gutachten über die Erstellung der zonalen Anfangs- und Endwerte vom 05.03.2014. Der Verfahrensabschlag bei der Berechnung des Ablösebetrages basiert auf dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder, Beschluss-Nr. 00/00/00 vom 00.00.0000.

zonaler Anfangswert	=	00,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler Endwert	=	00,00 €/m <sup>2</sup>
Differenzwert	=	00,00 €/m <sup>2</sup>
Anrechenbare Beträge nach § 155 BauGB	=	00,00 €
Ablösebetrag Grundstücksgröße 000,00 m <sup>2</sup> x Differenzwert 00,00 €	=	0.000,00 €

Für Wagnis und Verfahrenserleichterung wird ein Verfahrensbonus bis zum Abschluss der städtebaulichen Sanierung bis zum 31.12.2019 in Höhe von 10% gegeben:

Auf volle Euro gerundeter Ablösebetrag	=	0.000,00 €
--	---	------------

### **§ 3 Ablösung des Ausgleichsbetrages**

- (1) Der Grundstückseigentümer löst den auf das unter § 1 bezeichnete Grundstück entfallenden Ausgleichsbetrag durch Zahlung von

0.000,00 €

endgültig und im Ganzen ab.

- (2) Der Ablösevertrag ist fällig am 00.00.0000. Der Ablösebetrag ist auf das Konto der Stadt Schwedt/Oder

IBAN : DE02 1705 2302 0010 0002 00  
BIC 1 : WELADED1UMX  
bei der : Stadtparkasse Schwedt,  
Verwendungszweck : 00.0000.0000, Ablöse 00-00

bis zum v. g. Termin einzuzahlen.

- (3) Die Vertragsteile sind sich darüber einig, dass der in diesem Vertrag vereinbarte Ablösebetrag zutreffend und angemessen ist. Dies gilt auch dann, wenn spätere Wertermittlungen ergeben sollten, dass die Erhöhung des Bodenwertes höher oder niedriger ist als hier vereinbart. Nacherhebungen oder Rückforderungen sind ausgeschlossen.

### **§ 4 Säumnis und Vollstreckung**

- (1) Erfolgt die Bezahlung nicht rechtzeitig, so ist mit Ablauf des Fälligkeitstages für den rückständigen Betrag ein Säumniszuschlag zu zahlen. Der Säumniszuschlag beträgt 1,0 % des rückständigen Betrages für jeden angefangenen Monat.
- (2) Der Grundstückseigentümer unterwirft sich auf Grund der Verpflichtung zur Zahlung des Ablösebetrages aus diesem Vertrag und / oder des zu entrichtenden Verspätungszuschlages der sofortigen Vollstreckung im Verwaltungswege. Im Falle des Zahlungsverzuges werden zusätzliche durch die Grundstückseigentümer zu tragende Mahngebühren und Vollstreckungskosten fällig.

### **§ 5 Sonstige Vereinbarungen**

- (1) Durch die Zahlung des fälligen Ablösebetrages wird der Grundstückseigentümer endgültig von der Zahlung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB für das in § 1 bezeichnete Grundstück befreit.
- (2) Innerhalb eines Monat nach Eingang des fälligen Ablösebetrages bei der Stadt Schwedt/Oder, wird diese für das in § 1 bezeichnete Grundstück die Abgeschlossenheitserklärung nach § 163 BauGB erteilen.
- (3) Nach dem Rechtswirksamwerden der Abgeschlossenheitserklärung entfällt die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht für Rechtsvorgänge und Vorhaben gemäß §§ 144 und 145 BauGB. Die Stadt Schwedt/Oder ersucht das zuständige Grundbuchamt den in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Sanierungsvermerk zu löschen.

## § 6 Salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Grundstückseigentümer und die Stadt Schwedt/Oder erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsteile verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## § 7 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit seiner Unterzeichnung.

Schwedt/Oder, den \_\_\_\_\_

Schwedt/Oder, den \_\_\_\_\_

Für die Stadt Schwedt/Oder

Für den Grundstückseigentümer

\_\_\_\_\_  
Leiter Abteilung FB 3.4

\_\_\_\_\_  
XXXXXX