



Für Grundstückseigentümer

■ **Ersparnis durch Verfahrensabschluss**
Die Stadt kann Grundstückseigentümern bei vorzeitiger Ablösung einen Verfahrensabschluss einräumen. Je nach Zeitpunkt des Vertragschlusses (bzw. der Antragstellung) werden folgende Verfahrensabschlüsse gewährt:

2010= 15 %	2011= 10 %	2012= 5 %
------------	------------	-----------

■ **Rechtssicherheit**

Die erfolgte Zahlung gilt als endgültig erfüllt, auch wenn weitere sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen entstehen.

■ **Steuervorteil**

Der Ausgleichsbetrag kann steuerlich geltend gemacht werden.

■ **Zeitgewinn für die persönliche Finanzplanung**

Der Grundstückseigentümer kann zeitlich kalkulieren, welche Kosten aus der Sanierung auf ihn zukommen. Verfügbare Mittel (z.B. aus Erbschaften, Schenkungen oder Bausparverträgen) lassen sich sinnvoll einsetzen. Bei einer Darlehensfinanzierung des Ablösebetrags können die zur Zeit günstigen Zinsen genutzt werden.

■ **Fortfall von Rechtswirkungen**

Nach der vorzeitigen Ablösung und der damit verbundenen Entlassung aus dem Sanierungsgebiet entfällt für bestimmte Rechtsvorgänge die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 BauGB für das jeweilige Grundstück (sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren Kaufpreisbindungen).

Für die Stadt

■ **Rückfluss der Einnahmen in die Sanierungsmaßnahme**

Geldmittel, die die Stadt aus der vorzeitigen Ablösung einnimmt, müssen nicht anteilig an das Land abgeführt werden, sondern stehen dem Stadt sofort in voller Höhe für die weitere Sanierung zur Verfügung.

■ **Weniger Verwaltungsaufwand**

Freiwillige Vereinbarungen verursachen i.d.R. weniger Aufwand als das umfangreiche Verfahren eines Verwaltungsaktes zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme.



Anträge auf vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags können formlos beim Amt Gransee und Gemeinden, Abteilung Planung unter Angabe der Grundstücksdaten (Grundbuchblatt, Flur, Flurstück und Eigentümer mit Anschrift) gestellt werden.

Hier sowie bei der BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH (Sanierungsträger der Stadt Gransee) werden Sie auf Wunsch auch umfassend zum Thema Ausgleichsbeträge beraten.

Ansprechpartner:

Stadt Gransee

Fachbereich I, Abteilung Planung

Frau Franzen

Baustr. 56, 16775 Gransee

Tel.: 0 33 06 / 75 11 19

0 33 06 / 75 11 39

b.franzen@gransee.de

www.gransee.de

BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH

Sanierungsträger der Stadt Gransee

Herr Ewers

Ludwig-Richter-Str. 23, 14467 Potsdam

Tel.: 03 31 / 27 168 24

03 31 / 27 168 30

mail@bsgmbh.com

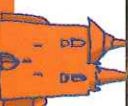
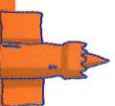
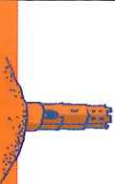
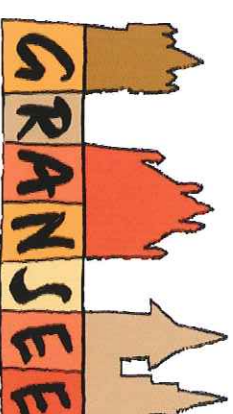
www.bsgmbh.com

Stadt Gransee

Sanierungsgebiet „Altstadt Gransee“

Bürgerinformation zur vorzeitigen
Ablösung von Ausgleichsbeträgen

Planungssicherheit für
Eigentümer und Gemeinde



Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der seit 1991 geleisteten Sanierungsarbeit wurde die Granseer Innenstadt zu einem lebens- und erlebenswerten Stadtquartier.

Die Innenstadt bietet heute nicht nur eine hohe Versorgungs- und Freizeitqualität, sondern ist auch ein beliebter Wohnstandort. Die Summe der Sanierungsmaßnahmen hat auch zu einer deutlichen Wertsteigerung der Immobilien geführt.

Eine Vielzahl von Vorhaben wurde erst durch den Einsatz von öffentlichen Städtebaufördermitteln möglich - bis heute sind dies rund 24,5 Mio. Euro. Davon entfielen auf Gebäudesanierungen 9,3 Mio. Euro, auf die Neugestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen 12,3 Mio. Euro sowie auf nichtinvestive Maßnahmen 2,9 Mio. Euro. Bis zum Abschluss der Sanierung im Jahr 2015 sollen weitere 9,6 Mio. Euro an Zuwendungen fließen.

Städtebaufördermittel wirken auch als Impulsgeber. Viele Eigentümer haben durch ihr Engagement zu dem positiven Bild unserer Innenstadt beigetragen. Auch in Zukunft werden private Investitionen eine wichtige Rolle spielen.

Im Sanierungsgebiet liegen ca. 600 Grundstücke, davon befindet sich ein großer Teil in privatem Eigentum. Mit dem Fortschritt des Sanierungsprozesses erhält das Thema „Ausgleichsbeträge“ für Sie als Grundstückseigentümer und für die Stadt Gransee daher eine verstärkte Bedeutung.

Mit diesem Falblatt möchten wir Sie über den gesetzlich vorgeschriebenen Finanzierungsanteil für die Sanierungsmaßnahme informieren und Ihnen die Vorteile einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags nahe bringen.



Die gesetzliche Grundlage zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist § 154 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB):

»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 Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.«

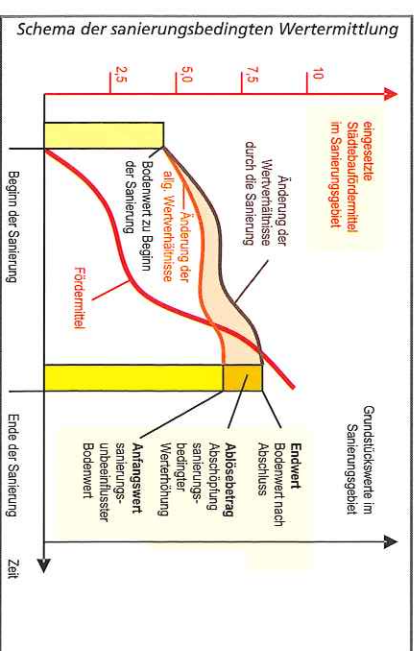
Ausgleichsbeträge im Rahmen der städtebaulichen Sanierung dienen dem Zweck, neben Bund, Land und Kommune auch die Grundstückseigentümer an den Aufwendungen für die Sanierung zu beteiligen. Auf die gesetzliche Pflicht zur Entrichtung von Ausgleichsbeträgen wurden die Grundstückseigentümer bereits zu Beginn der Sanierung hingewiesen.

Für die Eigentümer ergibt sich durch die öffentlich finanzierten Sanierungsmaßnahmen in der Regel eine Steigerung des Bodenwertes. Es ist daher per Gesetz vorgeschrieben, die sanierungsbedingten Wertsteigerungen dem Sanierungsprozess im Sanierungsgebiet - also der Allgemeinheit - wieder zuzuführen.

Weder für die Stadt noch für den Grundstückseigentümer soll ein Gewinn oder ein Verlust aus der Sanierung entstehen. Deshalb wird mit dem Ausgleichsbetrag auch nur jener Wertzuwachs des Grund und Bodens abgeschöpft, der auch tatsächlich sanierungsbedingt entstanden ist. Aus dem Grundstückseigentum im Sanierungsgebiet resultieren jedoch nicht nur Zahlungsverpflichtungen. Die Eigentümer werden zugleich von den sonst üblichen Erschließungsbeiträgen im Sinne des § 127 BauGB bzw. nach Kommunalabgabengesetz entlastet.

- Wesentliche Rechtsgrundlagen zu Ausgleichsbeträgen sind:
- die Paragraphen 153 - 155 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - die Wertermittlungsverordnung (WertV)
 - der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zu Abschlägen zur Ablösung der Ausgleichsbeträge vom 10.09.2009.

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes eines Grundstücks besteht gemäß § 154 Abs. 2 BauGB aus der Differenz 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). Die Anfangs- und Endwerte werden gutachterlich ermittelt. Die Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt ständig fortgeschrieben.



Der Ausgleichsbetrag wird i.d.R. fällig, nachdem die Sanierung im gesamten Sanierungsgebiet abgeschlossen ist (für die Stadt Gransee im Jahr 2015). Die Stadt erlässt in diesem Fall für jedes Grundstück im Gebiet einen Bescheid über die Höhe des Ausgleichsbetrags.

Eine höhere Planungssicherheit sowohl für die Grundstückseigentümer als auch für die Stadt Gransee bietet das Verfahren der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags durch eine freiwillige Vereinbarung mit der Stadt noch vor Abschluss der Sanierung. Mit dieser Vereinbarung entfällt eine spätere formelle Forderung des Ausgleichsbetrags.

