

Vorlage		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	Vorlage-Nr.: 143/04
		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	
Der Bürgermeister Fachbereich:	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:	
Stabsstelle Bau			
Datum: 03. Mai 2004	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat	
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	

Betreff: Gewährung eines Verfahrensabschlages bei der freiwilligen Entrichtung des Ausgleichsbetrages gemäß § 154 Baugesetzbuch (BauGB) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee, 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, eine jährliche Abzinsung von 2,0 v. H. des Ablösebetrages vorgenommen wird.
2. Für Wagnis und Verfahrenserleichterung wird ein Verfahrensbonus in Abhängigkeit der Wartezeit bis zum Abschluss der städtebaulichen Sanierung gegeben (Anlage 1 Pkt. 3.2.3.). Grundlage der Ablösebetragsfeststellung ist ein noch herzustellendes Gutachten über die Ermittlung zonaler Anfangs- und Endwerte für das Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee, Schwedt/Oder“. Als Sanierungsabschluss für die Berechnung des Ablösebetrages gilt das Jahr 2010.
3. Überschreitet der Gesamtabzinsungsbetrag zzgl. des Verfahrensbonus 20 v. H. des Ablösebetrages wird dieser bei 20 v. H. gekappt.
4. Die Ablösung erfolgt nach den Verfahrensgrundsätzen zur vorzeitigen freiwilligen Ablösung gemäß Anlage 1 dieses Beschlusses.

Finanzielle Auswirkungen:			
<input type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> im Verwaltungshaushalt	<input checked="" type="checkbox"/> im Vermögenshaushalt	
<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt.		<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> im Haushaltsplan eingestellt.	
Einnahmen:	Ausgaben:	Haushaltsstelle:	Haushaltsjahr:
<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>Mindereinnahmen</u> werden in folgender Höhe wirksam: Deckungsvorschlag:			
Datum/Unterschrift Kämmerer/Kämmerin:			

Bürgermeister/in

Beigeordnete/r

Fachbereichsleiter/in

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat in ihrer _____ Sitzung am _____ den empfohlenen Beschluss mit Änderung(en) und Ergänzung(en) gefasst nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

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 die dann entstandenen Zonen werden sogenannte zonale Anfangs- und Endwerte durch einen Sachverständigen ermittelt. Die vorzeitige freiwillige Ablösung des Ausgleichsbetrages wird dem Grundstückseigentümer dann über eine Abzinsung und ein Verfahrensbonus (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 „Altstadt/Lindenallee, Schwedt/Oder“ 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.

Um nicht hinreichend bestimmbare Ablösesummen zu vermeiden, da eventuell infolge nichtausgereicher Fördermittel Baumaßnahmen nicht durchgeführt wurden, jedoch die Bemessung der vorzeitigen freiwilligen Ablösung nach dem Zustand des Grundstückes zu der Zeit nach der Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgt, sind die zonalen Gutachten ausschließlich in den sanierten Bereichen herzustellen.

Vereinfachte Beispielrechnung :

Fallbeispiel – Ablösung im Jahr 2004

Ermittelter zonaler Anfangswert für ein Grundstück X
im Sanierungsgebiet mit einer Grundstücksgröße von 600,00 m² = 74,00 €/m²

Zonaler Endwert = 80,00 €/m²

Differenzwert = 6,00 €/m²

Anrechenbare Beträge nach § 155 BauGB werden in dieser
Beispielrechnung nicht angenommen = 0,00 €

Ablösebetrag = Grundstücksgröße 600,00 m² x Differenzwert 6,00 € = 3.600,00 €

Abzinsung des Ablösebetrages um 2,0 v. H.

Jahr	Betrag	Abzinsbetrag 2,0 %	neuer Wert
2004	3.600,00 €	72,00 €	3.528,00 €
2005	3.528,00 €	70,56 €	3.457,44 €
2006	3.457,44 €	69,15 €	3.388,29 €
2007	3.388,29 €	67,77 €	3.320,52 €
2008	3.320,52 €	66,41 €	3.254,11 €
2009	3.254,11 €	65,08 €	3.189,03 €
2010	3.189,03 €	63,78 €	3.125,25 €

Der angenommene rechtsverbindliche Abschluss des Ablösevertrages erfolgte am 12.12.2004. Es wird daher ein Verfahrensbonus von 15 v. H. gewährt.

$$\text{Ablösebetrag} = 3.125,25 \text{ €} - \left[\frac{3.125,25 \text{ €}}{X} \text{ zu } \frac{100 \%}{15 \%} \right] = 2.656,45 \text{ €}$$

Auf volle Euro gerundeter Ablösebetrag = 2.656,00 €

Als Basiswert für die Ermittlung der Kappungsgrenze dient der Ablöswert ohne Abzinsung und Abzug des Verfahrensbonus.

$$\text{Kappungsgrenze} = 3.600,00 \text{ €} - \left[\frac{3.600,00 \text{ €}}{X} \text{ zu } \frac{100 \%}{20 \%} \right] = 2.880,00 \text{ €}$$

Der Ablösebetrag wird auf **2.880,00 €** festgelegt. Dieser Betrag wird in den Ablösevertrag aufgenommen und ist dann gemäß den vereinbarten vertraglichen Zahlungsmodalitäten fällig.

Anlage 1

Verfahrensgrundsätze zur vorzeitigen freiwilligen Ablöse von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. (3) BauGB im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt / Lindenallee, 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 Berechnungskonstanten
 - ⇒ Geplantes Ende des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes 31.12.2010,
 - ⇒ Abzinsfaktor 2,0 v. H. pro Jahr,
 - ⇒ Kappungsgrenze 20 v. H. des ungekürzten Ablösebetrages.

3. Ablöseverfahren

3.1. Vorbereitung

Die Stabsstelle Bau/Sanierungsstelle der Stadtverwaltung Schwedt/Oder wird die Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet erfassen, welche die Kriterien einer vorzeitigen freiwilligen Ablöse erfüllen und dies den zeitlichen Erfordernissen entsprechend aktualisieren.

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.

Die Einleitung des Verfahrens zur vorzeitigen freiwilligen Ablöse erfolgt auf Antrag des Grundstückseigentümers.

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, aus der entsprechenden Bewertungszone, 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. Abzinsung des Ablösebetrages

Da die Gesamtsanierungsmaßnahme noch nicht abgeschlossen ist, erfolgt eine Abzinsung über die Wartezeit. Für das Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee, Schwedt/Oder“ wird festgelegt, dass pro Jahr eine Abzinsung um 2 v. H. erfolgt.

Ein begonnenes Jahr wird voll berücksichtigt. Entscheidend für die Berücksichtigung des Jahres ist der schriftliche Eingang des Antrages bei der Stadtverwaltung. Rückwirkende Abzinsungen sind unzulässig.

3.2.3. Verfahrensbonus

Für Wagnis und Verfahrenserleichterung wird ein Verfahrensbonus in Abhängigkeit der Wartezeit bis zum Abschluss der städtebaulichen Sanierung bis zum 31. Dezember 2010 gegeben:

Rechtsverbindlicher Abschluss des Ablösevertrages	Verfahrensbonus
bis zum 31.12.2005	15 v. H.
bis zum 31.12.2008	10 v. H.
bis zum 31.12.2010	5 v. H.

Der Verfahrensbonus ist auf den abgezinsten Ablösebetrag zu berechnen.

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 „Altstadt / Lindenallee, Schwedt/Oder“ gelegene Grundstück
- Flur : 300
 Flurstück : 300
 Straße und Hausnummer : Berliner Straße 300
 Fläche : 600,00 m²
 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 00.00.0000. 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 ²
zonaler Endwert	=	00,00 €/m ²
Differenzwert	=	00,00 €/m ²
Anrechenbare Beträge nach § 155 BauGB	=	00,00 €
Ablösebetrag Grundstücksgröße 000,00 m ² x Differenzwert 00,00 €	=	0.000,00 €

Abzinsung des Ablösebetrages um 2,0 v. H.

Jahr	Betrag	Abzinsbetrag 2,0 %	neuer Wert
2004	0.000,00 €	00,00 €	0.000,00 €
2005	0.000,00 €	00,00 €	0.000,00 €
2006	0.000,00 €	00,00 €	0.000,00 €
2007	0.000,00 €	00,00 €	0.000,00 €
2008	0.000,00 €	00,00 €	0.000,00 €
2009	0.000,00 €	00,00 €	0.000,00 €
2010	0.000,00 €	00,00 €	0.000,00 €

Unter Berücksichtigung der Wartezeit bis zur geplanten Aufhebung der Sanierungssatzung zum 31. Dezember 2010 ergibt sich ein abgezinsten Ablösebetrag von 0.000,00 €

Für Wagnis und Verfahrenserleichterung wird ein Verfahrensbonus in Abhängigkeit der Wartezeit bis zum Abschluss der städtebaulichen Sanierung bis zum 31. Dezember 2010 gegeben:

Rechtsverbindlicher Abschluss des Ablösevertrages	Verfahrensbonus
bis zum 31.12.2005	15 v. H.
bis zum 31.12.2008	10 v. H.
bis zum 31.12.2010	5 v. H.

Der Verfahrensbonus ist auf den abgezinsten Ablösebetrag zu berechnen.

$$\text{Ablösebetrag} = 0.000,00 \text{ €} - \left[\frac{0.000,00 \text{ €}}{X} \text{ zu } \frac{100 \%}{\text{Verfahrensbonus \%}} \right] = 0.000,00 \text{ €}$$

Auf volle Euro gerundeter Ablösebetrag = 0.000,00 €

Überschreiten Abzinsung- und Verfahrensbonusabschläge zusammen 20 v. H. des ungekürzten Ablösebetrag, so wird der darüber hinausgehende Betrag gekappt und ein Abschlag von insgesamt 20 v. H. des ungekürzten Ablösebetrages gewährt.

$$\text{Kappungsgrenze} = 0.000,00 \text{ €} - \left[\frac{0.000,00 \text{ €}}{X} \text{ zu } \frac{100 \%}{20 \%} \right] = 0.000,00 \text{ €}$$

Unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze beträgt der 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 €
(xxxxxxxxxx, 00 Euro)

endgültig und im Ganzen ab.

- (2) Der Ablösevertrag ist fällig am 00.00.0000. Der Ablösebetrag ist auf das Konto der Stadt Schwedt/Oder
- | | | |
|------------------|---|----------------------------|
| Kontonummer | : | 100 00 200, |
| Bankleitzahl | : | 170 523 02, |
| bei der | : | Stadtsparkasse 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) Wird der Ablösebetrag nicht fristgerecht entrichtet, so ist für jeden angefangenen Monat ein Verspätungszuschlag von 1 % des fälligen Betrages zu entrichten.
- (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 den 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

Dezernent II

Paula