

# Festsetzung und Erhebung des Ausgleichsbetrags im ehem. Sanierungsgebiet „Ortskern Bad Bertrich“



**Informationsveranstaltung am 28.08.2024**

# Homepage der VG Ulmen



<https://www.ulmen.de/buergerservice/bauen-wohnen/> Präsentation und Gutachten

The screenshot shows the website's navigation bar with the logo and menu items: Aktuelles, Bürgerservice, Rathaus & Gemeinden, Wirtschaft, Tourismus, Formulare & Vordrucke, and Karriere. The main heading is 'Bauen & Wohnen in der Verbandsgemeinde'. The content includes a general introduction, contact information for Markus Schreiber, and a list of services with expandable options.

**Bauen & Wohnen in der Verbandsgemeinde**

Die Verbandsgemeinde Ulmen mit ihren 15 Ortsgemeinden und der Stadt Ulmen bietet Ihnen eine Vielfalt an Wohnmöglichkeiten zu kostengünstigen Preisen. Auf einer Fläche von 147 km<sup>2</sup> erleben Sie Natur pur sowie eine gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

Sie interessieren sich für ein Baugrundstück, möchten ein Haus kaufen oder suchen eine Mietwohnung? Dann informieren Sie sich in unserem **Immobilienportal** über aktuelle Angebote.

Hier werden Sie zu unserem Vordruck für **Bauanträge** weitergeleitet. Weitere Informationen hierzu finden Sie im **Bürgerinformationssystem**.

Fragen zur Dorferneuerung oder zu Fördermöglichkeiten für die Altbausanierung haben wir Ihnen unten zusammengestellt.

Um speziellere Inhalte zu erfahren oder eine Beantwortung Ihres konkreten Anliegens zu erhalten, wenden Sie sich bitte an die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Fachbereiches 2 -Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen-.

**Ansprechpartner**  
Markus Schreiber  
Marktplatz 1  
56766 Ulmen  
☎ 02676 409-203  
✉ markus.schreiber@ulmen.de

**KIP**  
Verbandsgemeinde  
Ulmen das kommunale Immobilienportal

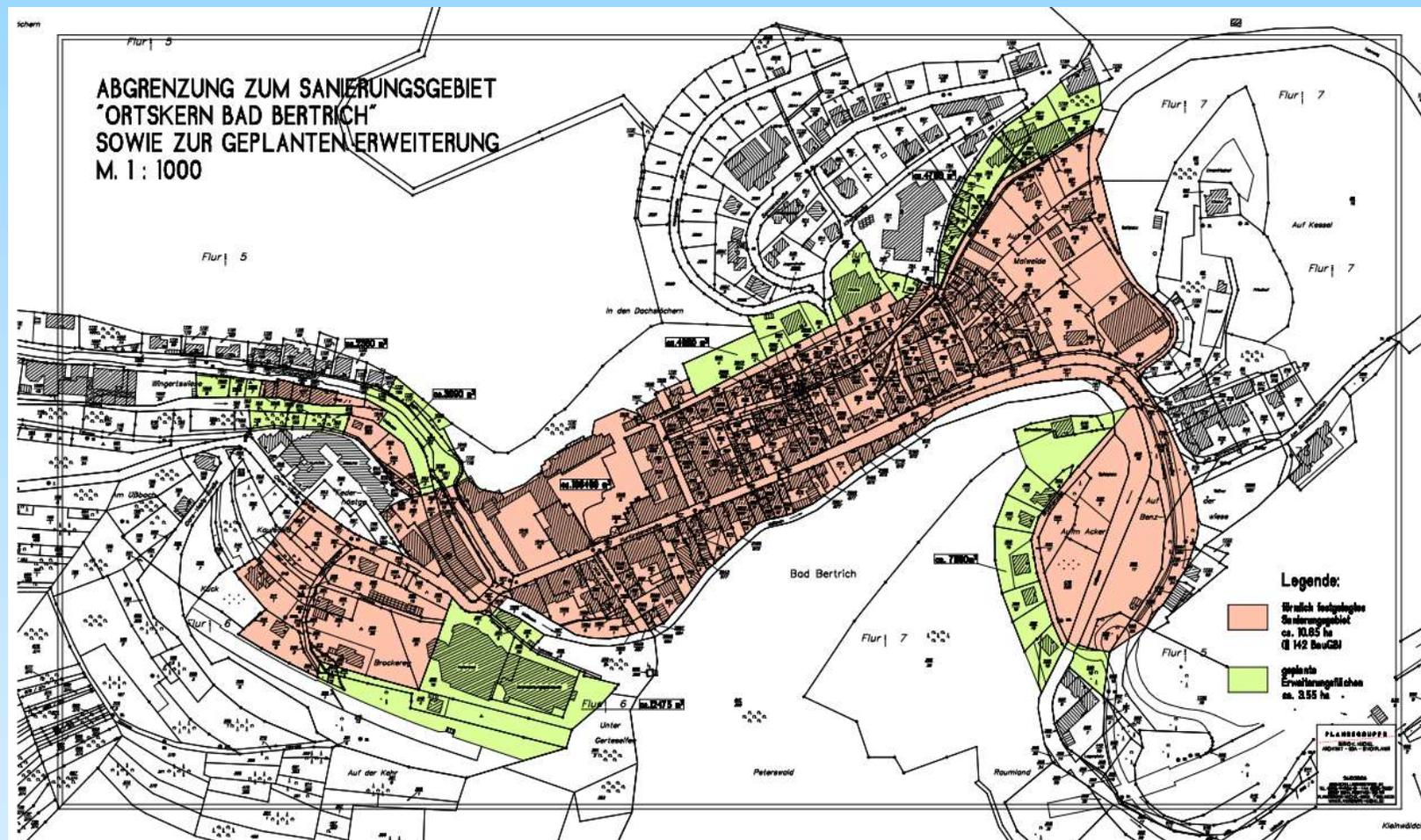
**Kommunales Immobilienportal**

Auf dem **Immobilienportal** der Verbandsgemeinde Ulmen finden Sie Immobilien zum Kauf und zur Miete. Die Grundstücke, Häuser, Wohnungen und Gewerbeimmobilien werden dabei durch die Städte und Gemeinden der Verbandsgemeinde Ulmen sowie von Bürgern und örtlichen Immobilienmaklern angeboten. Die Bereiche untergliedern sich wie folgt:

> Bauen, Kaufen, Mieten und Gewerbe

Bauleitplanung	+
Lärmaktionsplanung	+
Dorferneuerung	+
Kommunales Förderprogramm Abriss	+
Kommunales Förderprogramm Vitalisierung	+
Defekte Straßenlampe melden	+
Öffentliche Ausschreibungen und Vergabestelle	+

# Sanierungsgebiet



# Was ist der Ausgleichsbetrag?



## Warum werden Ausgleichsbeträge erhoben?

### Grundsätzlich:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen u. a. Verbesserung der technischen und sozialen Infrastruktur, den Ausbau von Straßen und Plätzen die Neuordnung von (Brach-) Flächen, die Modernisierung des (Wohnungs-) Bestandes und den Abriss maroder Bausubstanz werden von Bund, Ländern und Gemeinden finanziert.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes bringt darüber hinaus noch weitere Vorteile für die Eigentümer / innen. Sie können Zuschüsse für bestimmte Modernisierungsmaßnahmen erhalten und steuerliche Vorteile (auch ohne Inanspruchnahme von Zuschüssen) geltend machen.

### Außerdem:

Während des Sanierungsverfahrens keine Erhebung von Ausbaubeiträgen und Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz.



# Was ist der Ausgleichsbetrag?



## **Das bedeutet:**

Durch Investitionen der öffentlichen Hand finden u. U. Bodenwertsteigerungen statt, die ohne Arbeits- und Kapitalaufwand der privaten Eigentümer / innen geschehen sind.

Sie sind den Eigentümer / innen quasi ohne eigenes Zutun „in den Schoß“ gefallen.

## **Deswegen:**

Um eine Gleichbehandlung aller zu gewährleisten, hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass Eigentümer / innen im Sanierungsgebiet einen Beitrag zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme leisten.

## **Rechtsgrundlage:** §§ 154 ff. Baugesetzbuch (BauGB)

Erhebung liegt nicht im Ermessen der Gemeinde, Verpflichtung durch Gesetzgeber

# Was ist der Ausgleichsbetrag?



## **Art der Berechnung**

Geschieht durch eine Werterlösung: Eigentümer / innen haben einen Ausgleich in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes entspricht (§ 154 Abs. 1 BauGB)

## **Wie errechnet sich der Ausgleichsbetrag? (§ 154 Abs. 2 BauGB)**

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**).

# Was ist der Ausgleichsbetrag?



## **Wichtig:**

Abschöpfung ausschließlich von Bodenwert- und nicht von Gebäudewerterhöhungen!

Gutachterausschuss geht von der hypothetischen Annahme aus, dass es sich um unbebaute Grundstücke handelt, die er bewertet.

(Rechtsgrundlage: Bewertungsverordnung)

Anfangs- und Endwert werden auf ein und denselben Tag ermittelt, der sog. **Wertermittlungstichtag**. Wertermittlungstichtag ist grundsätzlich der Tag des Abschlusses der Sanierung (§ 162 Abs. 2 BauGB) → **25.12.2021**

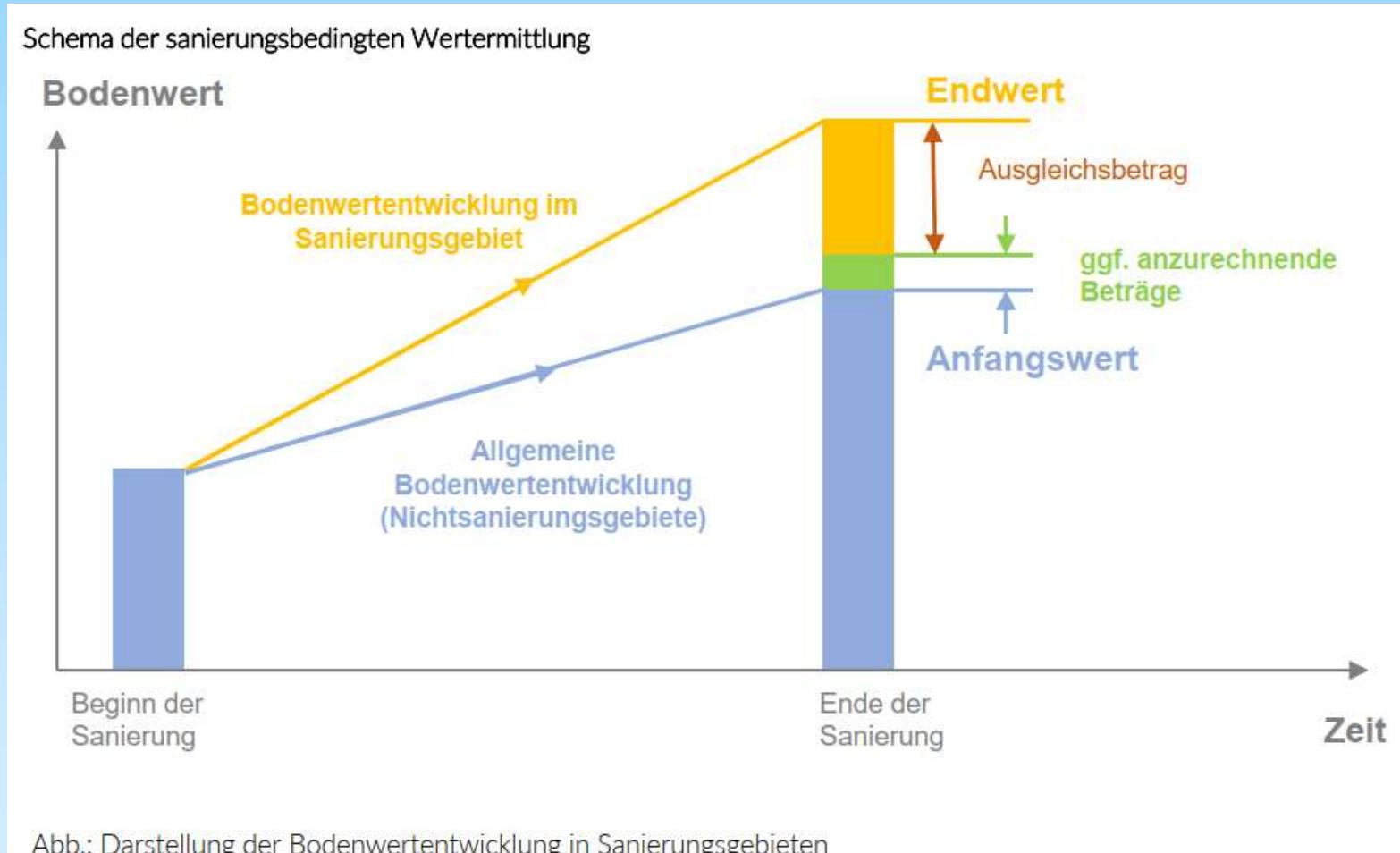
## **Wichtig:**

Durch die Ermittlung auf ein und denselben Tag ist gewährleistet, dass die sog. „konjunkturelle“ (allgemein-wirtschaftliche) Bodenwertsteigerung außen vor bleibt. Berücksichtigt wird somit **ausschließlich die „sanierungsbedingte“ Bodenwertsteigerung.**

**Ermittlung ist grundsätzlich Aufgabe des Gutachterausschusses!**



# Was ist der Ausgleichsbetrag?



# Was ist der Ausgleichsbetrag?



## **Ausgleichsbetragsbescheid ( § 154 Abs. 4 BauGB)**

- Entsteht nach Abschluss der Sanierung
- Pflicht zur Anhörung: Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung (vgl. Schreiben vom 25.07.2024)
- Ausgleichsbetrag ist endgültig; Nacherhebung nicht möglich
- Bescheid ist Verwaltungsakt
- Möglichkeit zum Widerspruch und zur Klage, keine aufschiebende Wirkung
- Fälligkeit innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids
- Umwandlung in Tilgungsdarlehen (formloser schriftlicher Antrag mit Begründung) (§ 154 Abs. 5 BauGB)
- Stundung (formloser schriftlicher Antrag mit Begründung) (§ 155 Abs. 5 BauGB)

# Was ist der Ausgleichsbetrag?



## **Wer ist ausgleichsbetragspflichtig?**

Die Person, die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB) Eigentümer / in ist.

Bei Mit- oder Teileigentum müssen die einzelnen Eigentümer / innen Beträge, die ihrem Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück entsprechen, entrichten.

Ein zwischenzeitlicher Verkauf des Eigentums ist für die Erhebung des Ausgleichsbetrags unerheblich. Wechselt das Eigentum nach Abschluss der Sanierung, so tritt der neue Eigentümer weder persönlich noch mit dem Grundstück haftend in die Ausgleichsbetragspflicht ein.

## **Einkommenssteuer:**

Ausgleichsbeträge können einkommensteuerrechtlich geltend gemacht werden. Eine entsprechende Bescheinigung wird nach Festsetzung des Ausgleichsbetrags auf Antrag ausgestellt.

# Noch Fragen ?!



## **Ansprechpartner:**

Heinz Kasper

Tel.: 02676/409-251

E-Mail: [heinz.kasper@ulmen.de](mailto:heinz.kasper@ulmen.de)

Markus Schreiber

Tel.: 02676/409-203

E-Mail: [markus.schreiber@ulmen.de](mailto:markus.schreiber@ulmen.de)

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit !!!**