

Informationsveranstaltung Sanierungsausgleichsbeträge
Entlassung November 2007



Landeshauptstadt
Mainz

Informationsveranstaltung Sanierungsausgleichsbetrag

am Mittwoch, 25.01.2012

19.00 Uhr

im Drusussaal, Bau E, Zitadelle



- Ziel der Veranstaltung
- Zielgruppe
- Beteiligte

- Literatur:

„Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten: Ein Leitfaden für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge“

Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur, RLP, Mainz 2009





Die Eigentümerin und der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks haben einen **Ausgleichsbetrag** in Geld zu errichten, der der durch die Sanierung bedingten **Erhöhung des Bodenwertes** ihres Grundstücks entspricht – es handelt sich also nur um die sanierungsbedingte Erhöhung des Grundstückswertes – die **Gebäudewerterhöhung** verbleibt den Eigentümern

Es geht also nicht um das „Ob“,
sondern um das „Wie“



Rückblick – Entlassungen aus Sanierungsgebiet „Südliche Altstadt –Teil A“ :

- 1990 wurden bereits 50 Grundstücke per Teilaufhebung der Satzung entlassen
- 16 Grundstücke wurden danach auf eigenen Antrag entlassen
- Im November 2007 folgte die Entlassung von 85 weiteren Grundstücken; Versand der Bescheide bis 31.12.2011



Rückblick – Entlassung 2007:

- Im November 2007 Entlassung von 85 Grundstücken; Aufhebungssatzung am 23.11.2007 durch ortsübliche öffentliche Bekanntmachung rechtskräftig
- Keine zusätzlichen Informationen an Eigentümer
- Erste Gutachten in 2009, erste Erörterungsgespräche in 2010
- Dann Überprüfung der Anfangswerte durch den Gutachterausschuss
- Abstimmung von Möglichkeiten der Betragsminderung (aufgrund von Investitionen am Gebäude) mit der ADD
- Pauschale Abschläge können nicht gewährt werden



Rückblick – Entlassung 2007:

- In 2011 dann Erstellung und Zusendung der Gutachten, Durchführung der Erörterungsgespräche
- Auswertung der Erörterungsgespräche, Erstellen und Zustellung von 125 Bescheiden
- Innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch möglich
- Im Folgenden werden verschiedene Fallgestaltungen für das anschließende Verfahren aufgezeigt:
 - Kein Widerspruch
 - Widerspruch wird eingelegt



Fall 1: Kein Widerspruch:

- Der Betrag ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids zu zahlen
- Der Betrag wird dann überwiesen – oder
- Innerhalb der Frist Antrag auf Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen gestellt – Einzelfallprüfung – siehe nächste Folie
- Antrag auf Stundung unter den Voraussetzungen des § 222 Abgabenordnung – AO; auf die Stundungszinsen kann ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn ihre Erhebung nach Lage des einzelnen Falls unbillig wäre – somit Einzelfallprüfung erforderlich



Fall 1: Kein Widerspruch – Umwandlung in Tilgungsdarlehen:

- Sofern Voraussetzungen des § 154 Abs.5 BauGB erfüllt sind:
 - Keine Finanzierung aus Eigenmitteln möglich (Miet-, Pachteinahmen, Vermögen)
 - Keine Fremdmittel (Kreditantrag wurde von der Bank abgelehnt)
- Diese Nachweise müssen bei der Sanierungsbehörde geführt werden
- Grundsatz gemäß § 154 Abs. 5 BauGB: Tilgung 5%. Die Stadt wird sich am marktüblichen Zinssatz (3–5%) orientieren
- Tilgungssatz kann bis auf 1% herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, z.B zur Vermeidung unbilliger Härten – Einzelfallprüfung



Fall 2: Widerspruch wird fristgerecht eingelegt:

- Wer Widerspruch einlegt, hat vor Bestandskraft keine Möglichkeit auf Tilgungsdarlehen
- **Aber: Teilrücknahme Widerspruch und Beschränkung des Widerspruchs auf einen Teilbetrag ist möglich**
- **Zinsen auf Teilbetrag fallen nur an, wenn Widerspruch endgültig keinen Erfolg hat (0,5 % pro Monat)**
- Der Widerspruch hat keine aufschiebende Wirkung – die Zahlungspflicht bleibt bestehen
- Gleichzeitig oder zu einem späteren Zeitpunkt kann die Aussetzung der Vollziehung beantragt werden
- Sanierungsbehörde prüft, ob sie dem Antrag stattgeben kann und teilt das Ergebnis mit.



Fall 2a: Musterverfahren – Vorbereitung:

- Die Sanierungsbehörde kann dem Widerspruch nicht abhelfen
- Vorbereitung Musterverfahren aus Schriftsätzen mit anwaltlicher Vertretung
- in Abstimmung mit den Widerspruchsführern,
- WARUM: Zur Vermeidung von Kostenrisiken im Interesse aller Beteiligten
- zur Reduzierung des Bearbeitungsaufwandes
- Entscheidung erst nach Vorliegen/Auswertung aller Widersprüche
- Dann Auswahl immer wieder vorgetragener Problempunkte
- Die Widerspruchsführer werden informiert und um Zustimmung zum Musterverfahren gebeten



Fall 2a: Musterverfahren – Vorbereitung:

- Der Vorsitzende des Stadtrechtsausschusses (StRA) hat sich mit dieser Vorgehensweise einverstanden erklärt
- Eine Vorlage des Widerspruchs innerhalb der Vorlagefrist des § 6a des Ausführungsgesetzes zur VwGO ist nicht erforderlich.
- Für die Widerspruchsführer fallen vorerst keine Gebühren im Widerspruchsverfahren an
- Für die Dauer des/der Widerspruchsverfahren ruht der Widerspruch



Fall 2a: Musterverfahren – Umgang mit den Ergebnissen

- Nach rechtskräftigem Abschluss der Musterverfahren (StRA, evtl. auch VG, OVG) werden die Widerspruchsführer über die Ergebnisse informiert
- Ergebnisse werden soweit möglich auf die vorliegenden Widersprüche übertragen
- Die Stadt kann dem Widerspruch dann evtl. ganz oder teilweise abhelfen – oder
- Der Widerspruchsführer hat die Möglichkeit, den Widerspruch ohne Vorlage beim Stadtrechtsausschuss ganz oder teilweise zurückzuziehen
- Falls dadurch keine Erledigung möglich, erfolgt unverzügliche Weiterleitung an den Stadtrechtsausschuss
- Kostenrisiko entsteht erst nach Vorlage an Stadtrechtsausschuss



Fall 2a: Musterverfahren – Teilweise Aussetzung der Vollziehung:

- Im Hinblick auf die vorliegenden Aussetzungsanträge schlägt die Stadt vor, zunächst eine **Teilsumme von 50%** des per Bescheid festgesetzten Ausgleichsbetrages zu zahlen
- Ggf. kann der Widerspruch und der Aussetzungsantrag auf einen entsprechenden Teilbetrag beschränkt werden. Über den Aussetzungsantrag ist dann unter den Voraussetzungen des § 80 Abs. 4 VwGo zu entscheiden.
- **Voraussetzungen** sind:
 - Ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bescheides oder
 - Eine unbillige Härte für den Kostenpflichtigen, die nicht durch öffentliche Interessen überwogen wird
- Aussetzungszinsen in Höhe von 6 % pro Jahr fallen nur an, soweit sich der angefochtene Bescheid als rechtmäßig erweist.



Fall 2b: Sofortvorlage beim Stadtrechtsausschuss

- Falls keine Zustimmung der Widerspruchsführer zur vorgeschlagenen Vorgehensweise der Musterverfahren
- Unverzögliche Weiterleitung des Widerspruches an den Stadtrechtsausschuss



Diskussion und weitere Erörterung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit