

Ausgleichsbetrag

Der Eigentümer eines in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat nach § 154 Abs. 1 BauGB an die Gemeinde einen sogenannten Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag entspricht der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung eines Grundstücks besteht 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 Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen erfolgt über Sachverständigengutachten. Die Stadt Lahr bedient sich zu diesem Zweck in aller Regel der Sachkompetenz des unabhängigen Gutachterausschusses. Die gutachterliche Bewertung orientiert sich im Wesentlichen an den Kriterien „Verbesserung der städtebaulichen Qualität, der ökologischen Qualität und der Infrastruktur“ mit verschiedenen Unterpunkten und Qualitätsstufen.

Der Ausgleichsbetrag ist nach dem förmlichen Abschluss der Sanierung (Aufhebung der Sanierungssatzung) zu entrichten. Die Gemeinde ist gesetzlich zur Erhebung der Ausgleichsbeträge -sowohl dem Grunde nach als auch in der gesetzlich vorgeschriebenen Höhe- verpflichtet. Dabei steht ihr keinerlei Ermessen zu.

Allerdings kann die Gemeinde die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages zulassen. Tatsächlich bietet die Stadt Lahr den ausgleichsbetragspflichtigen Eigentümern nach Möglichkeit an, den Ausgleichsbetrag im Ganzen abzulösen. Im Zuge einer solchen Ablösung schließen Stadt und Eigentümer eine freiwillige Ablösungsvereinbarung, die der Schriftform bedarf. In der Vereinbarung verpflichtet sich der Eigentümer, einen bestimmten Betrag zur Ablösung des Ausgleichsbetrages an die Stadt zu bezahlen. Im Gegenzug erklärt die Stadt die Ausgleichsbetragspflicht für erloschen und spätere Nacherhebungen für ausgeschlossen.

Außer im Hinblick auf die Endgültigkeitswirkung der Ablösung ist diese für den ausgleichsbetragspflichtigen Eigentümer in Anbetracht möglicher Verfahrensnachteile vor allem in finanzieller Hinsicht attraktiv.