



SACHSEN-ANHALT

LANDESVERWALTUNGSAMT

Referat Städte- und Wohnungs-
bauförderung, Wohnungswesen,
Schulbauförderung

Landesverwaltungsamt · Postfach 19 63 · 39009 Magdeburg

Hansestadt Gardelegen
Rudolf-Breitscheid-Straße 3
39638 Gardelegen

Hansestadt Gardelegen Beitrag			
Eing. 09. Mai 2012			
SALTO <i>Jef. B. Böhm</i>			
Eing. 11. MAI 2012			
3571	x4	Mit	14.05. SW

Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Sanierungsmaßnahme: „Altstadt Gardelegen“

hier: vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeiträgen

Magdeburg, 7. Mai 2012

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen:
205.1.3

Bearbeitet von: Frau Böhm

marion.boehm@
lwa.sachsen-anhalt.de

Tel.: (0391) 567-2274

Fax: (0391) 567-2669

Dienstgebäude:
Olvenstedter Straße 1-2
39108 Magdeburg

Tel.: (0391) 567-02
Fax: (0391) 567-2696
Postmd@lwa.sachsen-anhalt.de

Hauptsitz:
Ernst-Kamieth-Straße 2
06112 Halle (Saale)

Tel.: (0345) 514-0
Fax: (0345) 514-1444
Poststelle@
lwa.sachsen-anhalt.de

Internet:
www.landesverwaltungsamt.
sachsen-anhalt.de

E-Mail-Adresse nur für
formlose Mitteilungen
ohne elektronische Signatur

Mit Schreiben vom 28.03.2012 berichten Sie über die geplante Verfahrensweise zur vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeiträgen und bitten um Zustimmung.

In den vergangenen Jahren sind immense öffentliche Mittel (Fördermittel) geflossen und haben entscheidend zur Beseitigung städtebaulichen Missstände sowie zur Erhöhung des Wohn- und Geschäftswertes beigetragen. Hierdurch sind in der Regel auch die Bodenwerte gestiegen, die den Grundstückseigentümern zugute kommen. Der Gesetzgeber hat die Städte und Gemeinden verpflichtet, die dadurch entstandenen Bodenwertsteigerungen als Beitrag zur Finanzierung der Gesamtmaßnahmen von den Eigentümern der betroffenen Grundstücken zu erheben (Ausgleichsbeiträge). Dies soll spätestens nach Abschluss der Gesamtmaßnahme erfolgen.

Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung abzulösen. Eine vorzeitige Ablösung ist auch deshalb geboten, als es angesichts der enger werdenden finanziellen Mittel der öffentlichen Haushalte im Hinblick auf die Finanzierung seitens der Gemeinden andere Einnahmen als die aus Fördermitteln zu erschließen und auszuschöpfen gilt.

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
Filiale Magdeburg
BLZ 810 000 00
Konto 810 015 00
BIC MARKDEF1810
IBAN DE2181000000081001500

Die Stadt Gardelegen hat mit Blick auf die bis zum Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme noch zu realisierenden Projekte und deren Finanzierung ihre Absicht erklärt, von der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeiträge durch den Grundstückseigentümer Gebrauch zu machen.

Die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages bringt neben der Erschließung von weiteren Finanzierungsquellen eine Reihe von Vorteilen sowohl für die Gemeinden als auch für die Grundstückseigentümer mit sich. Eine auf freiwilliger Basis zustande kommende Ablösevereinbarung vermindert das Konfliktpotential und vermeidet gegebenenfalls langwierige Rechtsstreitigkeiten im Falle der Erhebung des Ausgleichbeitrages per Bescheid.

Den Grundstückseigentümern ist das Erfordernis der Ausgleichsbetragszahlung im Falle der vorzeitigen Ablösung plausibler zu machen, als die Einnahmen zeitnah wieder zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden können. Schließlich fällt der Ausgleichsbetrag bei vorzeitiger Ablösung geringer aus als bei Erhebung nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme. Die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbeitrages auf freiwilliger Basis soll letztlich für die Grundstückseigentümer ein finanzieller Anreiz sein.

Um diesen Anreiz für die Grundstückseigentümer zu verstärken und das Verfahren zu beschleunigen, gewährt das Land Sachsen-Anhalt die Möglichkeit, den Grundstückseigentümern bei der Abschöpfung des ermittelten Wertzuwachses unter Berücksichtigung der Wartezeit (Diskontierung) sowie unter Berücksichtigung evtl. Anrechnungsbeiträge (§155 BauGB) einen Abschlag von bis zu 10 v.H. auf den ermittelten Ausgleichsbetrag (Wertermittlungsabschlag) zu gewähren. Insofern kann sich der Ausgleichsbetrag bei vorzeitiger Ablösung durch den Einsatz von Wertermittlungsabschlag und Diskontierung für den Grundstückseigentümer ggf. um mehr als 10 v.H. reduzieren.

Die zu gewährende Diskontierung richtet sich nach der Wertermittlungsverordnung (WertV – neu Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)) und der dort angeführten Übersicht der Diskontierungsfaktoren.

Gegen einen Gesamtabschlag, bestehend aus Wertermittlungsabschlag und Diskontierung, von max. 20 v.H. im ersten Jahr bestehen keine Bedenken.

Über die Höhe des jeweiligen Abschlages in den Folgejahren zum Zeitpunkt der Ablösung unter Berücksichtigung der jeweils verbleibenden Wartezeit entscheiden Sie bitte in eigener Verantwortung und nach pflichtgemäßem Ermessen.

Im Auftrag



Marquardt