

# Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten

## Informationsbroschüre



# Inhaltsverzeichnis

1. Warum war es notwendig, ein Städtebaufördergebiet festzulegen?	4
2. Was sind Ausgleichsbeträge?	5
3. Was ist die gesetzliche Grundlage für die Erhebung der Ausgleichsbeträge?	7
4. Warum werden Ausgleichsbeträge erhoben?	8
5. Wie werden Ausgleichsbeträge ermittelt?	9
6. Wer hat Ausgleichsbeträge zu entrichten?	10
7. Wann muss der Ausgleichsbetrag gezahlt werden?	10
8. Was ist zu tun, wenn der finanzielle Vorteil der Ablösevereinbarung genutzt werden soll?	11
9. Was ist, wenn der Betrag nicht sofort gezahlt werden kann?	12
10. Welche Kosten kommen auf die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer zu?	12
11. Werden finanzielle Aufwendungen der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers für die Sanierung des Objektes bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages berücksichtigt?	13
12. Gibt es einen Ausgleich zugunsten der Eigentümerin oder des Eigentümers, wenn eine Sanierungsmaßnahme negative Auswirkungen auf ihr/sein Grundstück hat?	13
13. Kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer die Kosten für den Ausgleichsbetrag von der Steuer absetzen?	14
Anlage 1: Muster Anhörungsschreiben	16
Anlage 2: Muster Bescheid	19

## Vorwort

In der Stadterneuerung steht die Erhaltung, Verbesserung, Umgestaltung und Weiterentwicklung einer Stadt im Vordergrund. Die Aufgabe der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen ist die Behebung von städtebaulichen Missständen. Hierbei ist die Städtebauförderung eines der wichtigsten Instrumente. Der Bund, das Land Niedersachsen sowie in Einzelfällen die Europäische Union stellen finanzielle Mittel zur Verfügung, die durch Eigenmittel der Stadt ergänzt werden. Durch den Einsatz dieser Fördermittel können vielfältige Maßnahmen durchgeführt werden, die zu einer nachhaltigen Verbesserung und Entwicklung der Quartiere führen.

Ein attraktives Umfeld erhöht den Marktwert eines Grundstücks. Daher ist von den Eigentümerinnen und Eigentümern in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ein Ausgleichsbetrag zu entrichten.

Rechtsgrundlage dafür ist § 154 Baugesetzbuch (BauGB). Der zu entrichtende Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks. Mit der vorliegenden Broschüre möchten wir Sie über Ausgleichsbeträge und über die Vorteile einer vorzeitigen Ablösung in Sanierungsgebieten informieren. Für weitergehende Fragen stehen wir Ihnen als Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Sanierungsstelle des Fachdienstes Städtebau und Stadterneuerung gerne zur Verfügung.

Ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Sanierungsstelle

# 1. Warum war es notwendig, ein Städtebaufördergebiet festzulegen?

---

Innerhalb einer Stadt gibt es Stadtteile, die von städtebaulichen Missständen oder Funktionsverlusten betroffen oder bedroht sind. Diese Umstände wirken sich nicht nur vor Ort negativ aus, sondern können bei Nichtbehebung auch erheblichen Einfluss auf die gesamtstädtische Entwicklung haben. Um diesen Problemen rechtzeitig zu begegnen, haben die Kommunen die Möglichkeit, die betroffenen Gebiete für die Städtebauförderung anzumelden. Die Kommune reicht für die Anmeldung ein „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)“ ein. Hier werden die Missstände benannt und Maßnahmen vorgeschlagen, die helfen könnten, diese zu beheben. Bei Aufnahme in die Städtebauförderung finanzieren der Bund, die Länder und die Kommunen diese Maßnahmen gemeinsam (jeweils ein Drittel).

Bei positiver Entscheidung seitens des Fördergeldgebers (also dem Land Niedersachsen) wird anschließend das Verfahren, in dem die Sanierung durchgeführt werden soll, festgelegt. Hier gibt es folgende Verfahrensmöglichkeiten:

- Das Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB im umfassenden Verfahren,
- das Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB im vereinfachten Verfahren,
- das Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB,
- das Soziale Stadt-Gebiet nach § 171 e BauGB.

In dieser Broschüre setzen wir uns mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren weiter auseinander, da in diesen Gebieten der Ausgleichsbetrag anfällt.

Das umfassende Verfahren muss angewandt werden, sobald eine Bodenwertsteigerung durch die Maßnahmen der Sanierung zu erwarten ist. In diesem Verfahren werden Ausgleichsbeträge, aber keine Erschließungsbeiträge erhoben. Mit dieser Herangehensweise soll der Vorteil (also die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung), den

eine Eigentümerin oder ein Eigentümer in einem Sanierungsgebiet gegenüber einer Eigentümerin/ einem Eigentümer außerhalb eines Sanierungsgebietes hat, abgeschöpft werden und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme beitragen.

Das umfassende Verfahren wird durch Satzung und Beschluss des Rates der jeweiligen Kommune festgelegt. Im Anschluss an die förmliche Festlegung wird im Grundbuch ein Sanierungsvermerk eingetragen, der über die Durchführung der Sanierung informieren soll.

Der Sanierungszeitraum dauert ab Aufnahme in die Städtebauförderung in der Regel zehn Jahre. Sollten einzelne Maßnahmen noch nicht abgeschlossen sein, ist eine Verlängerung des Sanierungszeitraums möglich. Maximal sollte der Zeitraum jedoch 15 Jahre nicht überschreiten. In dieser Zeit wird gemeinsam mit den Eigentümerinnen und Eigentümern, Bewohnerinnen und Bewohnern beziehungsweise Nutzerinnen und Nutzern des Sanierungsgebietes ein Konzept (der Rahmenplan) mit verschiedenen Maßnahmen zur Behebung der Missstände erstellt und umgesetzt. Grundlage für die Rahmenplanung bildet das im Vorfeld erstellte ISEK. Wenn alle umsetzbaren Maßnahmen durchgeführt wurden, wird das Sanierungsgebiet abgeschlossen, die Sanierungssatzung aufgehoben, der Sanierungsvermerk gelöscht und es werden die Ausgleichsbeträge angefordert. Die Ausgleichsbeträge stellen den Finanzierungsanteil der Eigentümerinnen und Eigentümer an der Sanierungsmaßnahme dar. Der Ausgleichsbetrag beträgt jedoch in der Regel nur einen kleinen Anteil der Gesamtkosten der durchgeführten Maßnahmen. Keinesfalls werden die Kosten für die Sanierung in Form der Ausgleichsbeträge auf die Eigentümerinnen und Eigentümer umgelegt.

## 2. Was sind Ausgleichsbeträge?

---

Nach § 154 Absatz 1 BauGB ist die Stadt Oldenburg vom Bundesgesetzgeber zur Erhebung eines sogenannten Ausgleichsbetrages von den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern verpflichtet. Durch die von der Stadt im Rahmen des Sanierungsverfahrens und mit Einsatz von Städtebaufördermitteln durchgeführten Maßnahmen kommt es in der Regel in einem Sanierungsgebiet

zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen. Mit steigender Attraktivität eines Quartiers erhöhen sich die Chancen auf Vermietung und Verkauf und damit der Marktwert der Grundstücke. Dieser Vorteil gegenüber anderen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern außerhalb eines Sanierungsgebietes wird über den Ausgleichsbetrag abgeschöpft.



Die Burgstraße vor und nach der Sanierung.

Der Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Sanierung bedingten Bodenwertsteigerung eines Grundstücks. Berücksichtigt wird die Differenz zwischen dem Wert, den das Grundstück zum Abschluss der Sanierung tatsächlich hat und den es hätte, wenn keine Sanierung durchgeführt worden wäre. Dabei sind nur die Bodenwerte Gegenstand der Wertermittlung, nicht die Werte der Gebäude.

Die marktbedingte Wertsteigerung, die seit Beginn der Sanierung gegebenenfalls eingetreten ist, wird nicht berücksichtigt.

Die Ausgleichsbetragspflicht entsteht mit Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen beziehungsweise durch die Aufhebung der Sanierungsatzung.



Der oeins-Turm im ehemaligen Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel vor und nach der Sanierung.



Balkone im ehemaligen Sanierungsgebiet Kennedyviertel vor und nach der Sanierung.

### 3. Was ist die gesetzliche Grundlage für die Erhebung der Ausgleichsbeträge?

#### § 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Absatz 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Satz 3 gilt entsprechend für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des § 135a Absatz 3 BauGB.

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem 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).

(2 a) Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Absatz 2 Nummer 1 bis 3 BauGB (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist; Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt. In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 vom Hundert nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche; als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zu Grunde zu legen. § 128 Absatz 1 und 3 BauGB ist entsprechend anzuwenden.

(3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

(4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Absatz 1 BauGB anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

(5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. [...]

Auszug aus dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)

Ein durch Satzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet kann in verschiedenen Verfahren durchgeführt werden: Im vereinfachten Verfahren oder im umfassenden Verfahren. Werden in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren Erschließungsanlagen hergestellt, erweitert

oder verbessert, schließt der § 154 Absatz 1 BauGB die Erhebung von Beiträgen (zum Beispiel Straßenausbaubeiträgen), soweit hierfür die rechtliche Grundlage besteht, aus. Im vereinfachten Verfahren wiederum werden nach Gesetz Erschließungsbeiträge oder Straßenausbaubeiträge, aber keine Ausgleichsbeträge erhoben.

## 4. Warum werden Ausgleichsbeträge erhoben?

---

Für den Sanierungszeitraum besteht in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gemäß Baugesetzbuch ein besonderes Städtebaurecht. Mit öffentlichen Geldern werden hier größere Bereiche, die erhebliche städtebauliche Missstände aufweisen, wesentlich verbessert und umgestaltet. Dies geschieht zum Beispiel durch die 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.

Diese Maßnahmen werden hauptsächlich durch den Einsatz öffentlicher Fördermittel finanziert und dienen sowohl der Allgemeinheit als auch den Eigentümerinnen und Eigentümern von im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücken. Durch die Aufwertung der Sanierungsgebiete kann sich der Marktwert der entsprechenden Grundstücke erhöhen.

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

Um eine Gleichbehandlung aller zu gewährleisten, hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet einen Beitrag zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme leisten.

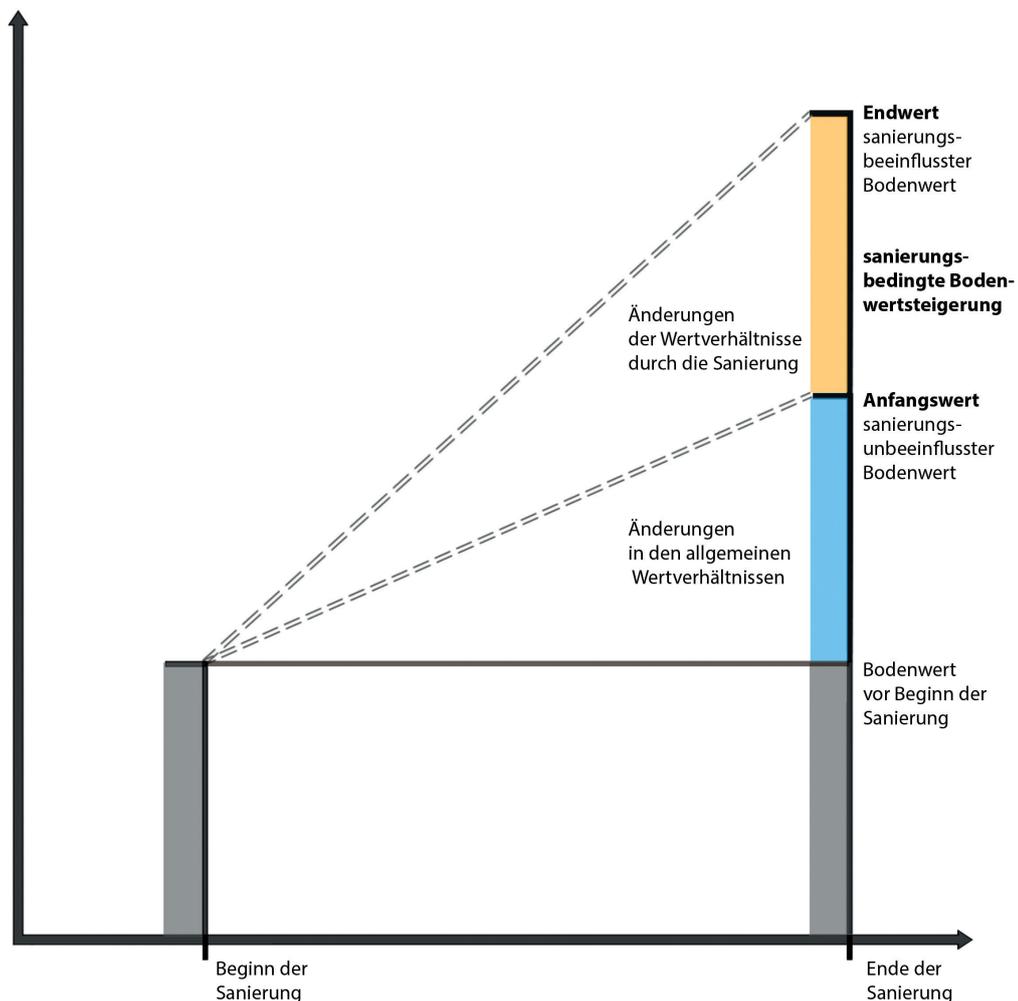
## 5. Wie werden Ausgleichsbeträge ermittelt?

Für die Stadt Oldenburg ermittelt in der Regel der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) als unabhängiger Gutachter die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen. Diese sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ist die Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages. Die Bodenwertsteigerung ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück hätte, wäre eine Sanierung nicht durchgeführt worden (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich nach der Sanierung ergibt (Endwert). Beide Werte beziehen sich dabei auf den Tag, an dem das Sanierungsverfahren beendet und die Sanierungssatzung aufgehoben wird.

Die Differenz von Anfangs- und Endwert bemisst sich danach, inwieweit öffentliche Maßnahmen im Quartier den Wert eines Grundstücks beeinflusst haben. Allgemeine Bodenwertsteigerungen/-minderungen werden nicht herangezogen. Da die einzelnen Teilbereiche im Sanierungsgebiet unterschiedlich stark von der Sanierung profitiert haben, werden häufig unterschiedliche Bodenwertzonen festgelegt. Damit ist gewährleistet, dass unterschiedlich stark ausgefallene Bodenwertsteigerungen bei der Höhe der Ausgleichsbeträge berücksichtigt werden.

Für das einzelne Grundstück wird der Ausgleichsbetrag folgendermaßen berechnet:

$$\text{Ausgleichsbetrag} = \text{sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung} * \text{Grundstücksfläche}$$



## 6. Wer hat Ausgleichsbeträge zu entrichten?

---

Der Ausgleichsbetrag fällt für Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, Mit- oder Teileigentümerinnen und Mit- oder Teileigentümer, Erbinnen und Erben sowie Erbgemeinschaften in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet an, wenn sich der Wert ihres Grundstücks durch die Sanierung erhöht hat.

Bei Mit- oder Teileigentum müssen die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer Beträge, die ihrem Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück entsprechen, entrichten. Bei Grundstücken mit Erbbaurecht ist die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer, nicht die/der Erbbauberechtigte, ausgleichsbetragspflichtig.

## 7. Wann muss der Ausgleichsbetrag gezahlt werden?

---

Mit dem Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, also mit der Aufhebung der Satzung, entsteht die Ausgleichsbetragspflicht. Das bedeutet, dass im Anschluss an die Aufhebung die Festlegung und Erhebung des Ausgleichsbetrages mittels Bescheid durch die Stadt Oldenburg erfolgt. Der festgesetzte Ausgleichsbetrag ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids zu zahlen. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrages wird jeder/jedem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Absatz 1 BauGB anrechenbaren Beträge gegeben. Ein Muster für ein Anhörungsschreiben und für einen Bescheid ist im Anhang der Broschüre zu finden (Anlage 1 und 2).

Nach § 154 Absatz 3 BauGB kann der Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung vorzeitig abgelöst werden.

Voraussetzungen dafür sind, dass:

- die Eigentümerin oder der Eigentümer ein berechtigtes Interesse hat und
- der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

Bei diesem Verfahren wird die zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung bis zum Abschluss der Sanierung ermittelt. Die Zeit bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme kann durch einen entsprechenden Zinsabschlag auf den Ausgleichsbetrag berücksichtigt werden. Ein rechtlicher Anspruch auf den Zinsabschlag besteht jedoch nicht. Zwischen der Eigentümerin oder dem Eigentümer und der Stadt Oldenburg wird eine einvernehmliche, umfassende und abschließende Ablösungsvereinbarung geschlossen. Die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages hat Vorteile für die Eigentümerin oder den Eigentümer und für die Stadt Oldenburg:

- Eine Ablösevereinbarung schafft einvernehmlich und abschließend für beide Seiten Rechtssicherheit. Ausgleichsbeträge können danach nicht mehr per Bescheid erhoben werden. Nachzahlungen sind ausgeschlossen.
- Grundstücke können dann „ausgleichsbetragsfrei“ verkauft werden. Eine sonst bei einem Grundstücksverkauf in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet erforderliche Kaufpreisprüfung nach § 153 Absatz 2 BauGB durch die Stadt Oldenburg entfällt. Hiernach wäre die Genehmigung zur

Veräußerung eines Grundstücks zu versagen, wenn der vereinbarte Grundstückswert (das heißt der Verkehrswert des gesamten Grundstücks einschließlich der aufstehenden Bebauung) den sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert übersteigt.

- Zahlungspflichtige Eigentümerinnen und Eigentümer können durch Abzinsung der Ausgleichsbeträge Geld sparen.
- In der Regel werden die Ausgleichsbeträge erst zum Abschluss eines Sanierungsgebietes eingenommen. Da die Ausgleichsbeträge jedoch bereits zu einem früheren Zeitpunkt zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen beitragen, muss die Stadt Oldenburg diese Mittel bis zum Abschluss der Sanierung vorfinanzieren. Durch eine vorzeitige Ablöse stehen die Einnahmen durch Ausgleichsbeträge früher zur Verfügung und eine Vorfinanzierung durch die Stadt Oldenburg entfällt.
- Der Verwaltungsaufwand wird reduziert.

Berücksichtigt werden sollte, dass im Falle einer Ablösung die Genehmigungspflichten nach §§ 144, 145 BauGB weiterhin bestehen bleiben. Hiernach bedürfen einer Genehmigung alle baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen sowie die Veräußerung, Teilung, Baulast und Grundschuldbestellung.

Darüber hinaus besteht eine Genehmigungspflicht für die Errichtung, Änderung/Nutzungsänderung von Gebäuden und/oder erhebliche/wesentliche wertsteigernde Maßnahmen, auch wenn diese nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind (§ 14 Absatz 1 BauGB).

Es entfällt lediglich die Kaufpreisprüfung gemäß § 153 Absatz 2 BauGB.

## 8. Was ist zu tun, wenn der finanzielle Vorteil der Ablösevereinbarung genutzt werden soll?

---

Die Eigentümerin oder der Eigentümer reicht hierfür einen formlosen schriftlichen Antrag bei der Sanierungsstelle ein.

Mit der Abgabe dieser Erklärung geht sie/er noch keine vertragliche Bindung im Sinne einer Ablösevereinbarung ein. Sie/Er sichert sich jedoch, entsprechend dem Zeitpunkt des Eingangs der Erklärung, die dann geltende Abzinsung auf den Ausgleichsbetrag.

Die Absichtserklärung kann jedoch erst abgegeben werden, wenn der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann. (Grundlage für die Ermittlung kann zum Beispiel die vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossene Rahmenplanung sein.)

## 9. Was ist, wenn der Betrag nicht sofort gezahlt werden kann?

---

Sofern es der Eigentümerin/dem Eigentümer nicht zugemutet werden kann, die Zahlungsverpflichtung zu erfüllen, hat die Stadt die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln (§ 154 Absatz 5 BauGB).

Die Eigentümerin oder der Eigentümer reicht hierfür nach Erhalt des Bescheides einen formlosen schriftlichen Antrag ein. Die Tilgungsdarlehen sind zu verzinsen und im Grundbuch zu sichern.

## 10. Welche Kosten kommen auf die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer zu?

---

Da der Umfang der Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes sehr unterschiedlich ausfallen kann und somit die Auswirkung auf den Bodenwert ebenfalls entsprechende Unterschiede aufweisen, lässt sich die Frage nach der finanziellen Belastung für ein Mustergrundstück pauschal nicht beantworten.

Es ist verständlich, dass Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümer zur Abwägung der ihnen bevorstehenden Kosten an einer konkreten Aussage interessiert sind, verlässliche Antworten

lassen sich diesbezüglich jedoch im Laufe des Sanierungsverfahrens nicht geben, da die Wertermittlung durch den Gutachterausschuss in der Regel erst zum Abschluss der Sanierung erfolgt. Die Ausnahme stellt hier die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages dar (siehe Punkt 7 und 8).

## 11. Werden finanzielle Aufwendungen der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers für die Sanierung des Objektes bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages berücksichtigt?

---

Nach § 155 BauGB können verschiedene Tatbestände auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden. Hat eine Eigentümerin oder ein Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen eine Bodenwertsteigerung ihres/seines Grundstücks herbeigeführt, so sind diese auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen. Hier ist aber zu berücksichtigen, dass Aufwendungen zur Modernisierung und Instandsetzung eines Gebäudes in der Regel nur dem Gebäudewert zugutekommen. Die Ausgleichsbetragszahlung bezieht sich jedoch auf den Bodenwert.

Eigentümerinnen/Eigentümer, die der Stadt obliegende sanierungsbedingte Ordnungsmaßnahmen durchgeführt (zum Beispiel der Abbruch von

Gebäuden oder die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen errichtet oder geändert haben, bekommen die dadurch entstandenen Kosten angerechnet, sofern zuvor eine vertragliche Regelung erfolgte (§ 146 Absatz 3 BauGB).

Die Anrechenbarkeit von selbst durchgeführten Maßnahmen kann im Rahmen der Erörterungsgespräche im Einzelfall geklärt werden.

## 12. Gibt es einen Ausgleich zugunsten der Eigentümerin oder des Eigentümers, wenn eine Sanierungsmaßnahme negative Auswirkungen auf ihr/sein Grundstück hat?

---

Einen Ausgleich innerhalb der Berechnung des Ausgleichsbetrages gibt es nicht. Sollten sich sanierungsbedingte Maßnahmen nachweislich negativ auf ein Grundstück auswirken, kann die Stadt Oldenburg unabhängig vom Ausgleichsbetrag, entschädigungspflichtig sein.

### 13. Kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer die Kosten für den Ausgleichsbetrag von der Steuer absetzen?

---

Ausgleichsbeträge können unter bestimmten Voraussetzungen einkommenssteuerrechtlich geltend gemacht werden. Die Eigentümerin oder der Eigentümer beantragt dafür bei der Stadt Oldenburg eine Bescheinigung über sanierungsrechtliche Ausgleichs- oder Ablösungsbeträge, die sie/er dann bei dem zuständigen Finanzamt einreichen kann. Der Anteil der anzusetzenden Kosten wird vom Finanzamt ermittelt.

Diese Angaben sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerlichen Sinne kann nicht übernommen werden. Wir empfehlen der Eigentümerin/dem Eigentümer ausdrücklich, einen Steuerberater zu konsultieren.

## Ansprechpartner bei weiteren Fragen?

Stadt Oldenburg  
Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung  
Industriestraße 1 a  
26121 Oldenburg  
E-Mail: [stadtplanung@stadt-oldenburg.de](mailto:stadtplanung@stadt-oldenburg.de)



Stadt Oldenburg (Oldb) - 26105 Oldenburg

Städtebau und Stadterneuerung  
Industriestraße 1 a | 26121 Oldenburg

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten erhalten Sie unter [www.oldenburg.de/datenschutz](http://www.oldenburg.de/datenschutz) oder unter 0441 235-4444.

DATUM UND ZEICHEN IHRES SCHREIBENS

UNSER ZEICHEN

DATUM

**Erhebung des Ausgleichsbetrags gemäß § 154 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) mit Wirkung vom 14. August 2020 nach Abschluss der Sanierung im ehemaligen Sanierungsgebiet „Mustergebiet“**

- Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung gemäß § 154 Absatz 4 Satz 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Mustermann!

Das Flurstück der Gemarkung Oldenburg, Flur x, Flurstück Nummer x liegt im Bereich des ehemals förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Mustergebiet“.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets erfolgte durch Satzung der Stadt Oldenburg vom xx.xx.xxxx.

In der Satzung wurde die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156 a BauGB nicht ausgeschlossen.

Gemäß § 154 Absatz 1 Satz 1 BauGB hat die Eigentümerin/der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht gemäß § 154 Absatz 2 BauGB aus dem 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

Seite 1 von 3

**BANKKONTEN DER STADTKASSE**

Name der Bank	IBAN
Landessparkasse zu Oldenburg	DE49 2805 0100 0000 4001 68
Bremer Landesbank	DE36 2905 0000 3001 6350 01
Oldenburgische Landesbank AG	DE09 2802 0050 1443 9962 00
Postbank Hannover	DE57 2501 0030 0005 7403 07
Raiffeisenbank Oldenburg eG	DE98 2806 0228 0000 1007 00
Volksbank Oldenburg eG	DE31 2806 1822 3030 7597 00

BIC (Swift)
SLZODE22
BRLADE22XXX
OLBODEH2XXX
PBNKDEFF
GENODEF1OL2
GENODEF1EDE

**SPRECHZEITEN**

Montag bis Freitag	08:00 bis 12:00 Uhr
Montag bis Donnerstag	13:30 bis 15:30 Uhr
SERVICECENTER	0441 235-4444
ONLINE-SERVICE	<a href="http://www.oldenburg.de">www.oldenburg.de</a>



sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Der Ausgleichsbetrag ist gemäß § 154 Absatz 3 Satz 1 BauGB nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 oder 162 BauGB) zu entrichten. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Wertermittlung ist die rechtsverbindliche Aufhebung der Sanierungssatzung.

Die Satzung der Stadt Oldenburg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Mustergebiet“ vom xx.xx.xxxx wurde mit Satzung vom xx.xx.xxxx rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt am xx.xx.xxxx aufgehoben.

Somit ist für Ihr oben genanntes Grundstück gemäß § 154 Absatz 3 BauGB die Ausgleichsbetragspflicht entstanden.

Dieser Ausgleichsbetrag errechnet sich wie folgt:

Grundstücksgröße:	x	m <sup>2</sup>
Wertermittlungstichtag:	xx.xx.xxxx	
a. Anfangswert gemäß § 154 Absatz 2 BauGB:	x	€/m <sup>2</sup>
b. Endwert gemäß § 154 Absatz 2 BauGB:	x	€/m <sup>2</sup>
Mithin sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung g:	x	€/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	x	m <sup>2</sup>
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:	x	€/m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsbetrag:</b>	<b>x</b>	<b>€</b>

Erläuterungen:

Grundlage der Wertermittlung ist ein Verkehrswertgutachten nach den §§ 192 - 199 BauGB des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg in Oldenburg, welches diesem Schreiben beigelegt ist.

Gemäß § 155 Absatz 1 BauGB sind auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen:

1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren, berücksichtigt worden sind;



2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 146 Absatz 3 BauGB Ordnungsmaßnahmen durchgeführt hat;
3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 154 BauGB entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.

Nach Aktenlage liegen Anrechnungsbeiträge im Sinne des § 155 Absatz 1 BauGB nicht vor.

Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags gebe ich Ihnen hiermit gemäß § 154 Absatz 4 Satz 2 BauGB als Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung Ihres Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Absatz 1 BauGB anrechenbaren Beträge bis zum xx.xx.xxxx.

Nach Ablauf dieser Frist ist beabsichtigt, den Ausgleichsbetrag durch Bescheid festzusetzen. Der Schuldbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Ausgleichsbetragsbescheides grundsätzlich in einem Betrag fällig. Nach Maßgabe des § 154 Absatz 5 BauGB besteht jedoch die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

XXX



Stadt Oldenburg (Oldb) - 26105 Oldenburg

Städtebau und Stadterneuerung  
Industriestraße 1 a | 26121 Oldenburg

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten erhalten Sie unter [www.oldenburg.de/datenschutz](http://www.oldenburg.de/datenschutz) oder unter 0441 235-4444.

DATUM UND ZEICHEN IHRES SCHREIBENS

UNSER ZEICHEN

DATUM

**Bescheid über die Festsetzung und Erhebung des Ausgleichsbetrags gemäß § 154 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) mit Wirkung vom 14. August 2020 nach Abschluss der Sanierung im ehemaligen Sanierungsgebiet „Mustergebiet“**

Sehr geehrter Herr Mustermann!

Das Flurstück der Gemarkung Oldenburg, Flur x, Flurstück Nummer x, x liegt im Bereich des ehemals förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Mustergebiet“.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgte durch Satzung der Stadt Oldenburg vom xx.xx.xxxx.

In der Satzung wurde die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156 a BauGB nicht ausgeschlossen.

Gemäß § 154 Absatz 1 Satz 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht gemäß § 154 Absatz 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder be-

Seite 1 von 3

**BANKKONTEN DER STADTKASSE**

**Name der Bank**

Landessparkasse zu Oldenburg  
Bremer Landesbank  
Oldenburgische Landesbank AG  
Postbank Hannover  
Raiffeisenbank Oldenburg eG  
Volksbank Oldenburg eG

**IBAN**

DE49 2805 0100 0000 4001 68  
DE36 2905 0000 3001 6350 01  
DE09 2802 0050 1443 9962 00  
DE57 2501 0030 0005 7403 07  
DE98 2806 0228 0000 1007 00  
DE31 2806 1822 3030 7597 00

**BIC (Swift)**

SLZODE22  
BRLADE22XXX  
OLBODEH2XXX  
PBNKDEFF  
GENODEF1OL2  
GENODEF1EDE

**SPRECHZEITEN**

Montag bis Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr  
Montag bis Donnerstag 13:30 bis 15:30 Uhr  
  
SERVICECENTER 0441 235-4444  
ONLINE-SERVICE [www.oldenburg.de](http://www.oldenburg.de)



tigt 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).

Der Ausgleichsbetrag ist gemäß § 154 Absatz 3 Satz 1 BauGB nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 oder 162 BauGB) zu entrichten. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Wertermittlung ist die rechtsverbindliche Aufhebung der Sanierungssatzung.

Die Satzung der Stadt Oldenburg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Mustergebiet“ vom xx.xx.xxxx wurde mit Satzung vom xx.xx.xxxx rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt am xx.xx.xxxx aufgehoben.

Somit ist für Ihr oben genanntes Grundstück gemäß § 154 Absatz 3 BauGB die Ausgleichsbetragspflicht entstanden.

Der Ausgleichsbetrag für das genannte Grundstück wird hiermit auf x € festgesetzt.

Dieser Ausgleichsbetrag errechnet sich wie folgt:

Grundstücksgröße:	x	m <sup>2</sup>
Wertermittlungstichtag:	xx.xx.xxxx	
a. Anfangswert gemäß § 154 Absatz 2 BauGB:	x	€/m <sup>2</sup>
b. Endwert gemäß § 154 Absatz 2 BauGB:	x	€/m <sup>2</sup>
Mithin sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung g:	x	€/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	x	m <sup>2</sup>
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:	x	€/m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsbetrag:</b>	<b>x</b>	<b>€</b>

#### Erläuterungen:

Grundlage der Wertermittlung ist ein Verkehrswertgutachten nach den §§ 192 - 199 BauGB des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg, Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg in Oldenburg.

Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrages habe ich Ihnen mit Schreiben vom xx.xx.xxxx gemäß § 154 Absatz 4 Satz 2 BauGB als Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung Ihres Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse bis zum xx.xx.xxxx gegeben.

Gemäß § 154 Absatz 4 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB wird der Betrag in Höhe von x € einen Monat nach Bekanntgabe dieses Bescheids fällig. Er ist unter Angabe des



Kassenzeichens xx spätestens zum xx.xx.xxxx auf eines der vorseitig genannten Konten der Stadt Oldenburg zu entrichten. Erfolgt die Zahlung nicht rechtzeitig, so ist mit Ablauf des Fälligkeitstages für den rückständigen Betrag ein Säumniszuschlag zu zahlen.

Sie können nach § 154 Absatz 5 BauGB beantragen, den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern Ihnen nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 Prozent jährlich zu verzinsen und mit 5 Prozent zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 Prozent herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Es soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten der Vorrang vor einem zur Sicherung des Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht eingeräumt werden.

Sofern Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch machen wollen, bitte ich Sie, einen entsprechend begründeten formlosen Antrag innerhalb der oben genannten Zahlungsfrist hier einzureichen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Oldenburg (Oldb), 26105 Oldenburg, Widerspruch erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

XXX

Notizen

Notizen

## **Herausgeber**

Stadt Oldenburg  
Der Oberbürgermeister  
Stadtplanungsamt  
Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung  
Industriestraße 1 a  
26121 Oldenburg  
[www.oldenburg.de/stadterneuerung](http://www.oldenburg.de/stadterneuerung)  
Stand: Dezember 2020

## **Redaktion**

Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung

## **Fotos und Grafiken**

Titelblatt: fotomek/Fotolia.com; alle anderen: Stadt Oldenburg

Allgemeine Anfragen an die Stadt Oldenburg bitte an das ServiceCenter unter Telefon 0441 235-4444 oder per E-Mail an [servicecenter@stadt-oldenburg.de](mailto:servicecenter@stadt-oldenburg.de)