



STADT RADEBEUL

- DER OBERBÜRGERMEISTER -

X	Beschlussvorlage
	Mitteilung über Eilentscheidung
	Informationsvorlage

Vorlagennr.: SR 01/09 – 04/09
Gremium: Stadtrat
federführendes Amt: Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt

<u>Stand des Verfahrens:</u>					
Gremium:	SR			Sitzungstermin:	21.01.2008
Beratungsstatus:	X	zur Beschlussfassung		Öffentlichkeit:	X öffentlich
		zur Vorberatung			nichtöffentlich

<u>Beschlussfassung:</u>							
abgestimmt am:	21.01.2009	ausgefertigt am:	22.01.2009				
stimmberechtigte Mitglieder:			35				
davon anwesend:	30	Nichtteilnahme:	0				
dafür:	28	dagegen:	1			Enthaltungen:	1

Gegenstand der Vorlage:

Aufhebung Stadtratsbeschluss SR 89/95 – 94/99 vom 20.04.1995
 Ablösung von Ausgleichsbeträgen in den Sanierungsgebieten der Stadt Radebeul

Beschlussvorschlag:

Entsprechend der Aufforderung des Regierungspräsidiums Dresden vom 25.09.1995 beschließt der Stadtrat, den Stadtratsbeschluss SR 89/95 – 94/99 vom 20.04.1995 aufzuheben.

Die Eigentümer von Grundstücken in den Sanierungsgebieten der Stadt, die den Ausgleichsbetrag bis spätestens ein Jahr vor Aufhebung der jeweiligen Sanierungsatzung im Rahmen einer freiwilligen Vereinbarung vorzeitig ablösen, erhalten einen Verfahrensabschlag von 20%.

bisheriger und weiter vorgesehener Verfahrensgang:							
Gremium	Datum	ö./nö.	Beratungsempfehlung			Änderung Beschlussvorschlag	
			einstimmig	mehrheitlich	abgelehnt	ja	nein
SEA	04.11.2008/ 02.12.2008/ 16.12.2008	nö	x				x
SR	21.01.2008	ö		x			x

rechtliche Grundlagen:

§§ 154, 155 Baugesetzbuch, Abschnitt D Nr. 21 Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung vom 21.07.2008

Angabe der finanziellen Auswirkungen:

finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> nein
Bestätigung:	Mitzeichnung federführendes Amt:	<i>Wendisch</i>	Datum:	07.01.09 <i>SM</i>
	Mitzeichnung Geschäftsbürgermeister:	<i>Ullrich</i>	Datum:	07.01.09

Wendsche

Begründung:

Aufhebung Stadtratsbeschluss

Im Stadtrat herrschte anfangs für das Sanierungsgebiet „Kötzschenbroda“ die Auffassung, von der Erhebung der Ausgleichsbeträge durch Beschluss absehen zu können. Am 20.04.1995 wurde deshalb eine „Formulierung für die Behandlung des Abschöpfungsbeitrages innerhalb der Modernisierungsvereinbarungen für das Sanierungsgebiet Altkötzschenbroda“ beschlossen (SR 89/95 – 94/99), in der u. a. zwischen den Vertragsparteien verbindlich vereinbart wird, „dass der Ausgleichsbetrag mit der Erteilung des Bescheides nach Abschluß der Sanierung ... auf Antrag bei Zinsbildung nach der Abgabenordnung bis 15 Jahre gestundet wird. ... Nach Ablauf der Frist kann die Ausgleichszahlung zur Vermeidung unbilliger Härten durch das dann zuständige städtische Organ gelöscht werden.“

Insgesamt 8 Eigentümer haben in den Jahren 1994 und 1995 Verträge mit einer solchen Formulierung unterzeichnet.

Die Formulierung ist gesetzeswidrig.

Gemäß § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks an die Stadt einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinde grundsätzlich zur Erhebung der Ausgleichsbeträge. Die Große Kreisstadt Radebeul hat bei der Erhebung also keinen Ermessensspielraum.

§ 154 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die Gemeinde verpflichtet ist, auf Antrag des Eigentümers den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern dem Eigentümer nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Ausnahmsweise erlaubt § 154 Abs. 5 Satz 3 BauGB, dass der Tilgungssatz im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt und das Darlehen zinsfrei gestellt werden kann, wenn dies im öffentlichen Interesse und zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist.

Dieser Gesetzesvorgabe wird die Große Kreisstadt Radebeul mit ihrer verbindlichen Vereinbarung einer Stundungsabrede nicht gerecht, weil eine Stundung nun mal kein Darlehen ist.

In seinem Schreiben vom 25.09.1995 rügte das Regierungspräsidium Dresden zu Recht diese Praxis und forderte die Große Kreisstadt Radebeul auf, keine Vereinbarung solchen Inhalts mehr abzuschließen und die Aufhebung des Stadtratsbeschlusses herbeizuführen. In dessen Folge wurden keine Ver-

träge mit derartigen Formulierungen mehr ausgefertigt. Die Aufhebung des Stadtratsbeschlusses stand noch aus und wird mit der vorliegenden Beschlussvorlage umgesetzt.

Alle Eigentümer, mit denen Vereinbarungen mit Stundungsregelungen abgeschlossen wurden, haben Ende August / Anfang September ein Schreiben und ein Nachtragsangebot erhalten, in dem die alte, rechtswidrige Formulierung durch eine gültige Regelung ersetzt ist. Bisher hat keiner der angeschriebenen Eigentümer den Nachtrag unterzeichnet. Ihnen soll (wie auch allen anderen Eigentümern in den Sanierungsgebieten der Stadt) eine Ablösevereinbarung angeboten werden.

Ablöse des Ausgleichsbetrages

Am 04.09.2007 wurde der Stadtentwicklungsausschuss mit der Informationsvorlage Info 12/07 - 04/09 über die geplante Vorgehensweise der Stadtverwaltung bei der Einwerbung der vorzeitigen freiwilligen Ablöse von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet „Kötzschenbroda“ informiert. Das geplante Vorgehen stand unter dem Vorbehalt, dass der Fördermittelgeber, die Sächsische Aufbau-bank, zustimmt. Das Gespräch, das dazu am 06.09.2007 stattfand, ergab, dass, solange keine gesetzliche Regelung in Kraft ist, Abschläge auf den Ausgleichsbetrag nicht gewährt werden dürfen. Damit hätte sich für die Eigentümer aus der vorzeitigen Ablöse des Ausgleichsbetrages keinerlei Vorteil ergeben.

Zwischenzeitlich hat das Sächsische Innenministerium eine neue Verwaltungsvorschrift für die Städtebauliche Erneuerung (VwVStBauE vom 21.07.2008) erlassen, die die Einräumung eines Verfahrensabschlages von bis zu 20 % im Rahmen der Ablösung des Ausgleichsbetrages für zulässig erklärt.

1. Gesetzliche Bestimmungen

Gemäß § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung, d.h. nach der öffentlichen Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 154 Abs. 3, Satz 1 BauGB), zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung des Ausgleichsbetrages auch vor Abschluss der Sanierung zulassen (§ 154 Abs. 3, Satz 2 BauGB).

2. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags ist die durch die Sanierung bedingte Bodenwertsteigerung eines Grundstückes. Sie errechnet sich aus der Differenz zwischen dem - in der Regel niedrigeren - Anfangswert und dem - in der Regel höheren - Endwert für Grund und Boden.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung = Endwert - Anfangswert

Die vom Gutachterausschuss für den Landkreis Meißen bestätigten Anfangs- und Endwerte für die Sanierungsgebiete der Stadt Radebeul wurden am 01.01.2006 öffentlich gemacht und in die Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Meißen vom 01.01.2007 unverändert übernommen.

3. Ausgleichsbetrag

Die ermittelte Bodenwerterhöhung entspricht nicht in jedem Fall dem Ausgleichsbetrag. Nach § 155 Abs. 1 BauGB sind bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags ggf. Anrechnungsbeträge zu berücksichtigen (z. B. Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 6 BauGB / Bodenwerterhöhungen, die beim Erwerb von der Gemeinde als Teil des Kaufpreises entrichtet worden sind / Kosten von Ordnungsmaßnahmen nach § 146 Abs. 3 BauGB, die der Eigentümer selbst getragen hat / Berücksichtigungen gemäß Wertermittlungsverordnung).

Ausgleichsbetrag = Bodenwerterhöhung - Anrechnungsbeträge

4. Verfahrensabschlag bei der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags

Die Gemeinde kann nach § 155 Abs. 3 BauGB die Ablösung des Ausgleichsbetrags im Ganzen vor

Abschluss der Sanierung zulassen. Die Ablösung erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (Ablösungsvereinbarung).

Das SMI hat mit der neuen Verwaltungsvorschrift VwVStBauE vom 21.07.2008 die Einräumung eines Verfahrensabschlages von bis zu 20 % im Rahmen der Ablösung des Ausgleichsbetrags für zulässig erklärt, da die vorzeitige Ablösung für die Gemeinde erhebliche Vorteile bringt:

- Der Verwaltungsaufwand gegenüber einer ansonsten erforderlichen Veranlagung mittels Bescheid ist geringer.
- Ein Rechtsmittelverfahren mit ungewissem Ausgang einschließlich des Prozessrisikos wird vermieden.
- Es ergeben sich Einsparungen im Einzugsverfahren. Beitreibung, Stundung, Ratenzahlung oder gar Erlass entfallen.
- Leichtere kommunalpolitische Durchsetzbarkeit aufgrund von Abschlägen (Die Erhebung des Ausgleichsbetrages ist unabhängig davon, ob der Grundstückseigentümer Sanierungsfördermittel erhalten hat oder nicht!)
- Die durch Ablöse erzielten Einnahmen können für weitere Maßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden. Im Gegensatz dazu sind die Ausgleichsbeträge, die nach Aufhebung der Sanierungssatzung per Bescheid erhoben werden, an die Fördermittelgeber zurückzuführen.

Die Eigentümer erlangen durch den Abschluss einer Ablösevereinbarung Rechtssicherheit über den Ausgleichsbetrag. Nacherhebungen sind ausgeschlossen. Für Weiterveräußerungen von Grundstücken entfällt die Kaufpreisprüfung durch die Stadt.

Der Eigentümer kann einen Verfahrensabschlag erhalten, wenn er mit der Gemeinde spätestens ein Jahr vor dem geplanten Abschluss der Sanierung eine Ablösungsvereinbarung abschließt.

Ablösebetrag = Ausgleichsbetrag - Abschlag 20%

Es wird vorgeschlagen, bei der Ablösung des Ausgleichsbetrags bis spätestens ein Jahr vor Abschluss der Sanierung den Eigentümern einen Verfahrensabschlag in Höhe von 20% zu gewähren.

Für den Fall, dass aufgrund einer Gesetzesänderung zu einem späteren Zeitpunkt Vertragspartner oder Bescheidadressaten einen geringeren Ausgleichsbetrag im Vergleich zur jetzigen Gesetzeslage bezahlen müssten, gäbe es nach § 313 Bürgerliches Gesetzbuch BGB, der auch im öffentlichen Recht angewendet werden kann, die Möglichkeit über das Rechtsinstitut der "Störung der Geschäftsgrundlage" gegebenenfalls die Verträge anzupassen.

Eine Anpassung des Vertrages (Rückerstattung von Geldbeträgen oder ähnliches) kann danach gegebenenfalls verlangt werden, wenn sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben; und die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten. Dies gilt jedoch nur sofern das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

Es steht nicht zu erwarten, dass sich in absehbarer Zeit das Baugesetzbuch BauGB bei der Problematik "Ablösung von Ausgleichsbeträgen" derart ändert, dass keine Ablösebeiträge mehr zu zahlen sind. Sollte dies dennoch der Fall sein, so kann grundsätzlich nicht beanstandet werden, dass die Vertragspartner oder Bescheidadressaten unterschiedliche Beträge zu zahlen haben. Denn Rechtsgrundlage ist der jeweilige Gesetzeswortlaut des BauGB.

Anlagen

SR 89/95 – 94/99 vom 20.04.1995

Schreiben RP Dresden vom 25.09.1995