

**Landratsamt Meißen
Dezernat Verwaltung
Rechts- und Kommunalamt**



KOMMUNEN
für Arbeit

Landratsamt Meißen, PF 10 01 52, 01651 Meißen

Bürgerinitiative Weinböhlen e. V.
Frau Bettina Grumbach
Spitzgrundstraße 55
01689 Weinböhlen

Datum: **12. Februar 2016**
Aktenzeichen: 150.1/092.19-Wei#8-6838/2016
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: **1. Februar 2016**
Besucheranschrift: Brauhausstraße 21
01662 Meißen
Bearbeiter: Frau Haufe
Zimmer: 1.66
Telefon: 03521 725-1836
Fax: 03521 725-1800
E-Mail: rka@kreis-meissen.de

Erhebung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten der Gemeinde Weinböhlen - Ihre Anfrage vom 1. Februar 2016

Sehr geehrte Frau Grumbach,

das Landratsamt Meißen nimmt Bezug auf Ihr Schreiben vom 1. Februar 2016. Sie warfen darin drei grundsätzliche Fragen zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten auf, die wir im Folgenden beantworten möchten.

1. Rückzahlung der Ausgleichsbeträge im Falle einer Gesetzesänderung

Zur Gestaltung der Bescheide der Gemeinde Weinböhlen oder zur Zahlung der Grundstückseigentümer kann das Landratsamt Meißen keine rechtlichen Hinweise geben. Einerseits obliegt es der Gemeinde Weinböhlen, sowohl im Rahmen der Selbstverwaltung als auch im Rahmen der geltenden Gesetze das Erhebungsverfahren zu den Ausgleichsbeträgen eigenständig zu gestalten. Andererseits sind dem Landratsamt Meißen Gesetzesinitiativen zu einer Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) nicht bekannt. Sollte es innerhalb des BauGB Gesetzesänderungen geben die insbesondere die Erhebung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten betreffen, so obliegt es dem jeweiligen Änderungs- oder Aufhebungsgesetz zu regeln, wie mit bereits festgesetzten und bereits gezahlten Ausgleichsbeträgen zu verfahren ist.

2. Verzicht auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Mit Blick auf die wirtschaftliche Situation der Gemeinde Weinböhlen werben Sie für einen Verzicht auf die Erhebung der Sanierungsausgleichsbeträge. Die Vorschrift des § 155 BauGB unterscheidet zwei Fälle des Verzichts auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen: zum einen das generelle Absehen von der Festsetzung in sogenannten Bagatellfällen (§ 155 Abs. 3 BauGB) und zum anderen der Erlass der Forderung im Einzelfall zur Vermeidung unbilliger Härten (§ 155 Abs. 4 BauGB). Ihre Fragestellung beinhaltet die Formulierungen „öffentliches Interesse“ und „unbillige Härte“, dies deutet darauf hin, dass Sie einen Verzicht auf Ausgleichsbeträge nach § 155 Abs. 4 BauGB hinterfragen.

Landratsamt Meißen
Postanschrift: Postfach 10 01 52, 01651 Meißen
Konto: Sparkasse Meißen, BLZ: 850 550 00 Konto: 3 100 031 007
IBAN: DE07 8505 5000 3100 0310 07 BIC: SOLADES1MEI
Internet: www.kreis-meissen.de E-Mail: post@kreis-meissen.de
Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte Nachrichten

Sprechzeiten:
Mo 7:30-12:00 Uhr
Di 7:30-12:00 Uhr u. 14:00-18:00 Uhr
Mi Schließtag
Do 7:30-12:00 Uhr u. 14:00-17:00 Uhr
Fr 7:30-12:00 Uhr

Gemäß § 155 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde Weinböhla im Einzelfall von der Erhebung eines Ausgleichsbetrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist.

Das öffentliche Interesse ist an den Zielen und Zwecken der Sanierungsmaßnahme zu bemessen. Der Gemeinde muss daran gelegen sein, durch den Verzicht selbst etwas zu fördern, was im öffentlichen Interesse liegt. Das öffentliche Interesse muss sich dabei auf die städtebauliche Maßnahme beziehen. Das heißt, der Verzicht auf die Erhebung des Ausgleichsbetrags muss die Durchführung der städtebaulichen Maßnahme fördern. Der Erlass des Sanierungsausgleichsbetrages liegt nur dann im öffentlichen Interesse, wenn er konkreten Sanierungszwecken dient, und nicht auch dann, wenn er allein im sonstigen öffentlichen Interesse liegt, vgl. Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentierung, Verlag C.H. Beck München, Kommentierung zu § 155 Rdnr. 153.

Das von Ihnen im Schreiben vom 1. Februar 2016 beschriebene öffentliche Interesse des sozialen Friedens wäre demnach kein Tatbestand, der zu einem Erlass des Ausgleichsbetrages führen kann.

Eine unbillige Härte ist nicht bereits dann anzunehmen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige die für die Zins- und Tilgungsleistung benötigten Mittel nicht aus dem Grundstück erwirtschaften kann. Die Zumutbarkeit bezieht sich auf den Einsatz fremder Mittel. Zur Beurteilung des Vorliegens einer unbilligen Härte sind die Bedingungen, unter denen die fremden Mittel beschafft werden können bedeutsam. Wichtig ist auch, ob und in welchem Umfang im Erhebungszeitpunkt und auch für eine längere Zeit danach die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung vom Eigentümer realisiert werden kann. Die unbillige Härte unterliegt immer der Einzelfallprüfung, vgl. Ernst, Zinkahn, Bielenberg, a.a.O., Kommentierung zu § 155 Rdnr. 156.

Eine pauschale Festlegung durch den Gemeinderat, dass alle im Sanierungsgebiet befindlichen Grundstückseigentümer eine unbillige Härte im Sinne von § 155 Abs. 4 BauGB geltend machen können, wäre unzulässig. Die generelle Befreiung aller Sanierungsausgleichsbeitragspflichtigen wäre nach den Kriterien des § 155 Abs. 3 BauGB zu prüfen. Dazu müssten eine geringe Bodenwerterhöhung und ein Verwaltungsaufwand, der in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen aus den Ausgleichsbeträgen steht, vorliegen. Diese Prüfung ist der Gemeinde Weinböhla vorbehalten, Ihre Angaben vom 1. Februar 2016 geben darüber keinen Aufschluss.

3. Verlängerung des Zeitraumes, in dessen Verlauf ein Abschlag gewährt werden kann

Die Gemeinde kann bis zu einem Jahr vor dem geplanten Abschluss der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme einen Verfahrensnachlass von bis zu 20 Prozent auf Ausgleichsbeträge gewähren, Punkt 21.3 Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung (VwV StBauE). Als Abschluss der Sanierungsmaßnahme gilt die Aufhebung der Sanierungssatzung, § 162 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Für die Gewährung eines Abschlages nach Punkt 21.3 VwV StBauE ist somit ein Beschluss des Gemeinderates notwendig, der die voraussichtliche Dauer der Sanierungsmaßnahme (=voraussichtlicher Erlass der Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung) festlegt.

Im Regelfall endet die Sanierung dann, wenn die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut sind oder auf ihnen die entsprechende Nutzung aufgenommen wurde. Es obliegt der Gemeinde Weinböhla festzustellen, ob die Kriterien des § 162 Abs. 1 BauGB bereits vorliegen oder wann diese Kriterien voraussichtlich erfüllt sein werden. Fasst der Gemeinderat einen Beschluss, dass die Sanierungsmaßnahme aller Voraussicht nach beispielsweise fünf Kalenderjahren beendet sein wird und stellt sich heraus, dass diese Prognose nicht zutrifft, kann bis zum Ablauf des prognostizierten Zeitraumes ein erneuter Beschluss über

den neuen Zeitpunkt der Beendigung der Sanierungsmaßnahme gefasst werden. Die Wahl des Zeitpunktes, wann die Sanierungssatzung aufzuheben ist (Zeitpunkt der Beendigung der Sanierung) ist nicht frei wählbar, sondern stets nach den Kriterien des § 162 Abs. 1 BauGB festzustellen.

Die Ziele und Zwecke der Sanierung sind nach den jeweiligen Gegebenheiten der kommunalen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu beurteilen, vgl. Ernst, Zinkahn, Bielenberg, a.a.O., § 162 Rdnr. 9. Mit Aufhebung der Sanierungssatzung entsteht die Pflicht zur Zahlung des (vollen) Ausgleichsbetrags, § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Wir hoffen, dass wir mit diesen Ausführungen Ihre Anfrage vom 1. Februar 2016 beantworten konnten und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung. Eine Kopie dieses Antwortschreibens wird an die Gemeindeverwaltung Weinböhla gesandt.

Mit freundlichen Grüßen


Engelhard
Amtsleiter