

Merkblatt zu Ausgleichbeträgen in Sanierungsgebieten

1. Bei Sanierungsmaßnahmen, die im umfassenden Verfahren durchgeführt werden, muss die Gemeinde von den Eigentümern des Sanierungsgebiets einen Ausgleichsbetrag erheben. Die Erhebung liegt nicht im Ermessen der Gemeinde. Der Gesetzgeber hat sie im Baugesetzbuch zwingend vorgeschrieben.
2. Der Ausgleichsbetrag entspricht dem Wertzuwachs eines Grundstücks in einem Sanierungsgebiet, der durch die städtebauliche Erneuerung bewirkt wurde. Er ist ein anteiliger finanzieller Beitrag zu den hohen Kosten der Sanierung, die sonst von der Allgemeinheit zu tragen sind (vor allem über die Städtebauförderung).
3. Im Ausgleichsbetrag kommt die Sozialbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 des Grundgesetzes zum Ausdruck. Im Art. 161 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung heißt es zudem „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- und Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen“.
4. Die Ausgleichsbeträge decken meistens bei weitem nicht die tatsächlichen öffentlichen Kosten der Sanierung. Es ist daher anzunehmen, dass sie häufig auch geringer sind als sonst zu zahlende Erschließungs- oder KAG-Beiträge, die im umfassenden Verfahren nicht erhoben werden.
5. Die Erhebung der Ausgleichsbeträge ist Voraussetzung für die Gesamtabrechnung der Städtebauförderung. Diese nach dem Haushaltsrecht vorgeschriebene fristgerechte Abrechnung kann wiederum Voraussetzung dafür sein, ob die Gemeinde für andere Sanierungsmaßnahmen weiterhin Städtebauförderungsmittel erhält.
6. Die Bemessung des Ausgleichsbetrags erfolgt auf der Grundlage einer exakten Wertermittlung durch den Gutachterausschuss oder einen privaten Sachverständigen.
7. Das Baugesetzbuch und die Wertermittlungsverordnung bieten viele Möglichkeiten, um die Belastung der Eigentümer (und oft auch Mieter) durch die Ausgleichsbeträge verträglich zu gestalten.