

Ausgleichsbeiträge: Was ist das?

Freiwillige und vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge in dem Sanierungsgebiet „Erweiterungsgebiet Altstadt“

Seit 2004 hat die städtebauliche Sanierung „Erweiterungsgebiet Altstadt“ die erweiterte Güstrower Altstadt unübersehbar verändert: Das Erweiterungsgebiet ist schöner und attraktiver geworden und die Grundstückseigentümer profitieren von den Verbesserungen der Straßen, Wege und Plätze.

Der Gesetzgeber sieht vor, in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten nach Abschluss der Gesamt-sanierungsmaßnahme Ausgleichsbeträge zu erheben. Eine Ausgleichs**p**flicht für im Sanierungsgebiet gelegene Grundstücke besteht, sofern durch die sanierungsbedingten Maßnahmen eine Wertsteigerung des Grund und Bodens entstanden ist. Nach Abschluss der gesamten Sanierungsmaßnahme „Erweiterungsgebiet Altstadt“ werden die Ausgleichsbeträge per Bescheid fällig gestellt. Damit entsteht eine Zahlungspflicht für den Grundstückseigentümer. Die Erhebung der Ausgleichsbeträge im Rahmen der städtebaulichen Sanierung hat den Zweck, neben dem Einsatz von Fördergeld auch die Grundstückseigentümer an den Aufwendungen für die Sanierung zu beteiligen. Diese Beteiligung ergibt sich nicht nur aus dem Baugesetzbuch, sondern auch aus dem Grundgesetz, das in seinem Artikel 14 privates Eigentum nicht nur mit Rechten, sondern auch mit Pflichten verbindet. Eine zusätzliche Belastung der Grundstückseigentümer stellen diese Ausgleichsbeträge nicht dar, da innerhalb des Sanierungsgebietes für die Dauer der Sanierung die sonst üblichen Erschließungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz nicht erhoben werden.

Das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V empfiehlt, von der Möglichkeit der **vorzeitigen und freiwilligen Ablösung** der Ausgleichsbeträge Gebrauch zu machen.

Wo liegt der Vorteil der vorzeitigen Ablösung für den Eigentümer?

Die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeiträge bietet den Grundstückseigentümern eine rasche Planungssicherheit, da mit der vereinbarten und sofort zu entrichtenden Ablösesumme eine spätere formelle Erhebung nach Abschluss der Gesamt-sanierungsmaßnahme entfällt. Für die **vorzeitige Ablösung** kann ein **Abschlag** auf den ermittelten Ausgleichsbetrag (Abzinsung/Verfahrensabschlag) gewährt werden. Der Nachlass für die freiwillige Ablösung richtet sich nach der verbleibenden Laufzeit der Gesamt-sanierungsmaßnahme.

Mit der Umsetzung der vorzeitigen Ablösung ist es einerseits möglich, die Einnahmen direkt in das Sanierungsvorhaben des „Erweiterungsgebietes Altstadt“ einfließen zu lassen und andererseits bei der Bewilligung zukünftiger Fördergelder positiv durch das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung berücksichtigt zu werden.

Konkret beabsichtigt die Barlachstadt Güstrow, den Grundstückseigentümern des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes **„Erweiterungsgebiet Altstadt“** Güstrow bereichsweise (Zonen) auch die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung durch **freiwillige** Vereinbarungen anzubieten. Die dafür noch notwendige Zustimmung der Stadtvertretung zu dieser Vorgehensweise wird vorbereitet. In einer Bürgerversammlung wird die Vorstellung des Gutachtens von Herrn Dr. Unbehau durchgeführt. Der Termin dafür wird rechtzeitig mitgeteilt. Infolge werden den Eigentümern der betroffenen Grundstücke abschnittsweise auf der Grundlage festgesetzter Wertzonen die vorzeitigen Ablöseverträge zugeschickt und Einzelgespräche dazu angeboten.

In dem Sanierungsgebiet der „Altstadt“ erhielten die Eigentümer bereits die Möglichkeit, mit der Barlachstadt Güstrow eine Ablösevereinbarung abzuschließen. Viele Eigentümer machten davon bereits Gebrauch. Sollten im Grundbuch Ihres Grundstückes mehrere Eigentümer eingetragen sein, so unterschreibt jeder Eigentümer seine eigene Vereinbarung,

jedoch ist der genannte Ablösebetrag nur einmal fällig, d. h. gibt es z. B. 2 Eigentümer so ist der Ablösebetrag **nur einmal** als eine Summe einzuzahlen.

Fragen zur Ausgleichsbetragsermittlung richten Sie bitte an Frau Korell

Telefon: 03843 769-265

nancy.korell@guestrow.de