



Antwort der Landesregierung auf eine Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung

Abgeordnete Christina Buchheim (DIE LINKE)

Erhebung von Sanierungsausgleichsbeträgen

Kleine Anfrage - KA 7/2967

Vorbemerkung des Fragestellenden:

Gemäß § 154 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 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).

Gemäß § 154 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist. Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Die Gemeinde kann anstelle der Heranziehung zu einem Ausgleichsbetrag die Ablösung im Ganzen (Ablösungsvereinbarung) vor Abschluss der Sanierung zulassen. Gemäß § 154 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag verlangen. Mit der vorzeitigen und freiwilligen Zahlung hat die Gemeinde die Möglichkeit, die erzielten Einnahmen wieder für laufende Sanierungsvorhaben zu verwenden.

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

(Ausgegeben am 17.10.2019)

**Antwort der Landesregierung
erstellt vom Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr**

Vorbemerkung der Landesregierung:

Bei der Erhebung von Ausgleichsbeträgen handelt es sich um eine Aufgabe, die der kommunalen Selbstverwaltung obliegt. Rechtliche Grundlage ist das Baugesetzbuch. Vor diesem Hintergrund antwortet die Landesregierung wie folgt:

- 1. Welche Einzelfallentscheidungen nach § 155 Abs. 4 BauGB, die im öffentlichen Interesse liegen, sind in welchen Kommunen getroffen worden? Bitte aufschlüsseln nach Kommunen.**

Der Landesregierung liegen hierzu keine Informationen vor. Vom Gesetzgeber her ist keine Berichtspflicht der Gemeinden im Sinne der Fragestellung vorgesehen.

- 2. In welchen Fällen spricht man von einem öffentlichen Interesse, sodass eine Kommune von der Erhebung absehen kann?**

Von Seiten der Landesregierung können keine Fälle benannt werden. Abs. 4 Satz 1 § 155 BauGB ist eine „Kann“-Regelung. Das ganz oder teilweise Absehen von der Erhebung des Ausgleichsbetrags im öffentlichen Interesse steht daher grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde. Es kommt nur im Einzelfall in Betracht und nur dann, wenn dies den konkreten Umständen nach vernünftigerweise geboten ist. Die Gemeinden haben bei einer solchen Entscheidung die haushaltsrechtlichen Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und der Sparsamkeit sowie der Sicherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit zu beachten.

Das öffentliche Interesse wird im Baugesetzbuch nicht näher definiert; Kommentierungen können herangezogen werden. Die Gemeinde hat ein Ermessen für die Entscheidung über das Absehen von der Erhebung des Ausgleichsbetrags, wenn die Voraussetzungen vorliegen. Im Hinblick auf die Auslegung des Begriffs öffentliches Interesse wird der Vorschrift unter Berücksichtigung der Rechtsprechung im sanierungsrechtlichen Zusammenhang eine besondere Bedeutung beigemessen. Das öffentliche Interesse muss sich auf die städtebauliche Maßnahme beziehen. Ein öffentliches Interesse am Erlass des Ausgleichsbetrags ist danach an seiner Eignung zu messen, die mit der Sanierung verfolgten Ziele und Zwecke zu fördern. Die Gemeinde hat vor einer Entscheidung im konkreten Einzelfall auch zu prüfen, ob die Heranziehung anderer Regelungen des BauGB sachgerecht ist (§ 154 Abs. 5 Satz 3; Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen auf Antrag des Eigentümers).

- 3. Ist die Kommune verpflichtet, für im Sanierungsgebiet gelegene Grundstücke, die öffentlich genutzt werden, Ausgleichsbeträge zu erheben? Wenn nein, muss eine förmliche Freistellung erfolgen? Wie wird dies umgesetzt?**

Ja.

4. Welche Flächen werden als Gemeinbedarfsflächen i. S. v. § 155 Abs. 4 BauGB angesehen? Bitte auflisten.

In Anlehnung an § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dient Gemeinbedarf Zwecken der Allgemeinheit. Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zählt dazu die Ausstattung des Sanierungsgebiets mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen, wie Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen.