

Informationen für Eigentümer  
in Sanierungsgebieten der  
Landeshauptstadt Stuttgart

6. überarbeitete Auflage



## **Hinweise:**

- 1.** Der in dieser Broschüre erläuterte Ausgleichsbetrag wird nur in solchen Sanierungsgebieten erhoben, die im umfassenden Verfahren durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird kein Ausgleichsbetrag erhoben.

- 2.** Aus Gründen der Vereinfachung werden in dieser Broschüre – mit Ausnahme des Vorworts – neben den Eigentümern auch Eigentümerinnen und Eigentümergemeinschaften als Eigentümer bezeichnet.

## Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,

Ihr Grundstück liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart. Mit Hilfe der Sanierung sollen insbesondere die Wohn-, Lebens- und Arbeitsplatzqualität, aber auch die Versorgungssituation und die Wirtschaftskraft Ihres Stadtquartiers verbessert werden.



Die hierzu im Rahmen der Sanierung erforderlichen Maßnahmen, wie zum Beispiel die Modernisierungen von Häusern und Wohnungen, die Entkernung von Innenhöfen, die Sanierung und Neuerrstellung von Grünanlagen und Plätzen, die Verbesserung der Verkehrssituation und des öffentlichen Raums und der Bau neuer Verkehrswege sind kostspielig. Sie tragen jedoch entscheidend dazu bei, Ihr Umfeld lebenswerter und attraktiver zu machen. Dadurch steigert sich gleichzeitig auch nachhaltig der Wert Ihres Eigentums.

Deshalb hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass die Eigentümer im Sanierungsgebiet als Ausgleich für die eingesetzten öffentlichen Fördermittel an den entstandenen Kosten der Sanierung zu beteiligen sind. Nach Abschluss einer Sanierung wird deshalb der so genannte Ausgleichsbetrag erhoben.

Mit der vorliegenden Broschüre möchte Sie das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung darüber informieren, was dieser Ausgleichsbetrag ist, wie er berechnet wird und auf welcher gesetzlichen Grundlage dies geschieht.

A handwritten signature in blue ink that reads "Peter Pätzold". The signature is written in a cursive style.

Peter Pätzold  
Beigeordneter für Städtebau und Umwelt

## Was ist ein Ausgleichsbetrag?

Im Baugesetzbuch (BauGB) ist unter § 154 festgelegt, dass der Eigentümer eines Grundstücks in einem Sanierungsgebiet unter bestimmten Bedingungen an den Kosten der Sanierung zu beteiligen ist und deshalb einen so genannten Ausgleichsbetrag entrichten muss.

### Bei den vorgenannten Bedingungen handelt es sich im Einzelnen um:

1. Die Lage Ihres Grundstücks in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, das im umfassenden Verfahren durchgeführt wird.
2. Die Ermittlung einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung für Ihr Grundstück durch das Stadtmessungsamt.

Man unterscheidet im Sanierungsrecht zwischen dem vereinfachten und dem umfassenden Verfahren. Das umfassende Verfahren ist immer dann anzuwenden, wenn die Umsetzung der Sanierungsziele eine Bodenwertsteigerung erwarten lässt. Ist dies nicht der Fall, wird das vereinfachte Verfahren angewendet.

Eine entsprechende Prognose wird vor dem Beschluss über die Sanierungssatzung durch das für die Bewertung von Grundstücken zuständige Stadtmessungsamt abgegeben.

Wenn Sie sich nicht sicher sind, ob Ihr Grundstück in einem Gebiet mit umfassendem oder vereinfachtem Verfahren liegt, so wenden Sie sich bitte an die Abteilung Stadterneuerung und Bodenordnung beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Telefon 0711/216-20301.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung wird durch das Stadtmessungsamt für jedes einzelne Grundstück im Sanierungsgebiet ein gesondertes Gutachten zur sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertanteils erstellt.

Eine Erhöhung des Bodenwerts ergibt sich in der Regel immer dann, wenn im Umfeld des Grundstücks Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden, deren Finanzierung ganz oder teilweise mit Sanierungsfördermitteln erfolgt ist oder wenn die öffentliche Infrastruktur im Gebiet durch geförderte Maßnahmen aufgewertet wurde.

Eine Erhöhung des Gebäudewerts wird bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags nicht erfasst. Durch Erneuerungsmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück erhöht sich der Ausgleichsbetrag somit nicht.

## Wie berechnet sich der Ausgleichsbetrag?

**Der Ausgleichsbetrag ist die Differenz zwischen dem Bodenwert, den ein Grundstück hätte, wenn keine Sanierung beabsichtigt oder durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich nach der Sanierung ergibt (Endwert). Bezugszeitpunkt für Anfangs- und Endwert ist dabei der Tag, an dem das Sanierungsverfahren beendet ist und die Sanierungssatzung aufgehoben wird.**

Vereinfacht ausgedrückt bedeutet dies, dass mit dem Tag der Satzungsauflösung ermittelt wird, was das Grundstück wert wäre, hätte man keine Sanierung durchgeführt und was es an diesem Tag tatsächlich wert ist.

Diese Art der Berechnung mag auf den ersten Blick kompliziert erscheinen, hat jedoch einen guten Grund. Würde man nämlich stattdessen den Wert zu Beginn der Sanierungsmaßnahme ermitteln und diesem den Wert danach gegenüberstellen, so würden sämtliche neben der Sanierung am allgemeinen Grundstücksmarkt stattfindenden Wertänderungen mit in den Ausgleichsbetrag einfließen und diesen in der Regel erhöhen.

## Was kann auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden?

Wenn Sie auf Ihrem Grundstück Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB durchgeführt haben, für die Sie keinen städtischen Zuschuss erhalten haben, können diese Ausgaben auf Ihren Ausgleichsbetrag angerechnet werden und diesen entsprechend reduzieren.

Zu den Ordnungsmaßnahmen zählen insbesondere Gebäudeabbrüche und die Entsiegelung von Hofflächen. Modernisierungen zählen nicht dazu.

### Voraussetzung ist, dass

1. die von Ihnen durchgeführten Ordnungsmaßnahmen den Sanierungszielen entsprechen und
2. vor Beginn der Arbeiten mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung eine entsprechende schriftliche Vereinbarung abgeschlossen wird und die erbrachten Leistungen nachgewiesen werden können.

Sind die belegbaren Kosten höher als der ermittelte Ausgleichsbetrag, so erfolgt allerdings keine Erstattung der über die Verrechnungsmöglichkeit hinausgehenden Kosten.

Falls Sie demnächst Ordnungsmaßnahmen auf Ihrem Grundstück planen und Ihr Grundstück im Bereich eines laufenden Sanierungsverfahrens liegt, für das die Satzung noch nicht aufgehoben wurde, so setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung in Verbindung, damit die Möglichkeit einer Verrechnung geprüft werden kann.

Informationen zu den Fördermöglichkeiten von Ordnungsmaßnahmen erhalten Sie im entsprechenden Abschnitt unserer Broschüre „Modernisierungsförderung“.

## Wer muss den Ausgleichsbetrag bezahlen?

Zahlungspflichtig ist immer derjenige, der zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung Eigentümer des Grundstücks ist.

Miteigentümer zahlen einen anteiligen Betrag in Höhe ihres Miteigentumsanteils.

Auch bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, muss der Grundstückseigentümer und nicht der Erbbauberechtigte den Ausgleichsbetrag bezahlen.

Maßgebend ist jeweils die Eintragung im Grundbuch.

Findet nach der Aufhebung der Sanierungssatzung ein Eigentümerwechsel statt, so geht die Zahlungspflicht nicht auf den neuen Eigentümer über.



Die Beutelsbacher Straße wurde verkehrsberuhigt.

## Wann muss der Ausgleichsbetrag bezahlt werden?

In der Regel wird der Ausgleichsbetrag erst nach Abschluss der Sanierung erhoben.

Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags haben Sie als Eigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung.

Dabei wird unter anderem geprüft, ob und in welcher Höhe eigene Aufwendungen angerechnet werden können.

Erst danach ergeht der so genannte Ausgleichsbetragsbescheid, dem eine detaillierte Berechnung zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags beigefügt ist.

Der in dem Bescheid genannte Betrag ist dann binnen eines Monats zu bezahlen.

Zur Vermeidung unzumutbarer finanzieller Belastungen besteht in besonders gelagerten Einzelfällen die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, ihn zu stunden oder ganz zu erlassen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass Sie als Eigentümer durch Offenlegung Ihrer finanziellen Situation darlegen können, warum Ihnen die Bezahlung des Ausgleichsbetrags weder mit eigenen noch mit fremden Mitteln möglich ist.

Sobald die Sanierungsziele auf einem Grundstück erreicht sind, besteht die Möglichkeit, das Grundstück auf Antrag des Eigentümers vorzeitig aus der Sanierung zu entlassen und den im Grundbuch eingetragenen Sanierungsvermerk zu löschen. Bei einer vorzeitigen Entlassung wird der Ausgleichsbetrag sofort zur Zahlung fällig.

## Kann der Ausgleichsbetrag vorzeitig abgelöst werden?

Der Gesetzgeber hat in § 154 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit einer vorzeitigen freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrags eröffnet. Voraussetzung ist ein entsprechender Antrag des Eigentümers an die Stadt.

Auch in Stuttgart wird diese Kann-Bestimmung bei allen umfassenden Verfahren angewendet; zudem wird Ihnen bei einer vorzeitigen Ablösung ein Nachlass von 10 Prozent auf den Ablösebetrag gewährt, sofern das Sanierungsverfahren noch mindestens zwei Jahre andauert.

Sämtliche Eigentümer in einem Sanierungsgebiet werden daher spätestens zwei Jahre vor Beendigung des Sanierungsverfahrens von der Stadt angeschrieben und auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Sie haben dann die Wahl, entweder von diesem Angebot Gebrauch zu machen und einen entsprechenden Antrag zu stellen oder aber die Ermittlung des Ausgleichsbetrags nach Abschluss des Verfahrens abzuwarten.

Eine Erhöhung des Nachlasses auf bis zu 20 Prozent ist im Einzelfall möglich, sofern Sie den Antrag auf vorzeitige Ablösung zu einem so frühen Zeitpunkt stellen, an dem das Sanierungsverfahren noch mindestens fünf Jahre andauert. Einem solchen Antrag kann jedoch nur dann stattgegeben werden, wenn zu diesem frühen Zeitpunkt bereits eine hinreichend sichere Prognose zur Umsetzung der Sanierungsziele und der daraus resultierenden sanierungsbedingten Wertsteigerung im noch ausstehenden Verfahrenszeitraum möglich ist.

Die vorzeitige Ablösung ist sowohl für Sie als Eigentümer als auch für die Stadt von Vorteil:

Sie haben durch den Nachlass einen finanziellen Gewinn und können den ersparten Betrag gegebenenfalls für Investitionen auf Ihrem Grundstück einsetzen; die Stadt wiederum hat bereits frühzeitig eine finanzielle Planungssicherheit bei den sanierungsbedingten Einnahmen.

## Haben Sie noch Fragen an uns?

Sicherlich haben Sie auch nach der Lektüre dieser Broschüre noch die ein oder andere Frage zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags oder zu sonstigen, die Sanierung betreffenden Themen.

Zur Beantwortung dieser Fragen stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder bei einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Unter Telefon 0711/216-20301 erfahren Sie die Durchwahl des für Sie zuständigen Sachbearbeiters.

Landeshauptstadt Stuttgart

### **Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung**

Abteilung Stadterneuerung und Bodenordnung

Eberhardstraße 10

70173 Stuttgart

Telefon: 0711/216-20301

Fax: 0711/216-20304

E-Mail: [poststelle.61-8@stuttgart.de](mailto:poststelle.61-8@stuttgart.de)

**Auszug aus dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006.**

## § 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers

- (1)** Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat 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. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Satz 3 gilt entsprechend für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des § 135 a Abs. 3.
  
- (2)** 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).
  
- (2 a)** Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist; Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhö-



hung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt. In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 vom Hundert nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche; als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zu Grunde zu legen. § 128 Abs. 1 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

- (3)** Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Granzes vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann zu Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.
- (4)** Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.
- (5)** Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 von Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert her-

abgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.

- (6)** Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.



**Herausgeberin:**

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung in Verbindung mit der Abteilung Kommunikation

**Fotos:**

Ute Schmidt-Contag, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

**Text:**

Matthias Bertram

**Redaktion:**

Bettina Maurer

**Gestaltung:**

Uwe Schumann

6. überarbeitete Auflage Januar 2016