

## **Hinweise zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB für Grundstücke innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes oder Entwicklungsbereichs sowie zur Möglichkeit der freiwilligen vorzeitigen Ablösung**

Nach Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme wird für die Eigentümer eines Grundstücks, das in einem im umfassenden Verfahren festgelegten Sanierungsgebiet oder in einem Entwicklungsbereich gelegen ist, der Ausgleichsbetrag gemäß § 154 des Baugesetzbuchs (BauGB) fällig. Die Landeshauptstadt Potsdam ist entsprechend verpflichtet, Ausgleichsbeträge zu erheben.

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die städtebauliche Sanierung grundsätzlich zu einer Werterhöhung der innerhalb des Sanierungsgebietes gelegenen Grundstücke führt und die Eigentümer sich in angemessenem Umfang an den werterhöhenden öffentlichen Projekten finanziell beteiligen sollen. Als Äquivalent für die dauerhafte Wertsteigerung der privaten Grundstücke, soll einmalig der sogenannte Ausgleichsbetrag als Geldbetrag erhoben und zur Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen im Gebiet eingesetzt werden. Dies gilt für Entwicklungsmaßnahmen analog. Die Höhe des Ausgleichsbetrages entspricht der Werterhöhung des Grundstückes, die durch die Sanierung bzw. Entwicklung eingetreten ist.

Die durch die Sanierung / Entwicklung 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 Sanierungsgebietes / Entwicklungsbereichs ergibt (Endwert).

Die Eigentümer haben aufgrund des § 154 Abs. 1 BauGB einen Ausgleichsbetrag zu zahlen, der der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes ihres Grundstücks entspricht. Für den Entwicklungsbereich verweist § 169 Abs. 1 Nr.7 auf § 154 ff. BauGB.

Der Ausgleichsbetrag wird nach Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme per Bescheid erhoben und wird einen Monat nach Bekanntgabe fällig. Miteigentümer werden im Verhältnis ihrer Anteile am gemeinschaftlichen Eigentum herangezogen.

Auf die sich vor Aufhebung der Sanierungs- bzw. Entwicklungssatzung jetzt noch bietende kostengünstigere Möglichkeit der **freiwilligen vorzeitigen Ablösung** des Ausgleichsbetrages im Rahmen einer Ablösevereinbarung gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird ausdrücklich hingewiesen. Die vorzeitige Ablösung ist jedoch nur „im Ganzen“ möglich; Ratenzahlungen sind bei der freiwilligen vorzeitigen Ablösung nicht vorgesehen.

Sinn und Zweck einer Ablösevereinbarung ist es, mit dem Ausgleichsbetragspflichtigen schon vor Abschluss der Sanierungs- bzw. der Entwicklungsmaßnahme eine endgültige Regelung zur Zahlung des Ausgleichsbetrages einvernehmlich treffen zu können.

Dies bietet einerseits die Möglichkeit, die dadurch erzielten Einnahmen für laufende Sanierungsprojekte im Gebiet zu verwenden, und verursacht andererseits bei einvernehmlichem Vertragsabschluss einen relativ geringeren Aufwand für die Eigentümer und die Verwaltung. Für die Eigentümer ergibt sich außerdem der Vorteil einer **Abzinsung (Diskontierung)**, also einer Reduzierung des Zahlbetrages, was bei der Erhebung des Ausgleichsbetrages durch Bescheid nach Aufhebung der Satzung entfällt.

Bei Interesse an einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages werden die Eigentümer gebeten, dies der Landeshauptstadt Potsdam – Bereich Finanzen und Grundstücke mitzuteilen.

Dazu kann gern der im Anhang befindliche Fragebogen genutzt und an folgende Adresse gesendet werden:

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Finanzen und Grundstücke  
Friedrich-Ebert-Str. 79/81  
14469 Potsdam

Oder per Email:  
[Finanzen-Grundstuecke@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Finanzen-Grundstuecke@Rathaus.Potsdam.de)

Der Ausgleichsbetrag wird für das betreffende Grundstück durch ein Gutachten der Kommunalen Bewertungsstelle der Stadt Potsdam festgestellt. Die Eigentümer erhalten danach das Angebot für eine Ablösevereinbarung zur Zahlung der Ausgleichsbeträge.

Bei bestehendem Interesse stehen die für die jeweiligen Gebiete zuständigen Mitarbeitenden des Bereichs Finanzen und Grundstücke gern zur Beratung über die Ausgleichsbeträge zur Verfügung. Um vorherige telefonische Anmeldung (0331 289-3221) wird gebeten.