

## Wann muss man einen Ausgleichsbetrag zahlen?

- Ein Grundstück befindet sich in einem durch Satzung förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, welches im umfassenden Verfahren durchgeführt wird (nach § 142 Abs. 4 BauGB).
- das umfassende Verfahren zur Anwendung kommt.
- Nach Abschluss des Sanierungsverfahrens ermittelt der Gutachterausschuss etwaige Bodenwerterhöhungen als Grundlage für die Berechnung eines Ausgleichsbetrages.

## Wann wird der Ausgleichsbetrag ermittelt?

Es wird **nach Abschluss** der Sanierung ein Gutachten vom Gutachterausschuss erstellt, in dem die Grundstücke, die im Sanierungsgebiet liegen bewertet werden. Dabei wird festgestellt, in welchem Umfang sich der Bodenwert durch die Sanierung erhöht hat.

## Was wird bei der Berechnung des Ausgleichsbetrags berücksichtigt?

Auf den Ausgleichsbetrag anrechenbar sind vom Grundstückseigentümer durchgeführte Ordnungsmaßnahmen gemäß §147 BauGB, für welche keine Zuschüsse gewährt wurden.

Dazu zählen: Gebäudeabbrüche, die Entsiegelung von Hofflächen (keine Modernisierungsmaßnahmen)

Vorraussetzungen:

- die Ordnungsmaßnahmen müssen den Sanierungszielen entsprechen
- schriftliche Vereinbarung mit der Gemeinde vor Beauftragung der Arbeiten
- Nachweis der erbrachten Leistungen

## Wichtig!

Rechtzeitige Kontaktaufnahme, um den Prozess einzuleiten

## ANSPRECHPARTNER

Die Gemeinde **Ostelsheim** hat das Büro Reschl Stadtentwicklung mit der Betreuung des Sanierungsgebiets beauftragt. Es übernimmt die Beratung und Betreuung der privaten Maßnahmen. Diese erfolgt für Sie kostenlos und unverbindlich.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail!

### Sanierungsträger

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG

### Sanierungs-Hotline:

Tel. 0711/220041-0

sanierung@reschl-stadtentwicklung.de

### Gemeinde Ostelsheim

#### Bürgermeister Ryyan Alshebl

Tel. 07033 4008-0

gemeinde@ostelsheim.de



Reschl  
Stadtentwicklung

### Unterstützt durch:



Baden-Württemberg  
Ministerium für Landesentwicklung  
und Wohnen

# AUSGLEICHSBETRAG

## Informationen für Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet "Ortsmitte Ostelsheim"



Reschl  
Stadtentwicklung

# WAS IST DER AUSGLEICHSBETRAG?

Nach § 154 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken in einem Sanierungsgebiet verpflichtet sich an den Kosten der Sanierung zu beteiligen. Diese **Kostenbeteiligung** wird als Ausgleichsbetrag bezeichnet und von der Gemeinde erhoben. Die Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten hierzu einen Bescheid der Gemeinde, in dem die Höhe des festgesetzten Ausgleichsbetrags mitgeteilt wird.



§ 154 des Baugesetzbuchs (BauGB)

## Wer muss ...

Zahlungspflichtig ist der/die Eigentümer/Eigentümerin des im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks, der zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung im Grundbuch eingetragen ist.

Beim Bestehen eines Erbbaurechts bleibt das Grundstückseigentum ausschlaggebend.

Bei Wohnungs- und Teileigentum werden die Wohnungs-/Teileigentümer entsprechend ihrem Miteigentumsanteil veranlagt.

## Wann muss man ...

→ Grundsätzlich **nach Abschluss der Sanierung**

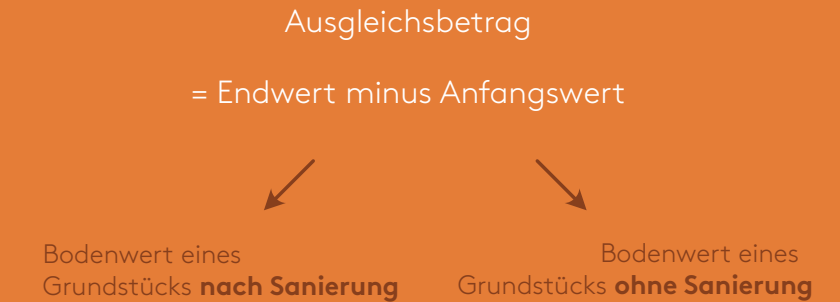
Zuvor: Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben und an einem Erörterungsgespräch teilzunehmen. Dabei wird unter anderem geprüft, ob eigene finanzielle Aufwendungen angerechnet werden können und in welcher Höhe.

Anschließend wird Ausgleichsbetragsbescheid erlassen. Dieser Bescheid enthält eine nachvollziehbare und detaillierte Berechnung des ermittelten Ausgleichsbetrags.

→ dieser Betrag ist zur Zahlung fällig.

## ... den Ausgleichsbetrag bezahlen?

## Berechnung des Ausgleichsbetrag



Der Bezugszeitpunkt und somit die Bestimmung der beiden Werte ist jeweils nach Ende des Sanierungsverfahrens und Aufhebung der Sanierungssatzung. Somit werden Wertänderungen am allgemeinen Grundstücksmarkt ausgeschlossen.

Der Ausgleichswert beinhaltet **nicht** den eventuell gestiegenen Gebäudewert.

Der Ausgleichswert wird nicht durch Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück erhöht.