

# Sanierungsgebiete

## Ein Leitfaden für Unternehmen in Sanierungsgebieten

Diese Broschüre gibt einen Überblick über die besonderen Bedingungen und die Chancen, die ein Sanierungsgebiet für Unternehmen schafft.

Die Zusammenstellung erfolgt nach bestem Wissen, eine letzte Haftung können wir jedoch nicht übernehmen.

### Herausgeber:

Industrie- und Handelskammer zu Kiel  
Bergstraße 2, Haus der Wirtschaft, 24103 Kiel  
Telefon: (0431) 5194-0  
Telefax: (0431) 5194-234  
ihk@kiel.ihk.de  
www.ihk-schleswig-holstein.de

### Ansprechpartner:

Dr. Julia Körner  
Telefon: (0431) 5194-206  
Telefax: (0431) 5194-234  
koerner@kiel.ihk.de

Manfred Duffke  
Zweigstelle Neumünster  
Telefon: (04321) 4079-49  
Telefax: (04321) 4079-46  
duffke@kiel.ihk.de

4. Auflage, April 2016

# Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
Relevanz für die gewerbliche Wirtschaft	3
Rechtliche Grundlagen	4
Programme der Städtebauförderung	4
Ziele der Sanierung	4
Übersicht über Verlauf und Dauer eines Sanierungsgebietes	5
2. Das städtebauliche Sanierungsverfahren	6
2.1 Die Vorbereitende Untersuchung und die Sanierungssatzung	6
Die Vorbereitende Untersuchung	6
Die Sanierungssatzung	7
2.2 Die Durchführung der Sanierung	7
Genehmigungsvorbehalte in Sanierungsgebieten	8
Vorkaufsrecht der Gemeinde, Möglichkeit der Auflösung von Miet- und Pachtverträgen und der Enteignung	9
Umzug und Verlagerung von Betrieben	10
Der Sozialplan	11
Der Abschluss der Sanierung	11
3. Möglichkeiten der Förderung, der steuerlichen Absetzbarkeit und des privaten Engagements	12
3.1 Die Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	12
Voraussetzungen für eine Förderbarkeit von privaten Maßnahmen	12
Ablauf einer privaten Sanierungsmaßnahme	12
Fördermodalitäten privater Baumaßnahmen	13
Förderung des Neubaus von Wohnraum	14
Hintergrund zur Förderungssystematik	14
3.2 Die Möglichkeit zur erhöhten steuerlichen Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten	15
3.3 Verfügungsfonds als Form aktiver Beteiligung	15
3.4 Die frühzeitige Beteiligung	16
4. Der Ausgleichsbetrag	17
4.1 Wozu gibt es Ausgleichsbeträge und wann werden sie erhoben?	17
Die Ausgleichsbetragspflicht	17
Vorzeitige Erhebung von Ausgleichsbeträgen	17
4.2 Wie bemisst sich Ausgleichsbetrag?	18
Wie wird der Bodenwert ermittelt?	18
Anzurechnende Ausgaben	18
Zusammenfassende Darstellung der Bodenwertermittlung	19
5. Anhang	20
5.1 Institutionen und Ansprechpartner	20
5.2 Gesetzesliteratur und Internetadressen	21

# 1. Einleitung

Gut funktionierende Innenstädte und Stadtteile sind gerade für die gewerbliche Wirtschaft ein wichtiger Standortfaktor. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen spielen in diesem Zusammenhang in Deutschland eine nicht zu vernachlässigende Rolle. Alleine im Jahr 2015 hat der Bund Städtebauförderungsmittel in Höhe von 650 Mio. € zur Verfügung gestellt, auf Schleswig-Holstein entfallen hiervon gut 16 Mio. €. Diese werden in der Regel in gleicher Höhe durch Landesmittel sowie durch Mittel der Kommunen ergänzt.

Diese Mittel werden beispielsweise in Sanierungsgebieten eingesetzt, die als rechtliches Instrument eine besondere Gebietskulisse schaffen, um eine zügige Durchführung von Maßnahmen zu ermöglichen. Das allgemeine Ziel eines Sanierungsgebietes, nämlich die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsverhältnisse in einem Stadtgebiet, ist überaus begrüßenswert. Es ergeben sich in einem Sanierungsverfahren jedoch auch Besonderheiten für die gewerbliche Wirtschaft, auf die die IHK in Form dieses Leitfadens hinweisen möchten.

## Relevanz für die gewerbliche Wirtschaft

Die Belange der gewerblichen Wirtschaft sind in vielfältiger, positiver wie negativer Weise durch die Vorbereitung und Implementierung eines Sanierungsgebietes berührt. Unternehmen sind nicht selten Eigentümer der Grundstücke und Gebäude ihres Betriebs. Aber auch als Mieter von Gewerbeimmobilien können unternehmerische Interessen durch ein Sanierungsvorhaben berührt sein.

Bereits während der Vorbereitenden Untersuchung wird den Kommunen die Möglichkeit eingeräumt, weitreichende Daten zu erheben. Zudem werden die Vermietung von Ladenlokalen, der Verkauf von Grundstücken und Ähnliches deutlich stärker reglementiert als dies außerhalb eines Sanierungsgebietes der Fall ist. Es kann nötig werden, dass der Standort eines Unternehmens umgelegt wird, es besteht ein Vorkaufsrecht der Gemeinde bei allen Veräußerungsgeschäften sowie gegebenenfalls die Möglichkeit der Enteignung. Am förmlichen Abschluss eines Sanierungsgebietes stehen in der Regel die zu entrichtenden Ausgleichsbeträge in zum Teil nicht zu vernachlässigender Höhe. Vor allem in innerstädtischen Lagen sind Unternehmen nicht zuletzt während der Phase von Ordnungsmaßnahmen, also den Bauvorhaben im öffentlichen Raum, betroffen, etwa indem Kundenströme durch Baustellen für einige Zeit unterbrochen werden.

Darüber hinaus bieten Sanierungsgebiete aber auch die Chance, sich aktiv in die Gestaltung seiner direkten Umgebung einzubringen, Verbesserungsvorschläge zu unterbreiten und im Rahmen eines Verfügungsfonds selbständig Projekte zu verwirklichen. Zudem besteht mitunter die Möglichkeit zur Förderung von eigenen Sanierungsleistungen.

Angesprochen sind vor allem die Immobilienwirtschaft, Unternehmer, die in ihrem Eigentum ein Gewerbe betreiben und die im Sanierungsgebiet ansässigen, mietenden Unternehmen wie beispielsweise der Handel und andere Dienstleistungsunternehmen.

Neben Sanierungsgebieten gibt es weitere rechtliche Rahmenbedingungen, die als Gebietskulisse für eine Förderung aus Städtebauförderungsmitteln dienen können. Solche Gebiete können städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, Stadtumbaugebiete und Gebiete der „Sozialen Stadt“ sein. Da für alle Städtebauförderungsprogramme aber stets auch das Sanierungsgebiet als eine der möglichen Gebietskulissen gilt, dieses Instrument sehr häufig genutzt wird und die umfangreichsten Eingriffsrechte von Seiten der Kommune schafft, wird diese Broschüre die Sanierungsgebiete betrachten. Die anderen Gebietstypen

sind in ihrer Ausprägung zum einen ähnlich, haben zum anderen nicht entsprechend große Auswirkungen und können daher implizit mitgedacht werden.

## Rechtliche Grundlagen

- Auf Bundesebene:
  - das sogenannte „besondere Städtebaurecht“, das in den §§ 136-164b des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt ist
  - die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung des jeweiligen Jahres
- Für Schleswig-Holstein:
  - die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes in der Fassung von 2015
- Auf kommunaler Ebene:
  - Satzungen und entsprechende Planwerke zur jeweiligen konkreten Maßnahme (vgl. Kap. 5.2 → Gesetzesgrundlagen)

Für die Durchführung von Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung ist die Gemeinde gesamtverantwortlich. Sie kann sich allerdings eines gewerblichen Sanierungsträgers bedienen, der wesentliche Aufgaben für sie übernimmt. (§ 157 BauGB)

## Programme der Städtebauförderung

Gegenwärtig werden in Schleswig-Holstein folgende Städtebauförderungsprogramme genutzt:

- Soziale Stadt
- Stadtumbau West
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Städtebaulicher Denkmalschutz West
- Kleinere Städte und Gemeinden

Das seit 1971 laufende Programm „Sanierung und Entwicklung“ wird seit 2013 nicht mehr aufgelegt.

## Ziele der Sanierung

Das allgemeine Ziel einer Sanierung ist in § 136 BauGB festgeschrieben:

*„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“*

Misstände

- liegen vor, wenn ein Gebiet den „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen“ nicht mehr gerecht wird oder in seiner räumlichen Funktionsfähigkeit beeinträchtigt ist, also nicht mehr in der Form genutzt werden kann, wie es eigentlich möglich sein sollte.
- sind städtebauliche Mängel zum Beispiel hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit eines Gebietes, seiner Belichtung und Durchlüftung, der Zugänglichkeit der Grundstücke, von Immissionsbelastungen und Fehlnutzungen usw. Darüber hinaus ist die Situation in Bezug auf den fließenden und ru-

henden Verkehr zu betrachten sowie wirtschaftliche Faktoren und die vorhandene öffentliche Infrastruktur.

Es ist ausdrückliches Ziel neben städtebaulichen und sozialen Faktoren auch die wirtschaftliche Struktur in einem Stadtquartier oder Ortsteil zu verbessern.

## Übersicht über Verlauf und Dauer eines Sanierungsgebietes

Schritte im Sanierungsverfahren	Zeitstrahl	Möglichkeiten unternehmerischen Engagements in dieser Phase	Seite(n)
Vorbereitende Untersuchung	1 Jahr (mind.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbringen in den Erörterungsveranstaltungen</li> <li>• Unterbreitung von Vorschlägen gegenüber der Gemeinde bzw. dem Sanierungsträger im Rahmen der Frühzeitigen Erörterung</li> <li>• Darstellen von Spezifika, die Ihr Unternehmen betreffen</li> </ul>	S. 6 S. 17
Verabschiedung der Sanierungssatzung		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die IHK ist Träger öffentlicher Belange und daher zu Stellungnahmen in den förmlichen Verfahren aufgerufen</li> <li>• Bei Fragen oder Hinweisen wenden Sie sich gerne an uns</li> </ul>	S. 7
Durchführung der Maßnahme	bis zu 15 Jahre  und ggf. länger	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfen Sie, ob Ihre Immobilie als sanierungsbedürftig gilt und Sie ein Sanierungsansinnen haben</li> <li>• Klärung einer Förderbarkeit mit der Gemeinde bzw. dem Sanierungsträger</li> <li>• evt. vorzeitigen, festen Ablösebetrag prüfen</li> <li>• ggf. Engagement in einem Verfügungsfonds mit Aktionsgemeinschaft als privat-öffentliche Kooperation prüfen</li> </ul>	S. 7-17 S. 18
Abschluss des Sanierungsgebietes und Ausgleichsbetrag		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfen der Ausgleichsbeträge</li> </ul>	S. 11 S. 18-20

## 2. Das städtebauliche Sanierungsverfahren

Maßnahmen im Rahmen eines Sanierungsgebietes durchlaufen in der Regel folgendes Verfahren:

1. die Vorbereitende Untersuchung
2. die Verabschiedung einer Sanierungssatzung
3. die Durchführung der geplanten Einzelmaßnahmen
4. die Aufhebung der Satzung nach Abschluss der Gesamtmaßnahme
5. die Berechnung der Ausgleichsbeträge

Im Folgenden wird dargestellt, in welchem Zusammenhang die verschiedenen Verfahrensschritte einen Einfluss auf Ihr unternehmerisches Handeln haben können.

### 2.1 Die Vorbereitende Untersuchung und die Sanierungssatzung

#### Die Vorbereitende Untersuchung

Im Vorfeld einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme liegt der Verdacht auf die Sanierungsnotwendigkeit eines bestimmten Stadtgebietes oder Ortsteils. Um diesen Verdacht zu erhärten, sieht der Gesetzgeber die Vorbereitende Untersuchung (kurz: VU) mit dem Ziel vor, soziale, strukturelle und städtebauliche Missstände zu konkretisieren und eine Grundlage für die späteren Maßnahmen zu schaffen. (§ 141 BauGB)

Eine VU sollte im Allgemeinen nicht wesentlich länger als ein Jahr dauern.

Im Verlauf der VU ist für Sie von Bedeutung, dass

- personen- und objektbezogene Daten erhoben werden können, für die Sie als Eigentümer oder Mieter auskunftspflichtig sind.
- Bauanträge für eine Neubebauung, Nutzungsänderungen oder Abtragungen auf ein Jahr zurückgestellt werden können, was bedingt, dass eine VU in der Regel nicht wesentlich länger dauert.
- ihr Grundstück nicht unbedingt in das Sanierungsgebiet mit einbezogen wird, obwohl es im VU-Gebiet lag, da die beiden Gebiete nicht identisch sein müssen.
- die Betroffenen bereits in dieser Phase im Rahmen einer frühzeitigen Erörterung mit einbezogen werden sollen. Hierdurch sollen die Anrainer zur Mitarbeit motiviert sowie Abwägungsmaterial gewonnen werden. (§ 137 BauGB)

Unter anderem aus den Erkenntnissen der VU muss ein sogenanntes integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erstellt werden. Dies ist Voraussetzung für die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln. Diesem kann klar entnommen werden, in welche Richtung die Entwicklungen im Sanierungsgebiet gehen werden.

**TIPP:** Es bietet sich Ihnen hier frühzeitig die Möglichkeit auf die spätere inhaltliche Ausgestaltung eines Sanierungsgebietes Einfluss zu nehmen. Sollten Sie diesbezüglich Fragen oder Hinweise haben, kommen Sie gerne auf uns zu.

## Die Sanierungssatzung

Durch eine Satzung wird nach Abschluss der VU ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Hierfür stellt die Feststellung städtebaulicher Missstände im Rahmen der VU, die durch die Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Voraussetzung dar.

Eine Sanierungssatzung

- wird durch die entsprechenden kommunalen Gremien verabschiedet und in ortsüblicher Weise bekannt gemacht. (§ 143 Abs. 1 BauGB)
- legt explizit das Gebiet, die Dauer (bis zu 15 Jahre, danach bedarf es eines neuen Beschlusses) und die Art des Sanierungsverfahrens fest:
  - das „*allgemeine Verfahren*“, das in aller Regel rechtlich verpflichtend anzuwendenden ist
  - das „*vereinfachte Verfahren*“, wodurch die Ausgleichsbeträge entfallen sowie gegebenenfalls der Genehmigungsvorbehalt entfallen können. (vgl. Kap. 2.2 und Kap. 4)
- hat zur Folge, dass dem Grundbuchamt die betreffenden Grundstücke mitgeteilt werden, die dort in Abteilung II des Grundbuchs mit einem Sanierungsvermerk versehen werden. Hierdurch wird Ihr Grundstück als einem Sanierungsgebiet zugehörig gekennzeichnet und unterliegt den entsprechenden Einschränkungen, wie beispielsweise Genehmigungsvorbehalten.
- legt nicht die Details der Sanierungsmaßnahmen fest. Diese ergeben sich zum Beispiel aus der VU und werden in anderen Planwerken, zum Beispiel in einen Rahmenplan zur städtebaulichen Sanierung, konkretisiert.

**TIPP:** Industrie- und Handelskammern sind Träger öffentlicher Belange und somit in die förmlichen Verfahren der Kommunen durch die Möglichkeit zur Stellungnahme eingebunden. Fragen und Anmerkungen zum Beispiel zu Sanierungssatzungen nehmen wir gerne entgegen.

## 2.2 Die Durchführung der Sanierung

Eine Grundintention der gesetzlichen Rahmenbedingungen in einem Sanierungsgebiet ist die schnelle, zweckdienliche und zielorientierte Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. Dazu hat der Gesetzgeber den Kommunen umfängliche Rechte eingeräumt. Städtebauliche Maßnahmen sollen nicht durch private Baumaßnahmen oder Veränderungen verzögert oder unmöglich gemacht werden bzw. eine ständige Anpassung der Planungen zur Folge haben. Zudem soll eine Spekulation mit Grundstücken, die sich in einem Sanierungsgebiet befinden, verhindert werden. Ein zu starker Anstieg der Bodenpreise könnte der Gesamtmaßnahme hinderlich entgegenstehen.

In Sanierungsgebieten wird in *öffentliche* Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB) oder *private* Baumaßnahmen (§ 148 BauGB) unterschieden werden.

Ordnungsmaßnahmen umfassen alle die öffentliche Hand anbelangenden baulichen Aufgaben wie

- die Herstellung und Sanierung von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen öffentlichen Flächen
- bodenrechtliche Neuordnungen, wobei dies auch ausdrücklich den Erwerb von Grundstücken einschließt
- die Freilegung von Grundstücken und
- der Umzug von Gewerben und Einwohnern.

*Private* Baumaßnahmen hingegen betreffen Sie als Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer. Sie umfassen

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen,
- die Neu- oder Ersatzbebauung von Grundstücken sowie
- die Verlagerung, inklusive der Neuerrichtung an einem neuen Standort, oder (bauliche) Änderung von Betrieben innerhalb des Sanierungsgebietes.

Der Gesetzgeber hat den Behörden die Möglichkeit gegeben, Instandsetzungs- oder Modernisierungsgebote gemäß § 177 BauGB auszusprechen. Hierbei müssen die rentierlichen Kosten durch den Eigentümer selbst getragen werden, für die nichtrentierlichen Kosten hat die Gemeinde einen Kostenerstattungsbeitrag zu errechnen. Ein solches Gebot wird jedoch nur in Ausnahmefällen ausgesprochen.

**TIPP:** Private Baumaßnahmen, also durch Sie in einem Sanierungsgebiet erbrachte Sanierungsleistungen, sind unter Umständen förderbar. (vgl. Kap. 3.1)

## Genehmigungsvorbehalte in Sanierungsgebieten

Für Immobilien besteht in einem Sanierungsgebiet hinsichtlich von Bauvorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen ein Genehmigungsvorbehalt durch die Gemeinde.

Eine schriftliche Genehmigung ist bei der Gemeinde gemäß § 144 BauGB unter anderem einzuholen für

- jede wesentliche bauliche Veränderung an einem Gebäude und/oder auf einem Grundstück (wie z. B. Errichtung, Nutzungsänderung, Abtragungen und Abgrabungen)
- Miet- und Pachtverträge, sowie jedes andere schuldrechtliche Vertragsverhältnis
- die Veräußerung eines Grundstücks oder Erbbaurechtes
- die Aufnahme von Hypotheken und ähnlichen Belastungen eines Grundstücks
- die Teilung von Grundstücken.

Nicht genehmigungspflichtig sind

- Veräußerungen von Erbanteilen in einer Erbmasse, zu denen auch Grundstücke zählen
- Gesetzliche Eigentumsübergänge (Erbe, Zwangsvollstreckung u. ä.).

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass

- Genehmigungen bei den Kommunen einzuholen sind. Sie ersetzen nicht eine zusätzlich einzuholende Baugenehmigung. Beide Anträge können allerdings gemeinsam bei der genehmigenden Behörde eingereicht werden.
- die Gemeinden die Genehmigungen für Vorhaben in aller Regel erteilen sollen, solange sie nicht den Zielen und Zwecken sowie der Durchführbarkeit der Sanierung zuwiderlaufen. (§ 145 BauGB)
- eine Genehmigung an Nebenbedingungen oder einen städtebaulichen Vertrag geknüpft werden kann, wodurch sich die Gemeinde gewisse sanierungsbezogene Leistungen des Bauherrn sichert.
- die Gemeinde unter Umständen von einer Umsetzung der Regelungen bezüglich des Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 BauGB ganz oder teilweise absehen kann, wenn das *vereinfachte Sanierungsverfahren* angewendet wird.
- die Genehmigungspflicht mit der Entlassung aus dem Sanierungsgebiet erlischt.

Darüber hinaus kann in einigen Fällen von Bedeutung sein, dass

- die Veräußerung eines Grundstückes nach § 153 Abs. 2 BauGB zu untersagen ist, wenn der Kaufpreis über dem *Anfangswert* (vgl. Kap. 4.2) liegen sollte.
- Sie als Grundstückseigentümer im Fall einer endgültig versagten Genehmigung unter Umständen einen Anspruch auf Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde haben. Es muss für Sie hierzu ohne diese Genehmigung wirtschaftlich nicht mehr zumutbar sein, das Grundstück weiter zu behalten oder zu nutzen.

**TIPP:** Sollten Sie in irgendeiner Weise Veränderungen an einem im Sanierungsgebiet liegenden Grundstück oder Gebäude bzw. an den diesbezüglichen Eigentumsrechten vornehmen wollen, halten Sie Rücksprache mit der zuständigen Behörde Ihrer Gemeinde und Ihrem Sanierungsträger.

## **Vorkaufsrecht der Gemeinde, Möglichkeit der Auflösung von Miet- und Pachtverträgen und der Enteignung**

Das Baugesetzbuch sieht für Sanierungsmaßnahmen zum Teil recht drastisch wirkende mögliche Mittel vor. Der Vollständigkeit halber werden im Folgenden auch diese Optionen, die den Gemeinden theoretisch zur Verfügung stehen, dargestellt, um ein umfassendes Bild des Verfahrens zu ermöglichen.

Im Vorhinein sollte allerdings klargestellt sein, dass diese drastischen Maßnahmen

- in aller Regel lediglich dann zulässig sind, wenn ohne sie explizit eine Sanierung unmöglich ist oder außerordentlich verzögert wird und
- von den Behörden nur in Ausnahmefällen unter Berücksichtigung der lokalen Begebenheiten und in enger Absprache mit den Betroffenen Anwendung finden.

### Das Vorkaufsrecht

- Es besteht für Grundstücke im Sanierungsgebiet. (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Beim Erwerb eines Grundstücks durch die Gemeinde muss sich der Kaufpreis nach dem Ausgangspreis richten, beim Verkauf durch die Gemeinde nach dem Endpreis (vgl. Kap. 4.2)

### Auflösung von Miet- und Pachtverhältnissen

- Eine Auflösung solcher Rechtsverhältnisse kann von der Kommune bestimmt werden. (gemäß § 182 ff BauGB)
- Es entstehen hieraus Entschädigungsansprüche auf Grundlage der enteignungsrechtlichen Vorschriften und es müssen angemessene Ersatzräumlichkeiten zur Verfügung stehen.
- Die Auflösung der Verträge kann jedoch auch vom Eigentümer beantragt werden, um entsprechende bauliche Maßnahmen durchzuführen.

### Die Enteignung gemäß §§ 85 bis 122 BauGB

- Hierzu muss die Kommune zwingende städtebauliche Gründe vorlegen.
- Zudem muss sie nachweisen, dass sie sich „*ernsthaft um den freihändigen Erwerb dieses Grundstückes zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht*“ hat.
- Dieses Mittels werden sich Gemeinden nur im äußersten Falle bedienen.

In den meisten Fällen hat der vormalige Besitzer eines Grundstücks nach dem förmlichen Abschluss der Sanierung gemäß § 164 BauGB einen Rückübertragungsanspruch zum üblichen Verkehrspreis des Zeitpunktes der Rückübertragung, sofern

- der Eigentumsübergang des Grundstücks im Zuge der Sanierung und zu deren Zwecken stattgefunden hat.
- die Rückübertragung innerhalb von zwei Jahren nach der Aufhebung des Sanierungsgebietes verlangt wird.

## Umzug und Verlagerung von Betrieben

Der *Umzug von Betrieben* gilt als öffentliche Ordnungsmaßnahme gemäß § 147 BauGB und kann zum Erreichen der Ziele eines Sanierungsgebietes notwendig werden. Es besteht die Möglichkeit negativer Effekte für ein Unternehmen, dass von einem solchen Umzug betroffen ist. Daher können ggf.

- notwendige Ausgaben für einen Umzug und
- die Entschädigung umzugsbedingter Vermögensnachteile

aus Städtebauförderungsmitteln gefördert werden.

Es dürfen hierzu nicht bereits andere Ansprüche gegenüber der Kommune bestehen. Diese könnten sein:

- Enteignungsentschädigung (gem. §§ 93 ff. BauGB)
- Übernahme von Umzugskosten aufgrund vertraglicher Vereinbarung (Bemessung gem. §§ 95 und 96 BauGB)
- Entschädigung bei Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen (gem. § 185 BauGB)
- Übernahme von Mehrkosten durch die Anmietung einer Zwischenunterkunft aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde für Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen, ohne dass das eigentliche Mietverhältnis gekündigt oder aufgehoben wird; entsprechendes gilt für Eigentümerinnen oder Eigentümer, die ihr Gebäude aus diesem Grund zeitweise räumen müssen.

Folgekosten bis zu einer Höhe von 50.000 € bedürfen lediglich einer Feststellung der Gemeinde. Sollten die Kosten höher angesetzt sein, so sind diese durch einen Gutachter zu ermitteln.

Bei der so genannten *Verlagerung von Betrieben* handelt es sich um eine private Baumaßnahme gemäß § 148 BauGB. Der Unterschied zum *Umzug* von Betrieben ergibt sich daraus, dass dieser alle Maßnahmen umfasst, die den tatsächlich Umzug und die Unterbringung an einem neuen Standort betreffen. Die Verlagerung bezieht sich auf die Errichtung von neuen Betriebsräumen. Hieraus entsteht zunächst kein Anspruch auf Entschädigung. Sollten allerdings sanierungsbedingte, besondere Härten wie die Bedrohung der Existenz eines Unternehmens oder die Gefährdung von Arbeitsplätzen gutachterlich nachgewiesen werden können, so ist eine Förderung zur Abwendung dieser Härten möglich. Die Finanzierung eines entsprechenden Gutachtens ist prinzipiell ebenfalls förderbar.

## Der Sozialplan

Bereits bevor eine Sanierungssatzung verabschiedet wurde, können Gemeinden einen Sozialplan nach § 180 BauGB entwickeln. Ein solcher Plan

- ist dann aufzustellen, wenn sich die abzusehenden Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich negativ auf die Betroffenen im avisierten Sanierungsgebiet auswirken werden.
- bezieht sich ausdrücklich auch auf Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft.
- soll Möglichkeiten erörtern, in welcher Form z. B. Betrieben geholfen werden kann, die voraussichtlich als Folge der Sanierungsbemühungen den Standort wechseln müssen.

Zudem

- besteht eine umfassende Beratungspflicht der Kommunen auch hinsichtlich von Fördermöglichkeiten für die gewerbliche Wirtschaft.
- stellt ein solcher Sozialplan der Rechtsnatur nach keinen Verwaltungsakt und keine Rechtsnorm dar. Es ergeben sich hieraus somit auch keine individuellen Rechte.

## Der Abschluss der Sanierung

Der förmliche Abschluss eines Sanierungsgebietes erfolgt nach Maßgabe des § 162 BauGB mit der Aufhebung der Sanierungssatzung. Dies geschieht dann, wenn

- die Gesamtmaßnahme durchgeführt wurde.
- sich das Gesamtvorhaben als undurchführbar erwiesen hat.
- die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wurde. Dies ist aber nur in Ausnahmefällen möglich.
- die hierfür in der Satzung festgelegt Frist verstrichen ist.

Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, Teilgebiete frühzeitig aus der Sanierungssatzung zu entlassen. Der Beschluss über die Aufhebung des Sanierungsgebietes wird als Satzung verabschiedet.

## **3. Möglichkeiten der Förderung, der steuerlichen Absetzbarkeit und des privaten Engagements**

### **3.1 Die Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**

Sollten Sie oder Ihr Unternehmen Grund und Boden in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet besitzen, so sind die Teile Ihrer privaten Sanierungsleistungen unter Umständen förderbar.

Gemäß § 164a BauGB sollen Städtebauförderungsmittel unter anderem auch dem Zweck privater Baumaßnahmen nach § 148 BauGB dienen.

#### **Voraussetzungen für eine Förderbarkeit von privaten Maßnahmen**

- Ihr Gebäude muss im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung als sanierungsbedürftig eingestuft worden sein, weist also Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf.
- Zudem müssen die von Ihnen geplanten Maßnahmen den Zielen und Zwecken des Sanierungsgebietes entsprechen.
- Die bauliche Anlage soll gemäß der städtebaulichen Planung erhalten bleiben und darf sich nicht negativ auf das Ortsbild auswirken.
- Die vorliegenden Missstände oder Mängel sollen durch Modernisierung oder Instandsetzung beseitigt werden können.
- Eine Maßnahme darf nicht bereits begonnen worden sein.
- Die Maßnahme darf nicht eine ohnehin verpflichtend auszuführende Modernisierungsmaßnahme umfassen.

#### **Ablauf einer privaten Sanierungsmaßnahme**

##### **1. Erste Schritte**

- Die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes schreibt vor, dass jeder Gebäudeeigentümer, dessen Gebäude als sanierungsbedürftig eingestuft wurde, über die Fördermöglichkeiten privater Sanierungsleistungen zu informieren ist.
- Sollten Sie in Kenntnis dieses Umstandes entscheiden im Rahmen der Gesamtmaßnahme private Sanierungsmaßnahmen an Ihrem Eigentum durchführen zu wollen, dann sollten Sie eigeninitiativ auf die Gemeinde oder den Sanierungsträger zugehen.
- Es folgt ein Beratungsgespräch, in dessen Rahmen auch eine Besichtigung des Objektes stehen sollte und in dem die groben Ziele der Sanierung abzusprechen sind.
- Daraufhin wird von Ihrer Seite zu klären sein, ob die absehbaren finanziellen Belastungen sich für Sie als darstellbar erweisen.
- Ein guter Sanierungsträger wird zudem prüfen, inwiefern und welche Fördermöglichkeiten es für die nichtrentierlichen Kosten für Ihr Ansinnen gibt.

##### **2. Begutachtung der Immobilie**

- Sollte sich hiernach zeigen, dass eine Sanierung von Ihrer Seite im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sinnvoll erscheint, so ist ein Gutachten über den Zustand des Gebäudes in Form einer Modernisierungs- und Instandsetzungsuntersuchung zu erstellen.
- Diese umfasst unter anderem eine Bestandsaufnahme des Gebäudes und seiner Lage, eine Aufzählung der Mängel und Missstände, eine Prüfung hinsichtlich der Ziele des Sanierungsgebietes, Finanzierungsfragen und ähnliches. (→ Umfang und Gliederung für eine solche Untersuchung finden Sie in Anlage 12 zur Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein)

**TIPP:** Ist die Untersuchung durch den Eigentümer zu zahlen, empfiehlt es sich, dass, sofern ein Architekt mit der Untersuchung betraut wurde, dieser auch für die Umsetzung der Planungen engagiert wird. Auf diese Weise können evt. Kosten für die Untersuchung minimiert oder ganz verhindert werden, da der Architekt diese Untersuchung für eine bauliche Maßnahme in ähnlicher Form ohnehin durchführen muss.

### **3. Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages**

- Auf Grundlage der vorgenannten Untersuchung, die noch einmal von der Kommune und/oder dem Sanierungsträger zu begutachten sein wird, erfolgt eine Antragstellung bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein.
- Sofern dieser Antrag bewilligt ist, wird ein Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag gemäß § 164a Abs. 3 BauGB zwischen Ihnen und der Kommune aufgesetzt.
- Ein solcher Vertrag hält detailliert fest, die Durchführung welcher Maßnahmen vereinbart wurden, wann diese Maßnahme beginnen und enden soll, welche Kosten veranschlagt werden, welche Förderung der Aufwendungen die Kommune leistet, ob und für welchen Zeitraum Sie an eine gewisse Nutzung Ihrer Immobilie gebunden werden usw.

**TIPP:** Da Sie die Vertragsverhandlungen direkt und offen führen können, haben Sie gewisse Spielräume. Hierzu sollten Sie sich ausführlich mit der Gemeinde und dem Sanierungsträger abstimmen.

## **Fördermodalitäten privater Baumaßnahmen**

Baumaßnahmen umfassen in diesem Sinne gemäß § 148 BauGB unter anderem Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Neubauten oder die Verlagerung oder Änderung von Betrieben. Die Durchführung von Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit eine zügige und zweckmäßige Durchführung gewährleistet ist

Damit Städtebauförderungsmittel für Ihr Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben eingesetzt werden können, Sie also aus diesem Topf eine Förderung durch die Kommune erhalten, bestehen laut Städtebauförderungsrichtlinie des Landes folgende Voraussetzungen:

- Die Ausgaben für die Modernisierung oder Instandsetzung sollen den Kostenanteil, den der Eigentümer gemäß § 177 Absatz 4 Satz 1 BauGB, also im Falle eines durch die Kommune ausgesprochenen Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes, zu tragen hat, nicht übersteigen.
- Die Ausgaben der Modernisierung oder Instandsetzung sollen angemessen sein. Das bedeutet, dass die Ausgaben 70 % eines vergleichbaren Neubaus nicht überschreiten, bei baulichen Anlagen mit besonderer geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung liegt dieser Wert bei 120 %. Höhere Werte können von der fördernden IB.SH nur im Einvernehmen mit dem Ministerium des Inneren des Landes bewilligt werden.
- Die Eigentümer sollen sich mit Eigengeld in Höhe von mindestens 10 % an den Ausgaben beteiligt; dies gilt nicht im Fall eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebotes.
- Im Falle eines angeordneten Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebotes gemäß § 177 BauGB oder eines Durchführungsvertrages zwischen Eigentümer und die Gemeinde für Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen können entsprechende Förderungen durch die Stadt aus Städtebauförderungsmitteln nach Zustimmung der IB.SH gewährt werden.
- Die eingesetzten Städtebauförderungsmittel sollen den Zeitraum der Zweckbindung dinglich abgesichert werden. Dies gilt nicht im Fall eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebotes.

Für von Ihnen geplante, private Neubauten in Sanierungsgebieten gelten in Schleswig-Holstein folgende Fördervorschriften:

- Neubauten müssen einen energetischer Standard erreichen, der das Anforderungsniveau für Neubauten der Energieeinsparverordnung von 2014 (EnEV 2014) um 30 % übersteigt. Dies gilt nicht für Neubauten bei der Verlagerung und Änderung von Betrieben.
- Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für einen Neubau, dessen Gesamtkosten einen Betrag von 3 Mio. Euro (brutto) übersteigen, setzt die Durchführung eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbes unter Anwendung der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) in der jeweils geltenden Fassung voraus. Dies gilt nicht für Neubauten bei der Verlagerung und Änderung von Betrieben.
- Ausgaben, die im Zuge von Baumaßnahmen für die Beseitigung unter Denkmalschutz stehender baulicher Anlagen entstehen, sind nicht zuwendungsfähig.

## Förderung des Neubaus von Wohnraum

Der Neubau von Wohnungen ist förderbar, solange dies den Zielen und Zwecken des Sanierungsgebietes entspricht.

Außerdem gilt, dass

- die eingesetzten Fördermittel über einen Zeitraum von 25 Jahren dinglich abgesichert werden müssen.
- eine Zweckbindungsfrist der Mittel von 25 Jahren besteht, die mit dem Zeitpunkt der Aufnahme der zweckentsprechenden Nutzung nach Abschluss der Baumaßnahme beginnt.
- die Gemeinde Städtebauförderungsmittel zurückfordern muss, wenn der Eigentümer während der Zweckbindungsfrist durch die Veräußerung des Grundstückes einen Verkaufserlös erzielt, dessen Höhe seine Beteiligung an den Gesamtkosten des Neubaus der Wohnungen übersteigt. Diese Rückzahlung umfasst die Höhe des erzielten Überschusses. Bei der Berechnung des Überschusses bleiben Bodenwertsteigerungen unberücksichtigt.

**TIPP:** Bezüglich aller Förderfragen wenden Sie sich immer an Ihre Gemeinde und den Sanierungsträger. Informieren Sie sich, welche Fördermöglichkeiten es neben der Förderung im Rahmen der Sanierung gibt. Hierfür ist die Investitionsbank ein erster Ansprechpartner.

## Hintergrund zur Förderungssystematik

Die Gemeinde erhält zur Förderung der Sanierungsmaßnahmen Mittel aus Städtebauförderungsprogrammen, die vom Bund aufgesetzt werden. Die Länder verteilen diese Mittel an die Kommunen. Voraussetzung ist eine entsprechende Gebietskulisse, zum Beispiel ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Die Kommunen haben entsprechende Anträge für eine Förderung zu stellen. Dies erfolgt jährlich mithilfe eines Maßnahmenplanes, in dem auch Ihre geplante, private Sanierungsmaßnahme als Einzelmaßnahme aufgeführt wird.

Erst wenn dieser Maßnahmenplan positiv beschieden ist, fließen auch die entsprechenden Gelder. Hieraus resultiert nicht zuletzt auch, dass sich die Durchführung von Einzelmaßnahme als langwieriger Prozess darstellen kann. Zudem bedeutet dies, dass Sie nicht unmittelbar eine Förderung vom Land erhalten, sondern diese für individuelle Leistungen vertraglich mit der Kommune festhalten, die die Mittel dann beantragt.

Die Verteilung der Kosten für die Städtebauförderungsmittel erfolgt nach der Drittelregel: Ein Drittel zahlt der Bund, ein Drittel das Land und ein Drittel die Kommune. (Weitere Informationen zur Förderungssystematik → vgl. Kap. 5.2, Gesetzesliteratur und Internetadressen)

### 3.2 Die Möglichkeit zur erhöhten steuerlichen Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten

Für in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gelegene Grundstücke und Gebäude sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB zu gewissen Teilen absetzbar gemäß § 7h Einkommensteuergesetz (EStG).

- Im Jahr der Erstellung der Maßnahme sowie in den folgenden sieben Jahren können die Kosten jeweils bis zu 9% abgesetzt werden.
- In den darauf folgenden vier Jahren können sie noch einmal jeweils bis zu 7% abgesetzt werden.
- Hierfür ist eine Bescheinigung der Gemeinde notwendig. In dieser muss dargelegt sein, dass die Maßnahme im Einvernehmen mit der Gemeinde und im Sinne der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Sanierung erfolgt ist. Zudem muss die Höhe evt. erhaltener Förderung angegeben werden.

Ein Erhaltungsaufwand für Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB, der nicht durch Fördermittel gedeckt wurde, kann gemäß § 11 EStG auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden.

**HINWEIS:** Bevor Sie diese Steuerleichterungen mit in Ihre Kalkulation einbeziehen, kontaktieren Sie Ihren Steuerberater.

### 3.3 Verfügungsfonds als Form aktiver Beteiligung

Sollte in dem Sie betreffenden Sanierungsgebiet eine Förderung zum Beispiel durch das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ erfolgen, so besteht in diesem Rahmen die Möglichkeit eine privat-öffentliche Kooperation in Form eines Verfügungsfonds durch die Gemeinde ins Leben zu rufen.

Ziel eines solchen Fonds ist es, das private Engagement in den Stadt- und Ortsteilzentren zu stärken. Dieses kann von der lokalen Wirtschaft wie beispielsweise dem Einzelhandel oder den Immobilienverwaltungen ausgehen, aber auch von Standortgemeinschaften oder Privatpersonen (dies bezieht sich nicht auf die Förderung aus dem Programm „Soziale Stadt“).

Die Charakteristika eines Verfügungsfonds sehen wie folgt aus:

- Er setzt sich zu mindestens 50% aus privaten Mitteln und zur anderen Hälfte aus Städtebauförderungsmitteln zusammen.
- Die aus Fördermitteln zur Verfügung Mittel des Verfügungsfonds können lediglich für investive Maßnahmen verwendet werden.
- Der private Anteil hingegen ist an diese Vorgabe nicht gebunden und kann auch für nicht-investive Maßnahmen genutzt werden.
- Über die Verfügung der Mittel befindet ein lokales Gremium, das mit überwiegend von der städtebaulichen Gesamtmaßnahme unmittelbar betroffenen Personen besetzt sein soll.
- Die Gemeinde entwickelt verbindliche Grundsätze für die Umsetzung des Fonds.
- Der Anteil der Städtebauförderung ist auf maximal 30.000 € pro Jahr begrenzt.

Ein Verfügungsfonds bietet den teilnehmenden Akteuren die Möglichkeit, Projekte z. B. im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit oder der Gestaltung des öffentlichen Raums, umzusetzen. So können auch gemeinsame Aktivitäten wie die Weihnachtsbeleuchtung oder ähnliche, der Vermarktung des Standortes dienliche Projekte auf diesem Wege umgesetzt werden. Er kann nicht zuletzt der Schaffung einer gemeinsamen Basis für weitere Projekte im Stadtteil oder in der Innenstadt dienen.

**TIPP:** Interessante Beispiele für Projekte, die mithilfe von Verfügungsfonds umgesetzt wurden, finden Sie auf der Homepage zur Städtebauförderung des Bundesministeriums für Umwelt, Natur, Bau und Reaktorsicherheit. (vgl. Kap. 5.2)

**HINWEIS:** Die Verfügungsfonds weisen zwar einige Ähnlichkeit mit den PACT-Gebieten als schleswig-holsteinische Version der Business Improvement Districts auf. Mit diesem von den Industrie- und Handelskammern als Partner der Wirtschaft unterstützten und begleiteten Instrument der Stadtentwicklung sind die Verfügungsfonds jedoch nicht zu verwechseln. Zu den PACT-Gebieten finden Sie weitere Informationen unter:

<https://www.ihk-schleswig-holstein.de/standortpolitik/stadtentwicklung>

### 3.4 Die frühzeitige Beteiligung

Schon von Gesetzeswegen ist eine Beteiligung der Anlieger zu einem frühen Zeitpunkt bereits während der Vorbereitenden Untersuchung angedacht. Diese soll zum einen den Sanierungsträgern und der Gemeinde dazu dienen, Abwägungsmaterial zu erhalten. Zum anderen sind Sie als Eigentümer eines Grundstücks, als Mieter einer Gewerbeimmobilie oder in anderer Weise Betroffener dazu aufgerufen sich mit Vorschlägen und Anmerkungen zu beteiligen.

Sie haben verschiedene Möglichkeiten Ihre Vorstellungen frühzeitig in den Sanierungsprozess einzubringen:

- In aller Regel werden vonseiten der Kommune und des Sanierungsträgers Informationsveranstaltungen durchgeführt, auf denen Sie Hinweise geben können.
- Darüber hinaus können Sie sich aber auch an Ihre Gemeinde wenden und Hinweise liefern, welche Aspekte im Zuge der Umsetzung der städtebaulichen Sanierung eine Rolle spielen könnten und Ihre sowie die allgemeine Situation im Sanierungsgebiet verbessern würden.
- Entsprechende Hinweise an die Verwaltung können eventuell später auftretende Unannehmlichkeiten reduzieren.  
→ Weisen Sie zum Beispiel darauf hin, dass mehr Parkplätze in Ihrer Straße allen dienlich wären. Gegebenenfalls können Maßnahmen auch zeitlich abgestimmt werden, wenn es hierfür Bedarf gibt.

Diese Form der Beteiligung ist kein aktives Mitbestimmungsrecht im eigentlichen Sinne. Dennoch stellt sie für Sie die Möglichkeit dar, eigene Interessen im entsprechenden Rahmen zu bekunden.

**TIPP:** Auch die IHK beteiligt sich in einem solchen Rahmen, um die Interessen der gewerblichen Wirtschaft in diesen Belangen zu vertreten. Sie können uns gerne Hinweise und Anregungen geben, die einer Verbesserung Ihrer Situation und die der gewerblichen Wirtschaft in Ihrer Umgebung dienlich sind.

## 4. Der Ausgleichsbetrag

### 4.1 Wozu gibt es Ausgleichsbeträge und wann werden sie erhoben?

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen soll den durch die Sanierungsmaßnahmen entstehenden Bodenwertsteigerungen einen finanziellen Ausgleich auf Seiten der Eigentümer gegenüberstellen.

In den §§ 152 bis 156 a BauGB sind alle wesentlichen Punkte bezüglich des Ausgleichsbetrags geregelt. Sie finden nur dann Anwendung, wenn in der Sanierungssatzung die Verwendung des allgemeinen Sanierungsverfahrens und nicht die des *vereinfachten Verfahrens* festgeschrieben wird. (vgl. Kap. 2.1)

Es werden keine Ausgleichsbeträge erhoben, wenn

- gutachterlich nachgewiesen nur eine sehr geringfügige Bodenwertsteigerung eingetreten ist.
- der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbeitrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht. (§ 155 Abs. 3 bis 5 BauGB)

### Die Ausgleichsbetragspflicht

Ausgleichsbetragspflichtig sind zum Zeitpunkt des Abschlusses einer Sanierung

- die im Grundbuch vermerkten Eigentümer eines Grundstückes, das sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet bzw. befunden hat (Miteigentümer haften als Gesamtschuldner).
- Teileigentümer und Wohnungseigentümer entsprechend Ihres Anteils am Eigentum.
- Eigentümer eines mit einem Erbbaurecht belegten Grundstückes in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

**Achtung!** Es ist nicht von Bedeutung, ob unmittelbar Maßnahmen an einem Grundstück durchgeführt wurden. Die Lage in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ist ausschlaggebend für die Ausgleichsbetragspflicht.

Nach Abschluss des Sanierungsgebietes erhalten Sie einen förmlichen Bescheid,

- in dem der zu zahlende Betrag mitgeteilt wird, der innerhalb eines Monats an die jeweilige Gemeinde zu zahlen ist. (§ 154 Abs. 4)
- zu dem Ihnen die Möglichkeit eingeräumt werden muss, die Wertermittlung zu erörtern und eine Stellungnahme in angemessener Frist abzugeben.

### Vorzeitige Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Die Ausgleichsbeträge werden im Allgemeinen nach der Beendigung der Sanierungsmaßnahmen erhoben, können aber auch vorzeitig erhoben werden. (§ 154 Abs. 3 bis 6 BauGB)

Folgende Varianten sind möglich:

- Schon vor Beendigung des Sanierungsgebietes können Sie sich mit der Gemeinde auf einen festen Ablösebetrag für den Ausgleichsbetrag einigen und diesen vorzeitig zahlen. Sie haben dann die Möglichkeit, selbst über den Betrag zu verhandeln. Hierzu wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer über einen vereinbarten Ablösebetrag geschlossen. Die Gemeinde hat keine Möglichkeit Nachforderungen zu stellen, sollte der tatsächliche Ausgleichsbetrag höher sein als der vereinbarte Ablösebetrag. Jedoch kann auch im umgekehrten Fall der Eigentümer keine Rückzahlung verlangen.

- Darüber hinaus haben Eigentümer eines in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks einen Rechtsanspruch auf eine vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags, sofern hierfür berechtigte Gründe vorzubringen sind und der Betrag hinreichend sicher festgelegt werden kann.
- Die Gemeinde kann auch Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag verlangen. Diese sind dann auf den später zu entrichtenden Betrag anzurechnen.
- In wenigen Fällen haben Gemeinden nach eigenem Ermessen die Möglichkeit, von der Erhebung eines Ausgleichsbetrags bei einzelnen Eigentümern ganz oder teilweise abzusehen, wenn ansonsten unbillige Härten abverlangt würden.

Was darüber hinaus für Sie von Bedeutung sein könnte:

- Sollte nach Abschluss der Sanierung ein Überschuss aus sanierungsbedingten Einnahmen und Ausgaben entstanden sein, so ist dieser auf die Grundeigentümer zu verteilen.
- Der betragspflichtige Eigentümer hat einen Rechtsanspruch auf die Umwandlung seines Ausgleichsbetrages in ein Tilgungsdarlehen, wenn es nicht zumutbar ist, den Betrag zum Fälligkeitsdatum aus eigenen oder fremden Mitteln zu begleichen.

## 4.2 Wie bemisst sich Ausgleichsbetrag?

Ausgleichsbeträge sind ausschließlich für die Bodenwertsteigerungen zu entrichten, die sich aus den Sanierungsmaßnahmen der öffentlichen Hand ergeben haben und die ohne diese Maßnahmen nicht eingetreten wären.

Das Baugesetzbuch legt hierzu fest:

*„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).“ (§ 154 Abs. 2 BauGB)*

### Wie wird der Bodenwert ermittelt?

- Sowohl für den Anfangs- als auch für den Endwert werden die Bodenwerte zum jeweiligen Verkehrswert bestimmt.
- Die Bodenwertermittlung erfolgt nach Maßgabe des § 16 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Der Bodenwert muss dem tatsächlichen Marktgeschehen so gut wie möglich entsprechen und wird gutachterlich ermittelt.
- Diese Werte lediglich aus den erfolgten Maßnahmen, also zum Beispiel einer Verbesserung der Infrastruktur oder der Lebens- und Arbeitsverhältnissen, hypothetisch herzuleiten genügt den rechtlichen Ansprüchen nicht.
- Die Differenz zwischen dem Bodenwert vor der Sanierung (Anfangswert) und dem Bodenwert nach Abschluss der Sanierung (Endwert) ist dann als Ausgleichsbetrag zu entrichten.

### Anzurechnende Ausgaben

§ 155 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB legt fest, dass beispielsweise Bodenwerterhöhungen, die sich aus eigenen, zulässigen Sanierungsleistungen ergeben oder in anderen Verfahren berücksichtigt wurden, nicht mit in die Berechnung des Ausgleichsbetrages mit einzubeziehen sind.

Da im Zuge der Sanierung bereits Kosten für die Anlieger entstehen und der Gesetzgeber eine doppelte Belastung verhindern möchte, gilt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet,

- dass Erschließungsbeiträge für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, also vor allem von Straßen, Wegen, Plätzen u. ä. nicht erhoben werden dürfen und
- dass die Kostenerstattungspflicht für naturschutzrechtliche Ausgleichsbeiträge gemäß § 135a BauGB erlischt, die theoretisch durch die Sanierungsmaßnahmen entstehen könnten. (§ 154 Abs. 1. Satz 3 und 4 BauGB)

**Hinweis:** Im Ausgleichsbetrag besteht mitunter ein gewisser Vorteil für den Anlieger. In Zeiten einer schwachen finanziellen Ausstattung der Kommunen sind städtebauliche Maßnahmen zur Herstellung, zum Ausbau und Umbau sowie zur Erneuerung von öffentlichen Anlagen (vgl. § 8 KAG SH) keine Selbstverständlichkeit mehr. Werden entsprechende Maßnahmen beispielsweise im Straßenbau dennoch vorgenommen, so kommen auf die Anlieger einer solchen Straße nicht selten sehr hohe Erschließungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG SH) zu, die den Ausgleichsbetrag im Zuge der Sanierung deutlich übertreffen können. In diesem Sinne kann der sanierungsbedingte Ausgleichsbetrag eine vergleichsweise günstige Alternative zum Erschließungsbeitrag nach dem KAG darstellen.

## Zusammenfassende Darstellung der Bodenwertermittlung

Endwert
-
Anfangswert
=
sanierungsbedingte ERHÖHUNG DES BODENWERTES
-
ggf. die Anrechnung von Beträgen gemäß § 155 Abs. 1 BauGB
-
ggf. Ausnahmen gemäß § 155 Abs. 2 bis 4 BauGB
=
AUSGLEICHSBETRAG

Der Gemeinde steht bei der tatsächlichen Höhe des Ausgleichsbetrags ein gewisser Ermessensspielraum zu. Der festgesetzte Betrag muss nicht bis auf den letzten Cent genau herleitbar, das Gesamtergebnis aber nachvollziehbar sein. Zudem dürfen Unsicherheiten bei der Bewertung von Grundstücken nicht zulasten der Eigentümer fallen.

**TIPP:** Sie haben ein Recht darauf, die Höhe Ihres Ausgleichsbetrages mit der Gemeinde zu erörtern. Sollten Sie Bedenken haben, was die Höhe Ihres Betrages angeht, wenden Sie sich zum Beispiel an die Eigentümerschutzgemeinschaft „Haus und Grund“.

## 5. Anhang

### 5.1 Institutionen und Ansprechpartner

#### Ihre Industrie- und Handelskammer vor Ort

Die IHK ist Partner der gewerblichen Wirtschaft und kümmert sich stets um die Belange seiner Mitgliedsunternehmen. Bezüglich des Themas Sanierungsgebiete kontaktieren Sie bitte:

Industrie- und Handelskammer zu Kiel

Dr. Julia Körner

Telefon: 0431/5194-206  
Telefax: 0431/5194-234  
Email: koerner@kiel.ihk.de

Industrie- und Handelskammer zu Kiel - Zweigstellen Rendsburg und Neumünster

Manfred Duffke

Telefon: 04321/4079-49  
Telefax: 04321/4079-46  
Email: duffke@kiel.ihk.de

*Wenden Sie sich auch an:*

#### Die durchführende Gemeinde und den Sanierungsträger

Die Gemeinde ist verantwortlich für die Planung, Durchführung und Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches. Insofern ist sie die erste zu kontaktierende Stelle hinsichtlich von Rückfragen bezüglich der Sanierungsmaßnahmen. In den meisten Fällen wird die Gemeinde einen Großteil der Aufgaben einem Sanierungsträger übertragen haben. In diesem Fall können Sie sich auch an diesen mit Ihrem Anliegen wenden.

#### Haus & Grund Schleswig-Holstein

– Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. –

Stresemannplatz 4, 24103 Kiel

Postfach 2307, 24022 Kiel

Telefon: 0431/66 36 110  
Telefax: 0431/66 36 188  
Email: info@haus-und-grund-sh.de

#### Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)

Fleethörn 29-31

24103 Kiel

Telefon: 0431/9905-0  
Telefax: 0431/9905-3383  
Email: info@ib-sh.de

## 5.2 Gesetzesliteratur und Internetadressen

### Gesetzesgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils aktuellen Fassung

→ *Umfasst alle wesentlichen, das Sanierungsverfahren betreffenden Regelungen in den §§ 136-164a und darüber hinaus Regelungen zu weiteren wichtigen Fragestellungen wie Entschädigungen oder Ent-eignungen*

Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 01.01.2015

→ *enthält alle wesentlichen Voraussetzung für eine Förderung sowie im Anhang z. B. einen Mustervertrag für den Instandsetzungs- und Modernisierungsvertrag und ein Gliederungsschema für die Gebäudeuntersuchung.*

Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung [des jeweiligen Jahres] über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der aktuellen Fassung

### Interessante Internetangebote:

*(Wenn Sie nicht jeden Link einzeln eingeben möchten, finden Sie diese Broschüre auch als pdf-Dokument mit direkt anwählbaren Adressen auf unserer Internetrepräsentanz unter:*

*<http://www.ihk-schleswig-holstein.de/standortpolitik/stadtentwicklung/> im Unterpunkt Sanierungsgebiete)*

#### Allgemein:

<http://www.ihk-schleswig-holstein.de/>

[http://www.schleswig-](http://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/S/staedtebau_und_stadtenwicklung/staedtebaufoerderung.html)

[holstein.de/DE/Fachinhalte/S/staedtebau\\_und\\_stadtenwicklung/staedtebaufoerderung.html](http://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/S/staedtebau_und_stadtenwicklung/staedtebaufoerderung.html)

[www.staedtebaufoerderung.info](http://www.staedtebaufoerderung.info)

<http://www.ib-sh.de/kommunen-infrastruktur/staedtebau-foerdern/>

#### Verfügungsfonds:

<http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Programm/>

[Verfuegungsfonds/verfuegungsfonds\\_inhalt.html](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Programm/Verfuegungsfonds/verfuegungsfonds_inhalt.html)