



Dresden,  
Dresdner



# Eigentümer in Sanierungsgebieten Erhebung von Ausgleichsbeträgen





# Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>3</b>
<b>Sanierungsgebiet</b>	<b>4</b>
■ ... ist ein gefährdeter Stadtraum	4
■ ... ist ein geschützter Stadtraum	4
■ ... ist ein geförderter Stadtraum	4
<b>Sanierungsgebiete in Dresden</b>	<b>5</b>
■ Sanierungsgebiete im Überblick	5
■ Lage der Sanierungsgebiete im Stadtgebiet	6
<b>Der Ausgleichsbetrag</b>	<b>7</b>
■ Was ist ein Ausgleichsbetrag?	7
■ Wer hat einen Ausgleichsbetrag zu entrichten?	7
■ Wie wird der Ausgleichsbetrag ermittelt?	8
■ Wann muss der Ausgleichsbetrag entrichtet werden?	10
■ Vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages	10
■ Vorteile der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages	11
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	<b>12</b>
■ Baugesetzbuch	12
<b>Ansprechpartner</b>	<b>14</b>



# Vorwort

Sehr geehrte Eigentümerin,  
sehr geehrter Eigentümer,

die Landeshauptstadt Dresden möchte Sie mittels der vorliegenden Broschüre über die gesetzlich vorgeschriebene Erhebung von Ausgleichsbeträgen und die Vorteile einer vorzeitigen Ablösung in den Sanierungsgebieten informieren.

In den Gebieten der Stadtneuerung konnte das Stadtplanungsamt durch den Einsatz öffentlicher Fördermittel vielfältige Maßnahmen initiieren, die in diesen Quartieren zu einer nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität geführt haben. Nachdem die Sanierung der Gebäude im Wesentlichen abgeschlossen war, konzentrierte sich die Arbeit des Stadtplanungsamtes auf die Entwicklung und Verbesserung des Lebensumfeldes in den Sanierungsgebieten.

Mit steigender Attraktivität der Sanierungsgebiete erhöhte sich sukzessive auch der Marktwert der Grundstücke, ein Ergebnis, das vor allem durch den gezielten Einsatz der Fördermittel durch die Landeshauptstadt Dresden erreicht wurde.

Für Grundstücke in diesen förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ist von den Eigentümern daher ein Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten. Rechtsgrundlage dafür ist der § 154 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der zu entrichtende Betrag entspricht der durch das Sanierungsverfahren bedingten Erhöhung des Bodenwertes des jeweiligen Grundstückes bzw. des entsprechenden Miteigentumsanteiles.

Über die Information durch diese Broschüre hinaus, steht Ihnen das Stadtplanungsamt mit seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zur Beantwortung Ihrer Fragen selbstverständlich gern zur Verfügung.

Stefan Szuggat  
Amtsleiter

# Sanierungsgebiet

## ■ ...ist ein gefährdeter Stadtraum

In diesen Stadträumen ist die Bausubstanz vernachlässigt, sind kulturelle Werte verschüttet, charakteristische städtebauliche Beziehungen fast verloren. In der Wohnungsaustrittung liegen sie weit unter dem Standard. Somit sind es städtebauliche Notstandsgebiete. Hier sind fördernde Eingriffe durch die Stadt notwendig, um dem drohenden Flächenverfall entgegenzuwirken.

## ■ ...ist ein geschützter Stadtraum

Dieser besonderen Herausforderung in den gefährdeten Stadträumen wird mit der förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten begegnet. Ein behutsames Vorgehen ist hier besonders wichtig. Mit einer einfühlsamen Stadtneuerung ist eine wirkungsvolle Revitalisierung solcher Stadtregionen möglich. Die typische Ausstrahlung soll erhalten bleiben. Saniert wird mit dem Ziel, soziale Strukturen zu bewahren, die Wohnsituation entscheidend zu verbessern und die Infrastruktur durch die Sanierung von Straßenräumen, Wiederherstellung von Wegebeziehungen und Plätzen, Anlegen von Sport- und Spielstätten und den Bau von Gemeinwesen-einrichtungen nachhaltig zu stärken. Die daraus folgenden Veränderungen in den Sanierungsgebieten werden beobachtet und in Abständen untersucht.

## ■ ...ist ein geförderter Stadtraum

Die Aufgaben der Stadtneuerung in den Sanierungsgebieten sind nur durch eine umfassende öffentliche Förderung umzusetzen. Dafür werden Mittel von Stadt, Land und Bund eingesetzt.

# Sanierungsgebiete in Dresden

## ■ Sanierungsgebiete im Überblick

In der Landeshauptstadt Dresden gibt es elf eindeutig abgegrenzte Stadtregionen, welche als Sanierungsgebiete festgelegt sind:

Nummer	Bezeichnung	Größe
S-01	Äußere Neustadt	75,0 ha
S-02.1	Pieschen	45,0 ha
S-03.1	Hechtviertel	26,9 ha
S-04.1	Loschwitz	9,7 ha
S-05.1	Plauen	14,2 ha
S-6/1	Löbtau	66,9 ha
S-07 *	Löbtau-Nord	45,5 ha
S-08	Cossebaude – Altstadt	14,0 ha
S-09	Langebrück – Ortsmitte	11,0 ha
S-10 *	Neumarkt	34,0 ha
S-11	Friedrichstadt	77,5 ha

\*Sanierungsgebiet mit vereinfachtem Verfahren. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften kommen hier nicht zur Anwendung. Es ist kein Ausgleichsbetrag zu entrichten (siehe § 142 Abs. 4 BauGB)

Sanierungsgebiet Äußere Neustadt





Sanierungsgebiet Löbtau

#### ■ Lage der Sanierungsgebiete im Stadtgebiet



Sanierungsgebiet Cossebaude



# Der Ausgleichsbetrag

## ■ Was ist ein Ausgleichsbetrag?

Eine aufgewertete Umgebung und modernisierte Objekte erhöhen die Chancen auf Vermietung und damit auch den Marktwert des Grundstückes. Dazu beigetragen haben in Sanierungsgebieten eine Vielzahl öffentlicher Maßnahmen, die weitgehend aus Fördermitteln durch den Bund, den Freistaat Sachsen und die Landeshauptstadt Dresden finanziert wurden.

Der Gesetzgeber verpflichtet die Städte und Gemeinden, somit auch die Landeshauptstadt Dresden, die Grundstückseigentümer an den entstandenen Kosten der Sanierung in Form eines so genannten Ausgleichsbetrages zu beteiligen (§ 154 BauGB).

Mit dem Ausgleichsbetrag wird die ausschließlich durch die Sanierungsmaßnahmen bedingte Bodenwerterhöhung abgeschöpft. Dabei sind nur die Bodenwerte Gegenstand der Wertermittlung, nicht aber die Werte der baulichen Anlagen.

Diese Verfahrensweise stellt den persönlichen Beitrag zur Finanzierung der Gesamtmaßnahmen im Sanierungsgebiet dar. Im Gegenzug entfallen Erschließungsbeiträge.

## ■ Wer hat einen Ausgleichsbetrag zu entrichten?

Ausgleichsbeträge müssen von allen Grundstückseigentümern, Mit- oder Teileigentümern, Erben und Erbgemeinschaften und Eigentümern, deren Grundstück mit einem Erbbaurecht eines Dritten belastet ist, gezahlt werden. Die Zahlung des Ausgleichsbetrages wird für die Wertsteigerung von Grundstücken nur nach klassischem Verfahren verlangt. Dabei ist es unerheblich, ob der Eigentümer Fördermittel erhalten hat oder nicht.

Miteigentümer haften als Gesamtschuldner. Bei Wohnungs- und Teileigentum müssen die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer die Ausgleichsbeträge gemäß ihrem Anteil an dem Gesamteigentum zahlen.

Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, muss der Grundstückseigentümer den Ausgleichsbetrag bezahlen.



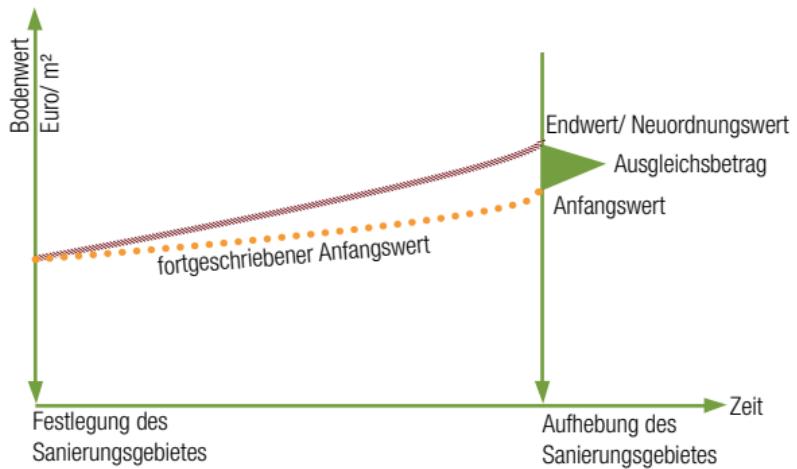
Sanierungsgebiet Friedrichstadt

Bei der Festsetzung der Höhe ist das jeweilige Anteilsverhältnis, das im Grundbuch eingetragen ist bzw. sich aus der zu Grunde liegenden notariellen Urkunde ergibt, maßgebend.

#### ■ Wie wird der Ausgleichsbetrag ermittelt?

Für die Ermittlung der Höhe des Ausgleichsbetrages bietet das Baugesetzbuch zwei Möglichkeiten:

- Bestimmung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des jeweiligen Grundstückes (Regelverfahren)
- Umlage der Kosten für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sanierungsgebiet (vereinfachtes Verfahren)



Beispiel für den Regelfall: steigende Bodenpreise

Nachfolgend wird das Regelverfahren näher erläutert, da dies für die Sanierungsgebiete der Landeshauptstadt Dresden im Allgemeinen zur Anwendung kommt. Das vereinfachte Verfahren kann nur im Einzelfall unter bestimmten Voraussetzungen angewendet werden.



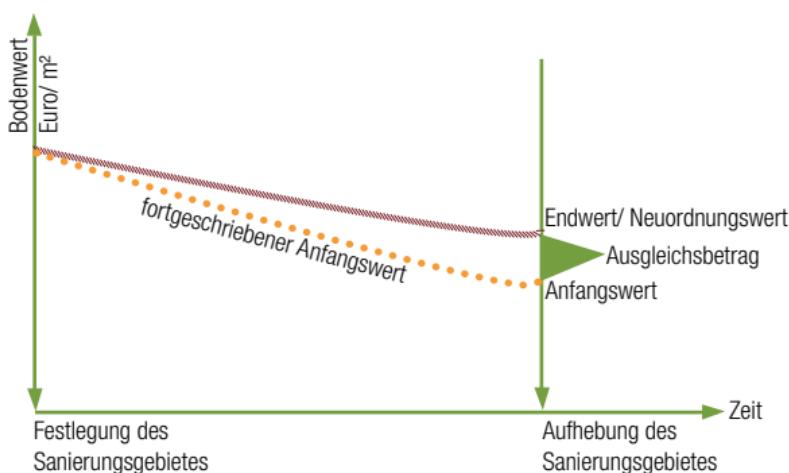
Sanierungsgebiet Hechtviertel

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstückes besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück hätte, wenn keine Sanierung durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, den das Grundstück nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen hat (Endwert).

Stichtag ist dabei der Tag, an dem das Sanierungsverfahren beendet ist und die Sanierungssatzung durch den Stadtrat aufgehoben wird.

Die jeweilige Grundstücksfläche stellt die Bemessungsgrundlage für den grundstücksbezogenen Ausgleichsbetrag dar. Die Berechnung erfolgt individuell für jedes Grundstück über einen unabhängigen Gutachter bzw. den unabhängigen Gutachterausschuss.

Der Ausgleichsbetrag bezieht sich nur auf den erhöhten Wert des Grundstückes. Allgemeine Bodenwerterhöhungen oder auch –minderungen und solche, die der Eigentümer aufgrund eigener zulässiger Aufwendungen bewirkt hat, sind nicht Bestandteil des Ausgleichsbetrages. Verkehrswertveränderungen des bebauten Grundstückes aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen werden also nicht berücksichtigt.



Beispiel für den Sonderfall: fallende Bodenpreise



Sanierungsgebiet Pieschen

## ■ Wann muss ein Ausgleichsbetrag bezahlt werden?

Für die Erhebung des Ausgleichsbetrages gibt es zwei Verfahrenswege:

- nach Abschluss des Sanierungsverfahrens im Gebiet per Bescheid bzw.
- während der Durchführung der Sanierungsmaßnahme als vorzeitige Ablösung.

Grundsätzlich ist der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung, das heißt nach Aufhebung der Sanierungssatzung, zu entrichten.

In diesem Fall wird der Ausgleichsbetrag durch einen Bescheid der Landeshauptstadt Dresden erhoben. Der damit festgesetzte Ausgleichsbetrag ist dann in der Regel innerhalb eines Monats zu zahlen.

Soweit die Zahlung der Ausgleichsbeträge vom Finanzamt nicht als Anschaffungs- oder Herstellungskosten eingestuft werden, können Ausgleichsbeträge als Werbungskosten oder Betriebsausgaben abgesetzt werden.

Dem zuständigen Finanzamt ist dafür eine Bescheinigung der Stadt über sanierte rechtliche Ausgleichs- oder Ablösungsbeträge vorzulegen. Diese Bescheinigung erhält der Eigentümer beim zuständigen Bearbeiter der einzelnen Sanierungsgebiete.

Dieser Hinweis ist unverbindlich und eine allgemeine Information. Da im steuerrechtlichen Sinne keine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden kann, ist es ratsam einen Steuerberater bzw. das zuständige Finanzamt zu konsultieren.

## ■ Vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages

Der Ausgleichsbetrag kann bereits vor Abschluss der Sanierung vorzeitig abgelöst werden (§ 154 Abs. 3 BauGB).

Die Landeshauptstadt Dresden bietet jedem Eigentümer in Sanierungsgebieten den Abschluss einer so genannten Ablösungsvereinbarung an. Dabei handelt es sich um eine zwischen Stadt und Eigentümer einvernehmlich getroffene, umfassende abschließende Regelung.



Sanierungsgebiet Plauen

## ■ Vorteile der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages

Folgende Vorteile ergeben sich bei vorzeitiger Ablösung:

- Ist der Betrag endgültig und in voller Höhe abgelöst - das heißt nach Abschluss der Sanierung - erfolgt keine erneute Berechnung oder Nachzahlung. Es wird Rechtssicherheit für beide Parteien geschaffen.
- Der Eigentümer kann selbst entscheiden, wann er den Ausgleichsbetrag steuerlich absetzen will.
- Es ist eine bessere finanzielle Kalkulation für Investoren gegeben.
- Der Ausgleichsbetrag bei vorzeitiger Ablösung wird direkt im betroffenen Sanierungsgebiet in voller Höhe unmittelbar für öffentliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität eingesetzt. Bei Festsetzung des Ausgleichsbetrages nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) müssen von diesem Betrag 1/3 an den Bund und 1/3 an den Freistaat Sachsen abgeführt werden, die verbleibenden 1/3 werden für Ausgaben im gesamten Haushalt der Landeshauptstadt Dresden eingesetzt.
- Da es sich hierbei um eine freiwillige Vereinbarung handelt, können flexible Zahlungszeiten vereinbart werden.
- Für die Stadt besteht ein geringerer Verwaltungsaufwand (im Vergleich zur Erhebung des Ausgleichsbetrages mit Bescheiden nach Aufhebung der Sanierungssatzung).

# Gesetzliche Grundlagen

## ■ Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) geändert wurde, ist die Grundlage für das Erheben der Ausgleichsbeträge. Die wichtigsten Passagen sind auszugsweise nachfolgend aufgeführt.

### ■ § 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. ...
- (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).
- (2a) 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;...



Sanierungsgebiet Loschwitz

- (3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann zur 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. ....
- (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. ....
- (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.

# Ansprechpartner

Sanierungsgebiet	Ansprechpartner	
Äußere Neustadt	Frau Pollmann (0351) 4 88 36 44 apollmann@dresden.de	Frau Schneider (0351) 4 88 36 33 rschneider1@dresden.de
Sanierungsgebiet Pieschen	Frau Birke (0351) 4 88 36 24 rbirke@dresden.de	Herr Hofmann (0351) 4 88 36 57 ahofmann@dresden.de
Sanierungsgebiet Hechtviertel	Frau Fichte (0351) 4 88 36 43 sfichte@dresden.de	
Sanierungsgebiet Loschwitz	Herr Peterle (0351) 4 88 36 53 bpeterle@dresden.de	
Sanierungsgebiet Plauen	Frau Rieck (0351) 4 88 36 41 irieck@dresden.de	
Sanierungsgebiet Löbtau	Frau Häuser (0351) 4 88 36 63 rhaeuser@dresden.de	
Sanierungsgebiet Cossebaude - Altstadt	Frau Rieck (0351) 4 88 36 41 irieck@dresden.de	
Sanierungsgebiet Lan- gebrück - Ortsmitte	Frau Ostermeyer (0351) 4 88 36 75 aostermayer@dresden.de	
Sanierungsgebiet Friedrichstadt	Frau Hanzsch (0351) 4 88 36 29 ghanzsch@dresden.de	Frau Ruhnnow (0351) 4 88 34 78 sruhnnow@dresden.de





