

Informationen zum Abschluss der Stadtsanierung „Vorstadt – Groß-Umstadt“

Aufgrund des erzielten Fortschritts der Maßnahmen im Rahmen der Stadtsanierung, soll die Satzung der Stadt Groß-Umstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Vorstadt Groß-Umstadt“ zum 31.12.2018 aufgehoben werden.



Rechtsgrundlage im § 154 Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 154 Abs. 1 BauGB hat „der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks (...) 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.“ Gemäß § 154 Abs. 3 BauGB ist „der Ausgleichsbetrag (...) nach Abschluss der Sanierung (...) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen“.

Ablösung des Ausgleichsbetrags durch eine vorzeitige freiwillige Ablösevereinbarung

Ab Juli 2015 wird den ausgleichsbetragspflichtigen Eigentümern im Sanierungsgebiet „Vorstadt Groß-Umstadt“ die Ablösung der Ausgleichsbeträge durch freiwillige Ablösevereinbarungen angeboten. Grundlage der Ablösevereinbarung werden die nach dem zonalen Rahmengutachten vom 11.03.2015 vom Gutachterausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg ermittelten zonalen Werte für die Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung sein.

Es handelt sich um eine freiwillige Vereinbarung, die zwischen der Gemeinde einerseits und dem ausgleichsbetragspflichtigen Eigentümer andererseits abgeschlossen wird. Die darin vereinbarte Höhe des zu zahlenden Ausgleichsbetrages ist endgültig, weitere Erhebungen sind nicht möglich. Die Möglichkeit hierzu besteht bis zum 31.12.2017.

Möglichkeit von Abschlägen auf den Ausgleichsbetrag

Im Gegensatz zur Zahlung des Ausgleichsbetrages per Bescheid nach Abschluss der Sanierung in 2019 besteht die Möglichkeit, im Rahmen der vorzeitigen freiwilligen Ablösevereinbarung Abschläge auf den Ausgleichsbetrag zu gewähren.

Zum einen kann aufgrund von Unsicherheiten und Ungenauigkeiten bei der Ermittlung des zonalen Bodenwertes gegenüber der *grundstücksbezogenen* errechneten Bodenwertsteigerung ein pauschaler Abschlag vorgenommen werden. Dieser so genannte Wertermittlungsabschlag kann in Höhe von 15 % der ermittelten Bodenwertsteigerung gewährt werden. Des Weiteren besteht im Falle der vorgezogenen Ablösevereinbarung die Möglichkeit, aufgrund der frühzeitigen Begleichung des Ausgleichsbetrages einen Abschlag in Höhe von 3,5 % pro Jahr vorzunehmen, gerechnet ab dem Abschlussdatum der Ablösevereinbarung bis zum Datum der Aufhebung der Sanierungssatzung (maximal möglich sind 12,25 % möglich).

Alle Eigentümer, die den Ausgleichsbetrag nicht im Rahmen der freiwilligen vorzeitigen Ablösevereinbarung zahlen möchten, erhalten ab 2019 einen Bescheid von der Stadt Groß-Umstadt. Dann ist der Ausgleichsbetrag innerhalb von 4 Wochen zu zahlen.

Ansprechpartner bei der Stadt Groß-Umstadt:

Paul Heiliger: Tel.: 06078-781-221; p.heiliger@gross-umstadt.de

Ramona Rohs: Tel.: 06078-781-228; ramona.rohs@gross-umstadt.de

Ansprechpartner beim Sanierungsbeauftragten vom Büro Rittmannsperger:

Johannes Schneider: Tel.: 06151-9680-17; johannes.schneider-da@rittmannsperger.de

