



Stadt Wilhelmshaven - 26386 Wilhelmshaven - 04 42 21

**Fachbereich Stadtplanung und
Stadterneuerung
-Stadsanierung-**

Joachim Noack
Rathaus, Rathausplatz 9
Zimmer 6.18
Telefon: (0 44 21) 16-25 22
Telefax: (0 44 21) 16-20 22
e-mail: * *
joachim.noack@stadt.wilhelmshaven.de

Zeichen und Datum Ihres Schreibens

Mein Zeichen
61-04/12

Datum
07.06.2006

**Sanierungsgebiet Wilhelmshaven „City III“
Erhebung von Ausgleichsbeträgen
Grundstück:**

Sehr geehrter

nach Abschluss der durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „City III“ entsteht für das o.g. Grundstück eine Ausgleichsbetragspflicht, soweit dieses Grundstück durch die Maßnahme eine Wertsteigerung erfahren hat.

Ausgleichsbetragspflichtiger ist nach § 154 Abs. 1 BauGB derjenige, der im Zeitpunkt des Abschlusses der städtebaulichen Maßnahme Grundstückseigentümer ist. Mehrere Ausgleichsbetragspflichtige haften als Gesamtschuldner oder Bruchteiligentümer jedoch nur entsprechend ihres Anteiles. Die Angaben über die Eigentumsverhältnisse habe ich den Grundbuchlisten entnommen. Sollten Sie nicht Eigentümer des Grundstückes sein, so bitte ich um Mitteilung.

Die oben genannte städtebauliche Sanierungsmaßnahme wurde am 16.07.2005 durch Satzung aufgehoben, zum 16.07.2005 wurde ebenfalls der Bodenwert der betroffenen Grundstücke ermittelt.

Bei der Bemessung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke ist die Werterhöhung zugrunde zu legen, die durch die Aussicht auf Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten ist. Die Werterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt (Endwert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn er weder durch die Aussicht auf die Sanierung noch durch Maßnahmen zu ihrer Vorbereitung oder Durchführung beeinflusst worden wäre (Anfangswert). Hierbei sind Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Dieser sich aus dem Unterschied zwischen Endwert und Anfangswert ergebende Betrag ist zu mindern, soweit § 155 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB Anwendung findet.
Danach sind z. B. anzurechnen:

- Die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstückes, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren, berücksichtigt worden sind;
- die Bodenwerterhöhungen des Grundstückes, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat. Soweit der Eigentümer gem. § 146 Abs. 3 BauGB Ordnungsmaßnahmen durchgeführt oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 errichtet oder geändert hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurachnen, erhaltene Fördermittel sind hierbei in Abzug zu bringen; Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen, Umbauten oder Nutzungsänderungen, welche keinen Einfluss auf den reinen Bodenwert haben, sind nicht abzugsfähig;
- die Bodenwerterhöhungen des Grundstückes, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstückes als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nr. 1 und 2 sowie des § 154 BauGB entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Geschäftsstelle beim Katasteramt Wilhelmshaven) hat die Anfangswerte und die sanierungsbedingten Endwerte ermittelt.

Für den Bereich Ihres Grundstückes kommt er zu folgender Bewertung:

	Wert je m ² Grundstücksfläche (€)	Grundstücks- größe (m ²)	Gesamtwert (€)
sanierungsbedingter Endwert	74		
sanierungsbedingter Anfangswert	66		
Ablösebetrag (= Endwert / Anfangswert)			

Der zu zahlende Ausgleichsbetrag beträgt für Sie somit

Bevor der Ausgleichsbetrag endgültig festgesetzt wird, gebe ich Ihnen gem. § 154 Abs. 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung bis zum 07.07.2006.

Soweit Sie eine Erörterung wünschen, bitte ich Sie, mit der Sanierungsstelle im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung einen Termin zu vereinbaren. Sie können aber auch innerhalb der gegebenen Frist schriftlich Stellung nehmen. Liegen Ihnen weitere Belege vor, die zu einer Ermäßigung des Ausgleichsbetrages gemäß der oben genannten Punkte führen, so können diese zum Erörterungstermin oder auch schon vorab zur Prüfung vorgelegt werden, die Originale erhalten Sie zum Erörterungstermin zurück.

Sollte es Ihnen nicht möglich sein, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen, so kann der Ausgleichsbetrag auf einen von Ihnen zu stellenden Antrag in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt werden. Die Darlehensschuld ist mit 6 v. H. jährlich zu verzinsen und mit 5 v. H. zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen.

Die gesetzlichen Bestimmungen über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§§ 154 und 155 BauGB) sowie eine Übersichtskarte über die Lage Ihres Grundstückes innerhalb des Sanierungsgebietes City III sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt.

Zu Ihrer Information: Nach Ablauf der vorgegebenen Frist erfolgt automatisch die Festsetzung des zu zahlenden Ausgleichsbetrages. Aufgrund einer Gesetzesänderung ist gegen diesen Festsetzungsbescheid kein Widerspruch mehr möglich, Sie haben jedoch die Möglichkeit, diesen Bescheid im Klageverfahren vor dem Verwaltungsgericht Oldenburg anzufechten. Um Irritationen vorzubeugen weise ich darauf hin, dass das Verwaltungsgericht eine ihm zugehende Einwendung gegen den nach Ablauf der Anhörungsfrist ergehenden Festsetzungsbescheid unabhängig von der verwendeten Formulierung als Klage wertet und dafür unmittelbar eine vorläufige Verfahrensgebühr von Ihnen erhebt. Verzichten Sie daher nicht auf die Möglichkeit, Unstimmigkeiten bereits im Vorfeld vor Erlass des Festsetzungsbescheides zu klären.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage



Noack

Anlage