

Auszug aus der besonderen Bodenrichtwertkarte (Anfangs- und Endwerte) für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet der Stadt Weißenfels, Bewertungsstichtag 02.07.2014.

Einsicht im Original bei der Stadt Weißenfels, Klosterstraße 5 Fachbereich III/ Abt Stadtplanung und auf der Internetseite der Stadt Weißenfels [www.weissenfels.de](http://www.weissenfels.de).



## Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Beschluss über Beginn vorbereitende Untersuchung vom 21.05.1992.
- Programmaufnahme „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme“ am 15.06.1993
- Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet Beschluss vom 27.10.1994
- Beschluss Beauftragung Gutachterausschuss Endwertermittlung vom 18.04.2013
- Beschluss über vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages auf freiwilliger Basis mit Abschlägen vom 05.03.2015



## ***Ansprechpartner zur Beratung sowie Annahme von Anträgen***

Stadt Weißenfels  
Fachbereich III / Abteilung Stadtplanung  
Klosterstraße 5  
06667 Weißenfels  
Tel. 03443 370-1466/1465  
Fax 03443 370-489  
E-Mail: [stadtplanung@weissenfels.de](mailto:stadtplanung@weissenfels.de)

## Stadt Weißenfels



## **Vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet „Altstadt Weißenfels“**



**Information  
für die Grundstückseigentümer**

Sehr geehrte Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer,

die Stadt Weißenfels hat im Jahr 1994 das Sanierungsgebiet „Altstadt Weißenfels“ förmlich festgelegt. Zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme und der damit verbundenen städtebaulichen Neuordnung wurde das sog. Umfassende Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB gewählt. Damit verbunden ist die Erhebung von Ausgleichsbeträgen gem. § 154 BauGB. Diese sind nach Abschluss der Sanierung (31.12.2021) zu entrichten. Es besteht aber auch die Möglichkeit, die Ausgleichsbeträge zuvor auf freiwilliger Basis abzulösen. Daraus ergeben sich Vorteile für die Stadt und auch für Sie als Grundstückseigentümer.



### Was ist ein Ausgleichsbetrag?

Der Ausgleichsbetrag ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zwischen Anfang und Ende der Sanierung „Altstadt Weißenfels“ in ihrer Gesamtheit. Der Wert der baulichen Anlagen auf dem auf dem Grundstück bleibt dabei unberücksichtigt; ebenso der Sachverhalt, ob Fördermittel für die Grundstückssanierung gewährt wurden oder nicht.

Gesetzesgrundlage BauGB § 154 (Auszug):

„... (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). ...“

Die Bodenwerterhöhung im Sanierungsgebiet der Stadt Weißenfels wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt. Dabei wurden 18 Zonen gebildet (siehe Karte Rückseite). Je nach Zone beträgt diese 2,00 € - 20,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Wie wird ein Ausgleichsbetrag ermittelt:

**Endwert**  
 -  
**Anfangswert**  
 =  
**Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung**  
  
**Bodenwerterhöhung x Fläche Grundstück**  
 =  
**Ausgleichsbetrag**

**Vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages gemäß Beschluss der Stadt Weißenfels vom 5. März 2015** können schon ab dem Jahr 2015. Ausgleichsbeträge als vorzeitige Ablösung mit einem Abschlag gezahlt werden.

**Die vorzeitige Ablösung beruht auf einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer.**

### Vorteile Grundstückseigentümer

- Eigentümer können Abschläge auf den eigentlich zu erhebenden Ausgleichsbetrag in Anspruch nehmen (Berücksichtigung Wertermittlungsabschlag)
- Möglichkeit Verhandlung der Zahlungsmodalitäten (ein Bescheid wäre sofort vollstreckbar)
- Sanierungsvermerk lt. § 163 BauGB kann auf Antrag aus dem Grundbuch gelöscht werden

### Vorteile Stadt

- Einnahmen stehen frühzeitig und für weitere Maßnahmen im Sanierungsgebiet zur Verfügung und müssen nicht, wie bei der Erhebung per Bescheid, nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme anteilig an das Land zurückgezahlt werden
- Sofortiger Wiedereinsatz der Ausgleichsbeträge möglich

**Reduzierung durch vorzeitige Ablösevereinbarung gemäß Beschluss Stadtrat Weißenfels vom 5. März 2015**

Jahr der Zahlung	Abschläge
2015	15
2016	13
2017	10
2018	8
2019	6
2020	3
2021	0