

Beschlussvorlage Nr. 095/2023	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Steinke, Katrin
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 20., 32.		
Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss Stadtrat	nicht öffentlich öffentlich	14.09.2023 28.09.2023	Vorberatung Beschlussfassung

Betreff:

Abschluss von Tilgungsdarlehen gem. § 154 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) für das aufgehobene Sanierungsgebiet "Stadtzentrum Heidenau,,

Beschlusstext:

1. Der Stadtrat der Stadt Heidenau ermächtigt den Bürgermeister der Stadt Heidenau im Rahmen der Erhebung der Sanierungsausgleichsbeträge gem. § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Heidenau“ nach Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen zur Umwandlung des Ausgleichsbetrages in einer Höhe von bis zu 25.000 € in ein Tilgungsdarlehen zum Abschluss von Tilgungsdarlehensverträgen gem. § 154 Abs. 5 Satz 1 BauGB.
2. Die Darlehensschuld ist gem. § 154 Abs. 5 Satz 2 BauGB mit höchstens 6% jährlich zu verzinsen und mit 5% zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen.
3. Der Tilgungssatz kann gem. § 154 Abs. 5 Satz 3 BauGB im Einzelfall bis auf 1% herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich und zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist.

Abstimmungsergebnis:			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abgelehnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterleitung ohne Beschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schriftführer (Unterschrift)			

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgeertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Die Beschlussfassung stellt die grundsätzliche Ermächtigung zum Abschluss von Darlehensverträgen dar. Die entsprechenden finanziellen Auswirkungen sind erst nach der Erhebung der Sanierungsausgleichsbeträge und der danach vorliegenden Anträge auf Umwandlung des Ausgleichsbetrages in ein Tilgungsdarlehen darstellbar.

Erläuterung:

Die Stadt Heidenau hat mit Beschlussfassung vom 28.03.2019 (BV 028/2019) und Bekanntgabe im Heidenauer Journal am 12.04.2019 (Ausgabe 08/2019) rechtsverbindlich die Sanierungssatzung gem. § 162 Abs. 1 BauGB für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet der Stadt Heidenau „Stadtzentrum Heidenau“ aufgehoben.

Gem. § 154 Abs. 1 Satz 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. Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen, § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht gem. § 154 Abs. 2 BauGB 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 Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Der Ausgleichsbetrag ist gem. § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) zu entrichten. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Wertermittlung ist die rechtsverbindliche Aufhebung der Sanierungssatzung.

Grundlage der Wertermittlung sind hierbei Einzelgutachten über die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung der jeweiligen Grundstücke nach § 192-199 BauGB des Gutachterausschusses des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 01.09.2022, welche der Stadt Heidenau mit Schreiben vom 29.03.2023 übergeben worden. Für die Wertermittlung wurde dieser nach Vorlage der zonalen Fortschreibung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ für die Anfangs- und Endqualität im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Heidenau“ vom 30.06.2019 mit der Erstellung von Einzelgutachten beauftragt. Die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen haben hierbei vorliegend eine Wertspanne von 4,42 € - 13,68 €/m².

Die Stadt Heidenau befindet sich derzeit im Anhörungsverfahren und hat mit Schreiben vom 14.07.2023 den Grundstückseigentümern die Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung Ihres Grundstückes maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 BauGB anrechenbaren Beträge gegeben.

Gem. § 154 Abs. 5 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern ihm nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Damit sollen Härten für den Eigentümer gemildert werden. Die Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen schränkt weder die Höhe des Ausgleichsbetrages noch die Forderung ein. Sie betrifft lediglich die Zahlungsweise.

Die Darlehensschuld ist gem. § 154 Abs. 5 Satz 2 BauGB mit höchstens 6% jährlich zu verzinsen und mit 5% zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen.

Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1% herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich und zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Aus Sicht des Fachamtes kann der Sachverhalt der Unwirtschaftlichkeit auf Grund der Aktualität der Bodenwertermittlung eigentlich nicht vorkommen. Ist das Grundstück durch die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen nicht mehr wirtschaftlich nutzbar bzw. sind bestimmte Nutzungen nach der Sanierung nicht mehr möglich, so hat dies entsprechend Berücksichtigung im Endwert der Einzelgutachten zum Stichtag 01.09.2022 gefunden.

Grundsätzlich muss ausgeführt werden, dass ca. 90 % der Grundstückseigentümer im Rahmen der in den Jahren 2012-2017 auf der Grundlage von Beschlussfassungen des Stadtrates in 2011 (BV 056/2011), 2015 (BV 058/2015), 2016 (BV 109/2016) bzw. 2017 (BV 109/2017) von der Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung von Sanierungsausgleichsbeträgen gem. § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht haben.

In vorliegendem Sachverhalt sind bezüglich der Zahlung der Sanierungsausgleichsbeträge noch 39 Sanierungsausgleichsbeträge offen, die Gesamtgrundstücke bzw. Miteigentumsanteile von Wohn- und Teileigentum an Grundstücken umfassen. Auf Grund der Grundstücksgrößen bzw. Miteigentumsanteile ergeben sich hierbei einzelne Sanierungsausgleichsbeträge mit einer Spannweite von ca. 400 bis 12.000 €.

Diese Grundstücke könnten nunmehr von Anträgen von Ausgleichsbetragspflichtigen auf Umwandlung des Ausgleichsbetrages in ein Tilgungsdarlehen betroffen sein. Der Antrag muss hierbei innerhalb eines Monats nach Erhalt des Sanierungsausgleichsbetragsbescheides bei der Stadt Heidenau eingehen.

Die Prüfung der Nichtzumutbarkeit der sofortigen Zahlung des Ausgleichsbetrages obliegt hierbei dem Fachamt, wobei von Seiten des Zahlungspflichtigen Unterlagen wie z.B. die Ablehnung eines Kredites, Nachweise über Einkommen bzw. Bank- und Sparkonten etc. vorgelegt werden müssen.

Der Abschluss von Tilgungsdarlehen ist auch nach Rücksprache mit der Rechtsaufsicht des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge kein Geschäft der laufenden Verwaltung und bedarf der Ermächtigung des Stadtrates der Stadt Heidenau. Mit vorliegender Beschlussfassung wird hiermit der Bürgermeister nach Prüfung der Nichtzumutbarkeit ermächtigt, Tilgungsdarlehensverträge mit den jeweiligen Antragstellern abzuschließen.

Sollte nach Prüfung der Darlehensvoraussetzungen der Abschluss eines Tilgungsdarlehens nicht möglich sein, so sind im Übrigen gem. § 155 Abs. 5 BauGB die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen wird in Anwendung des § 222 Abgabenordnung (AO) gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 der Hauptsatzung der Stadt Heidenau in der Fassung vom 27.10.2022 bzw. Nummer 3.6 der Dienstanweisung der Stadt Heidenau zur Stundung, Niederschlagung und Erlass von Geldforderungen in der Fassung der 5. Änderung vom 18.10.2010 nach Entscheidungsvorschlag des Fachamtes die Entscheidungsbefugnis vom Leiter des Finanzverwaltungsamtes übernommen.

Anlagen:

Bürgermeister

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!