

## Sanierung „Stadtkern“ Rhens

-Informationen zur Erhebung der Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB-



## **Allgemeines zur Stadtsanierung in Rhens**

Der Stadtrat Rhens befasste sich bereits im September/Oktober 1984 mit der Möglichkeit der Anwendung des damaligen Städtebauförderungsgesetzes und der Durchführung der Städtebausanierung. Ziele der Sanierung waren, die Funktionsfähigkeit und die städtebaulichen Verhältnisse des Ortskernes zu verbessern; dabei den historischen Charakter des alten Ortskernes zu erhalten. Zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit hat der Stadtrat von Rhens gemäß § 141 Abs. 3 BauGB am 06.05.1985 durch Beschluss den Beginn der vorbereitenden Untersuchung (Block I bis IX, vom April 1986) eingeleitet. Diese wurde 1989 um Block X erweitert (Bekanntgabe 09.06.1989).

Der Stadtrat legte das Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 BauGB förmlich fest. Die Satzung wurde am 18.12.1989 beschlossen und am 31.08.1990 mit ihrer Bekanntgabe rechtsverbindlich. Damit unterliegen die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Flurstücke ab diesem Zeitpunkt dem besonderen Städtebaurecht (§§ 136 ff. BauGB).

Die seit Ende der 80er Jahre durchgeführten Maßnahmen im Sanierungsgebiet hatten ein Volumen von rund 8,6 Mio. Euro. Diese Kosten wurden zu einem großen Teil durch Bundes- und Landesmittel gefördert sowie durch städtische Eigenmittel aufgebracht.

Die im Rahmen der Sanierung durchgeführten Maßnahmen sind in einer Maßnahmenkarte dargestellt.

Nach Abschluss dieser Maßnahmen war das Sanierungsgebiet förmlich aufzuheben.

Den entsprechenden Beschluss zur Aufhebung der Sanierungssatzung hat der Stadtrat der Stadt Rhens in seiner Sitzung am 14.05.2018 gefasst. Die Satzung der Stadt Rhens zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ der Stadt Rhens wurde mit ihrer Bekanntmachung am 22.06.2018 rechtskräftig.

Mit der Bekanntmachung dieser Aufhebungssatzung ist der Anspruch der Stadt Rhens entstanden, von den im Sanierungsgebiet liegenden Grundstückseigentümern Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB zu erheben.

### **Was sind sanierungsbedingte Ausgleichsbeträge und warum sind diese zu erheben?**

Die durchgeführten Maßnahmen haben sich auch auf die Bodenwerte der Grundstücke im Sanierungsgebiet ausgewirkt. Diese mit Fremdmitteln finanzierte Wertsteigerung des Bodens ist durch die betroffenen Grundstückseigentümer auszugleichen. Sie tragen somit zu einer geringen Mitfinanzierung der durchgeführten Maßnahmen bei.

Gem. § 154 Abs. 1 BauGB ist die Stadt Rhens verpflichtet, zur anteiligen Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen einen Ausgleichsbetrag in Geld von den Grundstückseigentümern zu verlangen. Die Stadt Rhens hat kein Ermessen in der Entscheidung der Erhebung.

Der Ausgleichsbetrag entspricht der Bodenwerterhöhung, die das Grundstück durch die Sanierung erfahren hat.

## Wie wird die Bodenwerterhöhung ermittelt?

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück beim Vermessungs- und Katasteramt Mayen hat am 12.09.2018 in seiner Beratung die Wertzonen festgelegt und die zonalen Anfangs- und Endwerte zur Bemessung der Ausgleichsbeträge gem. § 154 Abs. 2 BauGB für das Sanierungsgebiet „Stadtkern“ Rhens zum Wertermittlungstichtag 22.06.2018 beschlossen.

Das gesamte Gutachten steht zum Download auf der Homepage der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel unter „Aktuelles → Sanierung Rhens“ bereit oder kann in der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel, Verwaltungsstelle Rhens, Zimmer 114 zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück hätte, wenn eine Sanierung nicht durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ergibt (Endwert). In bestimmten Fällen kann eine Anrechnung erfolgen (vgl. § 155 Abs. 1 BauGB).

Schematische Darstellung:

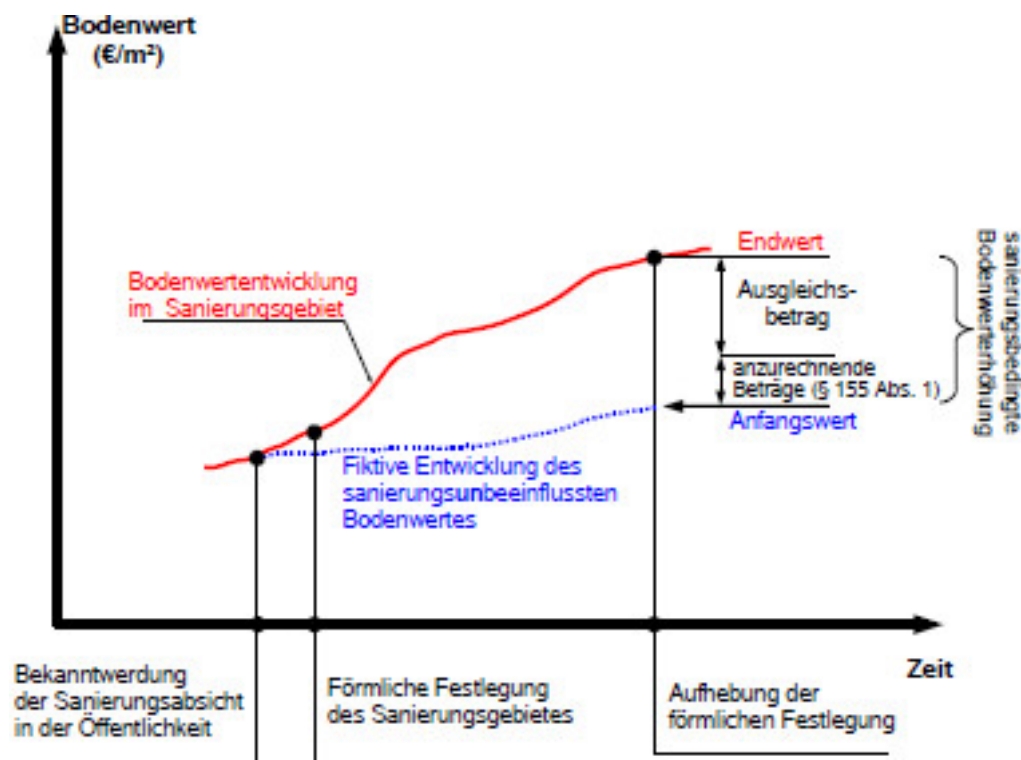


Abb. 4: Darstellung der Bodenwertentwicklung in Sanierungsgebieten

Quelle: Broschüre Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Hrsg. Innenministerium Rheinland-Pfalz

Die Ermittlung der Wertsteigerung erfolgte nach verschiedenen anerkannten und bewährten Bewertungsverfahren, welche ebenfalls im Gutachten erläutert werden.

Die Ergebnisse dieses zonalen Bodenwertgutachtens bilden die Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbetrages.

### **Wer muss Ausgleichsbeträge zahlen?**

Ausgleichsbetragspflichtiger ist der Eigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt des Entstehens der Ausgleichsbetragspflicht am **22.06.2018**. Einzelne Miteigentümer haften gesamtschuldnerisch; hier hat die Behörde ein Auswahlermessen bzgl. des Schuldners. Wohnungs- und Teileigentümer haften nur mit ihrem entsprechenden Eigentumsanteil. Maßgeblich sind hierfür die Eintragungen im amtlichen Grundbuch für Rhens am o.g. Stichtag.

Hat das Eigentum zwischen dem 22.06.2018 und der Bekanntgabe des Bescheides zur Festsetzung des Betrages gewechselt, schuldet alleine der Eigentümer zur Zeit des Abschlusses der Sanierung am 22.06.2018 den Ausgleichsbetrag.

Geht das Eigentum im Falle einer Erbschaft über, so geht auch die Ausgleichsverpflichtung auf den Erben über.

### **Wie wird der Ausgleichsbetrag erhoben und wann wird er fällig?**

Der Ausgleichsbetrag wird mittels Bescheid durch die Verbandsgemeinde Rhein-Mosel im Namen und Auftrag der Stadt Rhens festgesetzt und erhoben.

Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrages wird den später heranzuziehenden Pflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erläuterung der für die Wertermittlung ihres Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse gegeben.

Der Ausgleichsbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

Kann ein Eigentümer die Verpflichtung zur Zahlung des Ausgleichsbetrages bei Fälligkeit nicht mit eigenen oder fremden Mitteln erfüllen, gibt es unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, die Zahlung zu stunden, eine Ratenzahlung einzuräumen bzw. die Zahlung in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln. Hierzu ist ein schriftlicher Antrag unter Vorlage der Einkommens- und Vermögensverhältnisse erforderlich.

### **Einkommenssteuerrechtliche Behandlung der Ausgleichsbeträge**

Die gezahlten Ausgleichsbeträge können unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich geltend gemacht werden. Bitte wenden Sie sich hierzu an das zuständige Finanzamt oder Ihren Steuerberater.

### **Bei Rückfragen:**

Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel  
Verwaltungsstelle Rhens, Am Viehtor 2, 56332 Rhens  
Herr Dennis Michel  
Tel: 02607/49-327  
E-Mail: dennis.michel@vgrm.de