

	Anfragen-Nr.	
	AF-0121/2020	

Anfrage

Herr Patrick Wieschke
Vorsitzender der NPD-Stadtratsfraktion

Betreff
Anfrage der NPD-Stadtratsfraktion - Korrekte Erhebung von Ausgleichsbeiträgen im Sanierungsgebiet Katharinenstraße

I. Sachverhalt

In den Sommermonaten verschickte die Stadtverwaltung an die Eigentümer der Gebäude in der Katharinenstraße Schreiben mit dem Angebot die nach dem Auslaufen des Sanierungsgebietes fälligen Ausgleichsbeiträge gem. § 154 BauGB vorfristig und deshalb vergünstigt zu entrichten. Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeiträge kamen bei einigen Eigentümern sehr hohe Summen im fünfstelligen Bereich zusammen. Darunter befinden sich solche Eigentümer, welche im Sinne von § 155 BauGB Bodenwerterhöhungen durch eigene Aufwendungen bewirkt haben. Zusätzlich solche, welche im Sinne des Gesetzes Bodenwerterhöhungen beim Erwerb als Teil des Kaufpreises bereits entrichtet haben. Das sog. „Flieder Volkshaus“ in der Katharinenstraße 147a bspw. wurde erst 2014 erworben. Bis dahin waren bereits viele Sanierungsmaßnahmen erfolgt und weitere wesentliche Sanierungsmaßnahmen sind hier nicht bekannt. Zudem erfolgten wertsteigernde Investitionen ins Gebäude und der Zustand des Sanierungsgebietes war sicherlich auch beim Kaufpreis ein Faktor. So geht es vielen Eigentümern des Gebietes.

II. Fragestellung

1. Wurden bei der Ermittlung der Ausgleichsbeiträge bereits alle Tatbestände des § 155 BauGB berücksichtigt? Wenn Ja, mit welchem nominellen Gesamtergebnis bei den zu erwartenden Einnahmen? Wenn Nein, warum nicht?
2. Welche Möglichkeiten haben Eigentümer gegenüber der Stadtverwaltung die Kalkulationsgrundlage, sowohl nach §154 als auch nach § 155 BauGB, ihrer Ausgleichsbeiträge überprüfen zu lassen?
3. Wie viele Eigentümer haben sich seit Versand der Schreiben an die Stadtverwaltung gewandt und die ermittelten Beiträge angezweifelt bzw. ihnen widersprochen und welche Gründe wurden hierfür angegeben?
4. Wie viele Eigentümer haben auf Grundlage der Schreiben vorfristig ihre Ausgleichsbeiträge in welcher Gesamthöhe entrichtet (Bitte zusätzlich angeben, wie hoch die Gesamthöhe aller ermittelten Beiträge im Sanierungsgebiet ist um eine Relation sichtbar zu machen!)?

5. Gab es im Sanierungsgebiet Fälle bei denen gem. § 155 BauGB von einer Erhebung gänzlich abgesehen wurde? Wenn Ja, wie viele und welche Gründe liegen hierfür vor (Bitte Höhe der ausfallenden Beiträge angeben!)?

Herr Patrick Wieschke
Vorsitzender der NPD-Stadtratsfraktion



EISENACH

DIE WARTBURGSTADT

Stadtverwaltung • Postfach 101462 • 99804 Eisenach • Amt: 01.6

BÜRO STADTRAT

Herr Patrick Wieschke
Vorsitzender der NPD-Stadtratsfraktion

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Datei, unsere Nachricht vom

Datum
09.10.2020

Beantwortung der Anfrage der NPD-Stadtratsfraktion - Korrekte Erhebung von Ausgleichsbeiträgen im Sanierungsgebiet Katharinenstraße (AF-0121/2020)

Ich beantworte Ihre Anfrage wie folgt:

zu 1.

Die Fragestellung ist im Kontext nicht mit ja oder nein zu beantworten. Die Ermittlung der Ausgleichsbeträge stützt sich auf die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen. Sollten im Einzelfall Tatbestände des § 155 BauGB erfüllt sein, werden diese selbstverständlich bei der Berechnung berücksichtigt. Diese Prüfung findet erst statt, wenn ein Eigentümer das Interesse bekundet, den Betrag vorzeitig ablösen zu wollen. Bisher lag kein Fall vor, in dem ein Betrag anzurechnen war.

zu 2.

Die Berechnungsübersicht für den Ablösebetrag ist Bestandteil der Vereinbarung, die geschlossen wird, wenn ein Eigentümer den Betrag vorzeitig ablösen will. Grundsätzlich hat jeder Bürger die Möglichkeit sich die zu erwartende Höhe des Ausgleichbetrages auf Anfrage berechnen zu lassen bzw. die Berechnungsübersicht einzusehen und diese überprüfen zu lassen. Die Grundlage für die Berechnung bilden die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen. Über das Zustandekommen der Bodenwerterhöhungen kann nur der Gutachterausschuss Auskunft geben. Da die vorzeitige Ablösung ausschließlich freiwillig erfolgt, sind wo mögliche Zweifel an der Berechnungsgrundlage zum Zeitpunkt der Vertragsvereinbarung immer ausgeräumt. Anderenfalls wird keine Vereinbarung zu Stande kommen.

Stadtverwaltung, Markt 1, 99817 Eisenach

Sprechzeiten:

Mo 9:00 – 12:00 Uhr
Di 9:00 – 12:00 Uhr | 14:00 – 15:30 Uhr
Mi geschlossen
Do 9:00 – 12:00 Uhr | 14:00 – 18:00 Uhr
Fr 9:00 – 12:00 Uhr

Bürgerbüro Eisenach, Markt 22, 99817 Eisenach
buergerbuerou@eisenach.de

Sprechzeiten:

Mo 8:00 – 16:00 Uhr	Do 7:00 – 18:00 Uhr
Di 8:00 – 18:00 Uhr	Fr 8:00 – 16:00 Uhr
Mi 8:00 – 13:00 Uhr	Sa 9:00 – 12:00 Uhr

Telefonzentrale: 03691 - 670-800
www.eisenach.de | info@eisenach.de

Bankverbindung:

Wartburg-Sparkasse
IBAN: DE57 8405 5050 0000 0020 03
SWIFT-BIC: HELADEF1WAK

Gläubiger ID: DE7503300000076704

Unverschlüsselter E-Mail Verkehr ist keine rechtssichere Kommunikation im Sinne des Datenschutzes. Nutzen Sie zur Übermittlung personenbezogener Daten den Postweg oder eine angemessene Form der E-Mail Verschlüsselung.

Die elektronische Erreichbarkeit eröffnet keinen Zugang für die Übermittlung von elektronischen Dokumenten nach § 3a VwVfG, § 3a ThürVwVfG, § 36a SGB I und § 87a AO.

zu 3.

Vorab sei angemerkt, dass es sich in folgenden Ausführungen nicht um einen Widerspruch im Sinne eines Verwaltungsverfahrens handelt, da die vorzeitige Ablösung auf freiwilliger Basis beruht (siehe Nr. 2).

Die Bedenken und Beschwerden, die durch Eigentümer an die Stadtverwaltung und den Sanierungsbetreuer herangetragen werden (meist telefonisch, selten schriftlich), werden nicht statistisch erfasst. Schätzungsweise reagieren etwa 5 % der Eigentümer widersprüchlich gegenüber dem Informationsschreiben. Viele Eigentümer reagieren nicht, da es sich bei dem Schreiben lediglich um eine Mitteilung und ein Angebot zu einer freiwilligen Zahlung handelt. Wie viele dieser Personen aus einer Widerspruchshaltung heraus nicht reagieren, kann nicht eingeschätzt werden.

Gründe des Widerspruchs sind in der Regel:

- Unverständnis für den Einfluss der Gesamtmaßnahme auf den Bodenwert des Grundstückes, insbesondere hinsichtlich stattfindender Lagewertverbesserungen
- Ungerechtigkeitsempfinden aufgrund der eigenen Aufwendungen am Gebäude und Grundstück, dabei fehlende Differenzierung zwischen Gebäude- und Bodenwertsteigerungen sowie sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen und anderer Wertsteigerungen
- Ungerechtigkeitsempfinden, wenn eigene Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht durch Städtebaufördermittel unterstützt wurden

Insgesamt können die meisten Widersprüche, die durch Unverständnis von Sachverhalten entstanden sind, telefonisch und in Beratungsterminen ausgeräumt werden. In wenigen Einzelfällen bleiben Eigentümer bei der Widerspruchshaltung und somit kommt dann die freiwillige Vereinbarung nicht zu Stande.

zu 4.

Von 242 im Juli und August 2020 kontaktierten Eigentümern im Sanierungsgebiet „Katharinenstraße“ befinden sich derzeit 32 Eigentümer (das sind 13 Prozent der kontaktierten Eigentümer) in einem Verfahren zur Ablösung von Ausgleichsbeträgen. Die Gesamthöhe der ermittelten Ausgleichsbeträge der 242 kontaktierten Eigentümer beträgt bei vorzeitiger Ablösung bis Ende 2020 997.178 €. Die Summe der Ablösebeträge der oben beschriebenen 32 Fälle beträgt 113.474 €.

Erfahrungsgemäß treffen die Reaktionen der Eigentümer auf die straßenzugweisen Informationsschreiben innerhalb einer Zeitspanne von etwa 1 bis 4 Monaten bei der Stadtverwaltung ein. Die oben beschriebenen Zahlen bilden deshalb nur einen Zwischenstand ab. Aus diesem Grund wurden in die Berechnung neben den tatsächlich gezahlten Ausgleichsbeträgen auch geschlossene Vereinbarungen und versendete Vertragsentwürfe für Ablösungen einbezogen. Die straßenzugweisen Informations- und Angebotsschreiben der vergangenen Jahre im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ hatten in etwa zu einem Drittel der Fälle Ablösungen zur Folge. In den beschriebenen Prozessen in diesem Jahr wird eine niedrigere Rate erwartet, auf Grund der konjunkturellen und epidemiologischen Situation.

zu 5.

Nein.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin