

## Härtefallregelungen

Die Ausgleichsbeträge fallen im Sanierungsgebiet Westhagen moderat aus. Dennoch können die Zahlungsmodalitäten individuell angepasst werden, um unzumutbare Härten zu vermeiden.

Hierüber und zu den übrigen Einzelheiten werden die Eigentümer in diesem Jahr in mehreren Veranstaltungen informiert.

## Informationsveranstaltungen

Im Sommer 2018 finden in Westhagen Informationsveranstaltungen zum Thema „Ausgleichsbetragserhebung“ statt. Die Veranstaltungen werden vom Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung zusammen mit dem Sanierungsträger SALEG und dem Quartiersmanagement Westhagen durchgeführt. Alle Eigentümer werden im Vorfeld angeschrieben.

## Maßnahmen im Sanierungsgebiet Westhagen seit 2001 (Auswahl)



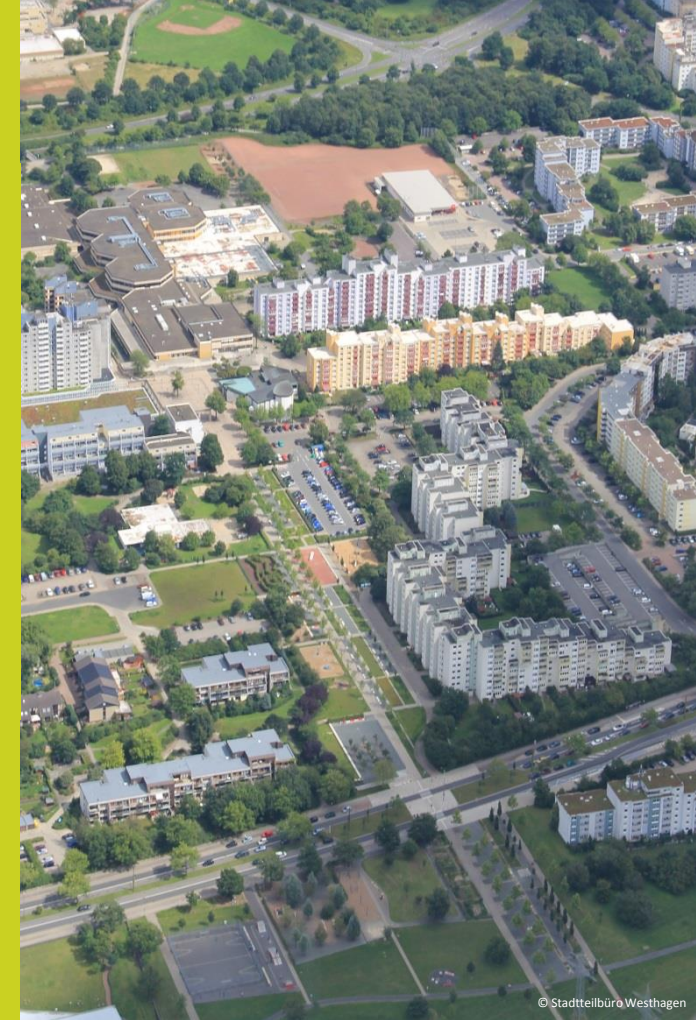
## Ihre Ansprechpartner:

Stadt Wolfsburg,  
Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung

Frau Rosse  
Tel. 05361 - 28 2942  
E-Mail: [sanierung-westhagen@stadt.wolfsburg.de](mailto:sanierung-westhagen@stadt.wolfsburg.de)

Sanierungsträger SALEG  
Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Frau Kramm  
Tel. 0345 - 205 1612  
E-Mail: [kramm@saleg.de](mailto:kramm@saleg.de)



## Ausgleichsbetragserhebung im Sanierungsgebiet Westhagen

Städtebauliche  
Erneuerungsmaßnahme  
„Soziale Stadt Westhagen“  
von 2000 bis ca. 2020



BEEINDRUCKEND JUNG

WOLFSBURG

## Rechtliche Grundlage der Ausgleichsbetragsenerhebung

Der Ausgleichsbetrag ist ein Beitrag der Eigentümerinnen und Eigentümer (im Folgenden: Eigentümer) zur Mitfinanzierung der städtebaulichen Sanierung. Die Stadt Wolfsburg ist zur Erhebung des Ausgleichsbetrags auf der Grundlage der Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB, §§ 154 ff.) verpflichtet.

## Wer muss einen Ausgleichsbetrag bezahlen?

Der Ausgleichsbetrag ist gemäß § 154 BauGB vom Grundstückseigentümer zu entrichten. Wohnungs- und Teileigentümer werden entsprechend ihrer Miteigentumsanteile am Grundstück herangezogen. Keinen Ausgleichsbetrag zahlen Erbbau- oder Wohnungserbbauberechtigte und auch nicht die Mieter. Bei Erbbaugrundstücken kommt der Erbbauerechtsgeber für den Ausgleichsbetrag auf.

## Wie wird der Ausgleichsbetrag ermittelt?

Die Ermittlung der Ausgleichsbeträge erfolgt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg (GAA) beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN). Die Grundlage für die Bestimmung der Bodenrichtwerte bildet die vom Rat der Stadt Wolfsburg im Dezember 2016 beschlossene Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung für Westhagen.

Die Ausgleichsbeträge können anhand der vom GAA aufgestellten „Richtwertkarte für besondere Bodenrichtwerte“ für Westhagen ermittelt werden. Die besondere Bodenrichtwertkarte ist - zusammen mit weiteren Informationen zum Thema - im Netz unter [https://www.wolfsburg.de/newsroom/2014/12/16/17/06/stadterneuerung\\_westhagen](https://www.wolfsburg.de/newsroom/2014/12/16/17/06/stadterneuerung_westhagen) abrufbar.

In der besonderen Bodenrichtwertkarte sind

- die Bodenwerte, die die Grundstücke zum Abschluss der Sanierung haben (Endwerte) und
  - die Bodenwerte, die die Grundstücke gehabt hätten, wenn keine Sanierung durchgeführt worden wäre (Anfangswerte)
- dargestellt.

Die Differenz zwischen dem jeweiligen End- und dem dazu gehörigen Anfangswert ist der Ausgleichsbetrag. Zum Ausschluss von konjunkturellen Entwicklungen werden Anfangs- und Endwerte auf denselben Wertermittlungsstichtag bezogen ermittelt.

### Berechnungsbeispiel

Grundstücksgröße:	29.000 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil:	400.000/ 100.000.000stel
Anfangswert:	135 €/ m <sup>2</sup> (15.02.2017)
Endwert:	141 €/ m <sup>2</sup> (15.02.2017)
→ Ausgleichsbetrag	6 €/ m <sup>2</sup>
→ Ermittlung des Ausgleichsbetrags für den Miteigentumsanteil:	
	$\frac{29.000 \text{ m}^2 \times 400.000 \times 6 \text{ €/ m}^2}{100.000.000}$
→ Zu zahlender Betrag:	<u>696 €</u>

## Welche Möglichkeiten den Ausgleichsbetrag zu bezahlen gibt es?

- Vor Abschluss der Sanierung kann der Eigentümer eine Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrags schließen (Ablösevereinbarung).
  - Bedeutet für den Eigentümer: Individuelle Vereinbarung des Zahlungszeitpunkts; keine Nachzahlungen, keine Erstattungen.
  - Bedeutet für die Stadt: Einnahmen sind für weitere Sanierungsmaßnahmen in Westhagen einsetzbar.

### Für die Ablösung des Ausgleichsbetrags kann - zeitlich befristet - ein Nachlass in Höhe von zehn Prozent gewährt werden.

Der **Nachlass** kommt für alle Eigentümer in Frage, die den Ausgleichsbetrag **bis zum 31.12.2019** ablösen. Alle Einzelheiten hierzu werden in den anstehenden Informationsveranstaltungen erläutert (siehe nächste Seite).

- Nach Abschluss der Sanierung erhebt die Stadt Wolfsburg den Ausgleichsbetrag per Bescheid.
  - Bedeutet für den Eigentümer: Späterer Zahlungszeitpunkt.
  - Bedeutet für die Stadt: Keine Möglichkeit zum Einsatz der Einnahmen im Sanierungsgebiet; ggf. anteilige Rückzahlung von Einnahmen an Bund und Land.
- Auf Antrag des Eigentümers kann unter bestimmten Voraussetzungen die vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrags erfolgen. Alternativ kann die Stadt Wolfsburg Vorauszahlungsbescheide erlassen.