

Lutherstadt Eisleben

Die Oberbürgermeisterin



Lutherstadt Eisleben • Postfach 01331 • 06282 Lutherstadt Eisleben

Frau
Margit Wiese
Glockenstraße 17
06295 Lutherstadt Eisleben

Amt: Fachbereich 3
Stadtplanung/-sanierung
Bearbeiter(in):
e-mail: bauamt@lutherstadt-eisleben.de
Telefon: 03475/655 732
FAX: 03475/655 773
Aktenzeichen: 6150
(Bitte stets angeben!)

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

25.10.2012

Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ in Lutherstadt Eisleben Angebot zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages gemäß § 154 Baugesetzbuch für Ihr Grundstück Glockenstraße 17

Sehr geehrte Frau Margit Wiese,

Sie sind Eigentümerin des Grundstücks **Glockenstraße 17**. Dieses Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“. Seit 1993 führt die Lutherstadt Eisleben die städtebauliche Sanierungsmaßnahme durch. In den letzten 19 Jahren hat sich das Gesicht der Innenstadt deutlich verändert. Fast alle Straßen und Plätze wurden neu bzw. umgestaltet, viele Gebäude umfassend saniert. Beispielhaft seien dafür Markt, Sangerhäuser Str., Andreaskirchplatz, Plan, Jüdenhof, Badergasse, Glockenstraße, Schlossplatz, die Münzstraße und Bucherstraße genannt. Die Innenstadt ist heute wieder ein lebendiger und liebenswerter Bereich der Stadt.

Grundlage für alle Maßnahmen ist die vom Stadtrat am 27.09.1994 beschlossene Sanierungssatzung. Seit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt am 21.04.1995 ist die Sanierungssatzung rechtsverbindlich. Der Beschluss des Stadtrates zur vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet ist am 12.10.2012 im Amtsblatt veröffentlicht worden.

Seit 1993 sind in großem Umfang Städtebauförderungsmittel des Landes Sachsen-Anhalt und der Lutherstadt Eisleben sowie Mittel anderer Förderprogramme (einschl. Mittel des Bundes und der EU) für die vielfältigen Sanierungsmaßnahmen eingesetzt worden. Die Gesamtsumme der eingesetzten Fördermittel beläuft sich auf ca. 46,7 Mio. €. Die Stadt beabsichtigt die Sanierungsmaßnahme im Jahre 2020 abzuschließen, da über das Städtebauförderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme“ immer weniger Städtebaufördermittel zur Verfügung stehen.

Die Lutherstadt Eisleben ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 154, 155 BauGB) verpflichtet, die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke an den Gesamtkosten zu beteiligen. Dies geschieht durch die Erhebung eines Ausgleichsbetrages für die durch die Sanierung eingetretene Bodenwertsteigerung des Grundstücks.

Anschrift:
Stadtverwaltung Lutherstadt Eisleben
Markt 1 • 06295 Lutherstadt Eisleben
E-mail: bm@Lutherstadt-Eisleben.de
Internet: www.lutherstadt-eisleben.de

Bankverbindungen:
Commerzbank AG Lutherstadt Eisleben
Sparkasse Mansfeld- Südharz
Volks- und Raiffeisenbank Eisleben

BLZ 800 800 00 • Konto-Nr. 797 152 700
BLZ 800 550 08 • Konto-Nr. 335 003 5662
BLZ 800 637 18 • Konto-Nr. 260 00

Damit die Eigentümer nicht doppelt belastet werden, müssen im Sanierungsgebiet Erschließungsbeiträge und Straßenausbaubeiträge für Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen nicht entrichtet werden.

Zur Erläuterung was der Ausgleichsbetrag ist und wie dieser ermittelt wird, legen wir diesem Schreiben ein Informationsblatt bei.

Grundsätzlich ist der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme durch Bescheid zu erheben. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag vorzeitig abzulösen.

Daher möchten wir Sie auf diesem Wege über das Verfahren zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen sowie über die Möglichkeiten und Vorteile einer Vereinbarung zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages informieren.

Eine solche Ablösung erfolgt durch eine freiwillige Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer und hat Vorteile für beide Seiten.

Wir möchten Ihnen mit diesem Schreiben, die für Sie kostengünstigere Lösung in Form einer Ablösevereinbarung anbieten. Für Sie, als Eigentümer ergeben sich insbesondere folgende Vorteile:

- Ersparnis durch Berücksichtigung eines Wertermittlungsabschlages
- Rechtsicherheit, da die Ablösung des Ausgleichsbetrages endgültig und abschließend ist
- Sicherheit für persönliche Finanzplanung
- frühere Entlassung aus dem Sanierungsverfahren
- Fortfall von Rechtspflichten (sanierungsrechtliche Genehmigung, Kaufpreisbindung, u.a.)
- Löschung des Sanierungsvermerkes im Grundbuch

Darüber hinaus besteht dadurch für die Gemeinde die Möglichkeit, die erzielten Einnahmen wieder für laufende Sanierungsvorhaben verwenden, was wiederum allen Bürgern im Sanierungsgebiet zu Gute kommt. Einnahmen durch Ausgleichsbeträge nach Abschluss der Sanierung müsste die Gemeinde dagegen an das Land Sachsen-Anhalt abführen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut des LVermGeo hat die sanierungsbedingten Werterhöhung gemäß § 154 Abs. 2 BauGB in Form von besonderen Bodenrichtwerten zum Bewertungsstichtag 29.07.2011 ermittelt.

Die dazu angefertigte Bodenrichtwertkarte kann nach Terminvereinbarung bei uns eingesehen werden. Danach beträgt der auf dieser Grundlage ermittelte Ausgleichsbetrag am Schluss der Sanierungsmaßnahme für Ihr Grundstück insgesamt **2.032,00 €**.

Sofern Sie bis zum 31.01.2013 eine Ablösevereinbarung abschließen und den Ablösebetrag bis zum 31.08.2013 entrichten, vermindert sich der Betrag auf

1.625,60 €.

Bei dem Reduktionsbetrag handelt es sich um einen Wertermittlungsabschlag in Höhe von (20 %), das sind **406,40 €**.

Wir haben eine entsprechende Vereinbarung vorbereitet, die wir in der Anlage 2fach beigelegt haben. Nach Zahlung des Ausgleichsbetrages wird die Gemeinde die Entlassung aus dem Sanierungsverfahren veranlassen (siehe § 4 der Vereinbarung).

Wir hoffen, mit unserem Angebot Ihr Interesse geweckt zu haben. Bitte prüfen Sie unser Entgegenkommen. Bei Einverständnis bitten wir Sie, uns die Ablösevereinbarungen bis zum 31.01.2013 unterzeichnet zurückzusenden. Sie erhalten dann von uns ein unterzeichnetes Exemplar zurück.

In diesem Zusammenhang möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass wir unser Angebot zur vorzeitigen Ablösung über den o. g. Termin hinaus nicht aufrechterhalten können.

Gern stehen wir Ihnen und die Mitarbeiter unseres Sanierungsbetreuers, der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Regionalbüro Halle, Kleine Klausstraße 2, 06108 Halle (Telefon: 0345 - 22559 - 0, Fax: 0345 - 22559 - 99) nach Terminvereinbarung für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Jutta Fischer
Oberbürgermeisterin

Anlage

Information zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen
Ablösevereinbarungen

Lutherstadt Eisleben

Die Oberbürgermeisterin



Lutherstadt Eisleben * Postfach 01331 * 06282 Lutherstadt Eisleben

Frau
Margit Wiese
Glockenstraße 17
06295 Lutherstadt Eisleben

Amt: FB 3
Bearbeiter(in): Stadtplanung/-sanierung
e-mail: Frau Karnahl
Jutta.karnahl@lutherstadt-eisleben.de
Telefon: 03475/ 655755
FAX: / 655773
Aktenzeichen: 6150-V-18/12
(Bitte stets angeben!)

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

Kar

26.11.2012

Stadtsanierung Lutherstadt Eisleben **Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrages gem. § 154 Baugesetzbuch**

Sehr geehrte Frau Wiese,

vielen Dank für die Annahme unseres Angebotes zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages für Ihr Grundstück

Glockenstraße 17.

Als Anlage erhalten Sie ein vollständig unterzeichnetes Exemplar der Vereinbarung vom 19.11.2012 für Ihre Unterlagen.

Mit freundlichem Gruß
i.A.

M. Richter
Stadtverwaltungsbaudirektor

Anlage

Anschrift:
Stadtverwaltung Lutherstadt Eisleben
Markt 1 • 06295 Lutherstadt Eisleben
E-mail: bm@Lutherstadt-Eisleben.de
Internet: www.lutherstadt-eisleben.de

Bankverbindungen:
Commerzbank AG Lutherstadt Eisleben
Sparkasse Mansfeld-Südharz
Volks- und Raiffeisenbank Eisleben

BLZ 800 800 00 • Konto-Nr. 797 152 700
BLZ 800 550 08 • Konto-Nr. 335 003 5662
BLZ 800 637 18 • Konto-Nr. 260 00

VEREINBARUNG
über die Ablösung des Ausgleichsbetrages
gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuches

Zwischen der Lutherstadt Eisleben

 vertreten durch die Oberbürgermeisterin

 - nachfolgend "Stadt" genannt -

und Frau Margit Wiese
 Glockenstraße 17
 06295 Lutherstadt Eisleben

 - nachfolgend "Eigentümer" genannt -

wird folgende Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages geschlossen:

§ 1
Ziel der Vereinbarung

Das Grundstück des Eigentümers, hier Glockenstraße 17

Gemarkung: Lutherstadt Eisleben
Flur: 10
Flurstück(e): 613/ 0
Größe: 254

liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“ der Lutherstadt Eisleben. Die Sanierungssatzung wurde am 21.04.1995 im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Für die durch die Sanierung bedingte Erhöhung der Bodenwerte im Sanierungsgebiet hat die Stadt nach den §§ 152 ff Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung Ausgleichsbeträge nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme zu erheben. Der Ausgleichsbetrag kann jedoch auch schon vor diesem Zeitpunkt auf freiwilliger Grundlage abgelöst werden.

Sowohl die Stadt als auch die Eigentümer haben ein berechtigtes Interesse an der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages. Dem Eigentümer ist bekannt, dass die Sanierung noch nicht in allen Bereichen des Sanierungsgebietes abgeschlossen ist und noch nicht alle Maßnahmen des aktuellen Sanierungsplanes umgesetzt wurden.

§ 2 Ermittlung des Ausgleichsbetrags

1. Der Eigentümer löst den, für die in § 1 genannten Flurstücke fälligen Ausgleichsbetrag durch Zahlung von

1.625,60 €

in Worten: eintausendsechshundertfünfundzwanzig 60/100 Euro

auf der Grundlage der Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung gemäß § 154 Abs. 2 BauGB, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut des LVermGeo am 14.08.2012 beschlossen hat, endgültig und im Ganzen ab.

Der Ausgleichsbetrag entspricht der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung am Ende der Sanierungsmaßnahme. Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes eines Grundstückes besteht aus der Differenz zwischen Endwert und Anfangswert.

Entsprechend des o.g. Beschlusses des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden folgende grundstückskonkreten Werte ermittelt:

Grundstücksgröße:	254,00 m ²
ermittelter Anfangswert:	55,00 €/m ²
ermittelter Endwert:	63,00 €/m ²
ermittelter Ausgleichsbetrag	2.032,00 €

Der Eigentümer ist über den ermittelten Ausgleichsbetrag sowie über die für die Berechnung des Ausgleichsbetrages notwendigen Sachverhalte unterrichtet. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der errechnete Betrag zutreffend und angemessen ist. Dies gilt auch dann, wenn spätere Wertermittlungen ergeben sollten, dass die Erhöhung der Bodenwerte höher oder niedriger ist, als hier angenommen.

Etwaige auf den Ausgleichsbetrag nach § 155 BauGB anzurechnende Beträge sind nicht angefallen.

2. Die Sanierungsmaßnahme ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Die Stadt geht davon aus, dass die Gesamtmaßnahme erst im Jahr 2020 abgeschlossen sein wird. Auf Grund der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages gewährt die Gemeinde dem Eigentümer einen Wertermittlungsabschlag in Höhe von 20% auf den ermittelten Ausgleichsbetrag. Dadurch ergibt sich ein reduzierter Ausgleichsbetrag in Höhe von **1.625,60 €**.

§ 3

Ablösung des Ausgleichsbetrags und Verzug

Der Eigentümer verpflichtet sich, zur Ablösung des Ausgleichsbetrags den nach § 2 ermittelten Betrag in der Höhe von

1.625,60 €

in Worten: eintausendsechshundertfünfundzwanzig 60/100 Euro

zu zahlen. Der Ablösebetrag ist am **30.09.2013** fällig.

Der Ablösebetrag muss spätestens zu diesem Termin auf dem nachfolgenden Treuhandkonto der DSK mbH & Co. KG bei der Volks- und Raiffeisenbank Eisleben unter Angabe des Buchungszeichens eingegangen sein:

Kto-Nr.: 5064546
BLZ: 800 637 18
Buchungszeichen: Ausgl. Glockenstraße 17

Mit Eingang des oben genannten Ablösebetrages auf dem benannten Konto der DSK mbH & Co. KG werden die Ausgleichsbeträge für die in § 1 benannten Grundstücke des Eigentümers in der heutigen Flächenausdehnung endgültig abgelöst. Die Stadt kann bis und nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme keine weiteren Ausgleichsbeträge von dem Eigentümer für die in § 1 genannten Flurstücke erheben. Die Rückforderung von Ausgleichsbeträgen durch den Eigentümer ist ausgeschlossen.

Unberührt von der Ablösung bleiben andere Gebühren und Beiträge, die sich auf das Grundstück beziehen.

§ 4

Entlassung des Grundstücks aus der Sanierung

Nach vollständiger Ablösung des Ausgleichsbetrags ist die Sanierung für das vorgenannte Grundstück abgeschlossen (§ 163 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Abs. 2 BauGB) und die Stadt veranlasst die Löschung des Sanierungsvermerks im Grundbuch.

§ 5

Rücktrittsrecht

1. Die Gemeinde kann bei nicht fristgerechter und/oder unvollständiger Zahlung des Ablösebetrags von diesem Vertrag zurückzutreten.
2. Im Falle des Rücktritts vom Vertrag werden etwaige vom Eigentümer bereits gezahlte Beträge als Vorausleistung auf den Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB anerkannt. Der Ausgleichsbetrag wird in diesem Fall durch Bescheid der Stadt zum Ende der Sanierungsmaßnahme festgesetzt.

§ 6
Erfüllungsort und Nebenbestimmungen

Erfüllungsort ist die Lutherstadt Eisleben.

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Die Unwirksamkeit einzelner Regelungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Inhalts der Vereinbarung. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch inhaltlich gleichwertige gültige Regelungen zu ersetzen.

Die Vereinbarung ist in 2 Exemplaren ausgefertigt.

- Der Eigentümer und
- die Stadt

erhalten je eine Ausfertigung.

Für die Lutherstadt Eisleben,

Lutherstadt Eisleben,

.....
Jutta Fischer
Oberbürgermeisterin

Für den Eigentümer

.....

.....
M. Weise



Gegen Zustellungsurkunde

Frau
Margit Wiese
Glockenstraße 17
06295 Lutherstadt Eisleben

Ansprechpartner: Frau Herrmann

Datum: 18. Dezember 2012

Bescheid über die Erstattung der Kosten für Grundstücksanschlüsse

Kostenerstattungsbescheid

Bescheidnummer: 02.05.596 AZV – Fälligkeit am 25. Januar 2013

Debitorennummer: 7000545

(Bitte bei Schriftverkehr und Zahlungen angeben)

Sehr geehrte Frau Wiese,

die Lutherstadt Eisleben betreibt auf der Grundlage des § 1 I der Abwasserbeseitigungsabgabensatzung – Niederschlagswasser – (ABAS NSW) vom 29.01.2008 sowie § 1 I der Abwasserbeseitigungssatzung – Niederschlagswasser - (ABS NSW) vom 24.10.2000 – jeweils in den zurzeit gültigen Fassungen – Anlagen zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung.

Nach der Maßgabe des § 1 II Nr. 1 ABAS NSW erhebt die Lutherstadt Eisleben Kostenerstattungen für Grundstücksanschlüsse (Aufwendungsersatz). Gemäß § 2 I ABAS NSW entsteht der Erstattungsanspruch mit der betriebsfertigen Herstellung des Anschlusses, frühestens jedoch mit Inkrafttreten der ersten wirksamen Abgabensatzung (2008). Die Verjährungsfrist beträgt 4 Jahre und beginnt am Ende des Jahres, indem die erste wirksame Abgabensatzung in Kraft getreten ist.

Gemäß § 2 I ABAS NSW sind die Aufwendungen für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung und Beseitigung sowie die Kosten für die Unterhaltung der Grundstücksanschlüsse an die zentrale öffentliche Abwasseranlage (Anschlussleitung vom Hauptsammler bis zur Grenze des zu entwässernden Grundstücks) in tatsächlicher Höhe zu erstatten.

Auf der Grundlage des § 3 I ABAS NSW ist erstattungspflichtig, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Kostenerstattungsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Gemäß § 3 II ABAS NSW haften mehrere Erstattungspflichtige als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend ihrem Miteigentumsanteil erstattungspflichtig. Als Eigentümer bzw. Erbbauberechtigter der Form Normaleigentümer sind Sie

1. Frau Margit Wiese, Glockenstraße 17, 06295 Luth. Eisleben

kostenerstattungspflichtig für folgendes Grundstück:

Gemarkung:	Lutherstadt Eisleben
Flur:	10
Flurstück	613
Adresse:	Glockenstraße 17

Berechnung des Kostenerstattungsanspruches:

Rechnung vom:	07.12.1995
von der Baufirma:	BODE GSGL-Bau mbH
in Höhe von:	124.667,61 Euro
Anteil Hausanschluss für Ihr Grundstück:	248,63 Euro

überw.
03.01.13

Den vorstehenden Betrag in Höhe von 248,63 Euro überweisen Sie bitte bis zum 25. Januar 2013 unter der Bescheidnummer „02.05.596 AZV“ und der Debitorennummer 7000545 auf das Konto des Abwasserzweckverbandes „Eisleben-Süßer See“ bei der Deutschen Kreditbank AG, Konto-Nr. 102 006 2764, BLZ 120 300 00. Bitte nehmen Sie Zahlungen ausschließlich auf dieses Konto vor.

Aufgrund der umfangreichen Berechnung wird auf ein Beifügen der Aufmaßblätter und Rechnungen verzichtet. Auf Wunsch können diese zu den Sprechzeiten eingesehen werden.

Hinweise:

Sollten Sie nicht in der Lage sein, den angeforderten Betrag bis zur Fälligkeit zu zahlen, besteht die Möglichkeit, einen Antrag auf Stundung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Lutherstadt Eisleben zu stellen.

Die gestundete Forderung ist zu verzinsen. Die Berechnung der Stundungszinsen basiert auf § 234 Abgabenordnung (AO). Gemäß § 238 I AO betragen die Zinsen für jeden Monat 0,5 v.H. Für die Berechnung der Zinsen wird der zu verzinsende Betrag nach § 238 II AO auf den nächsten durch fünfzig Euro teilbaren Betrag abgerundet.

Gemäß Vereinbarung über das Leisten von Amtshilfe zwischen der Lutherstadt Eisleben und dem Abwasserzweckverband „Eisleben-Süßer See“ unterstützt der Verband die Lutherstadt mit personellen Mitteln.

Aufgrund dessen stehen Ihnen als Ansprechpartner für Problemlösungen oder weitergehende Fragen ausschließlich Herr Beyer und Frau Herrmann vom Abwasserzweckverband „Eisleben-Süßer See“, Landwehr 9 (Kläranlage), 06295 Lutherstadt Eisleben, Tel. 03475/6677877, Telefax 03475/6677888 zu den Sprechzeiten (Die. 09:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 17:00 Uhr und Do. 09:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 18:00 Uhr) zur Verfügung.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid können Sie Widerspruch erheben. Der Widerspruch ist innerhalb eines Monats nach Zustellung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Lutherstadt Eisleben, Markt 1, 06295 Lutherstadt Eisleben zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Richter
Stadtverwaltungsbaudirektor

Dieser Bescheid wurde maschinell erstellt und ist nach § 119 III AO nicht unterschrieben.