

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr:	005/0145/2021
	Erstelldatum:	öffentlich 30.06.2021
	Aktenzeichen:	
<b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Ausgleichsbeträge gem. § 154 Abs. 1 BauGB für das Sanierungsgebiet F; Anwendung der Bagatellklausel gem. § 155 Abs. 3 BauGB</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> Verfasser: Claudia Lilla		
<b>Beratungsfolge</b>	15.07.2021	Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss

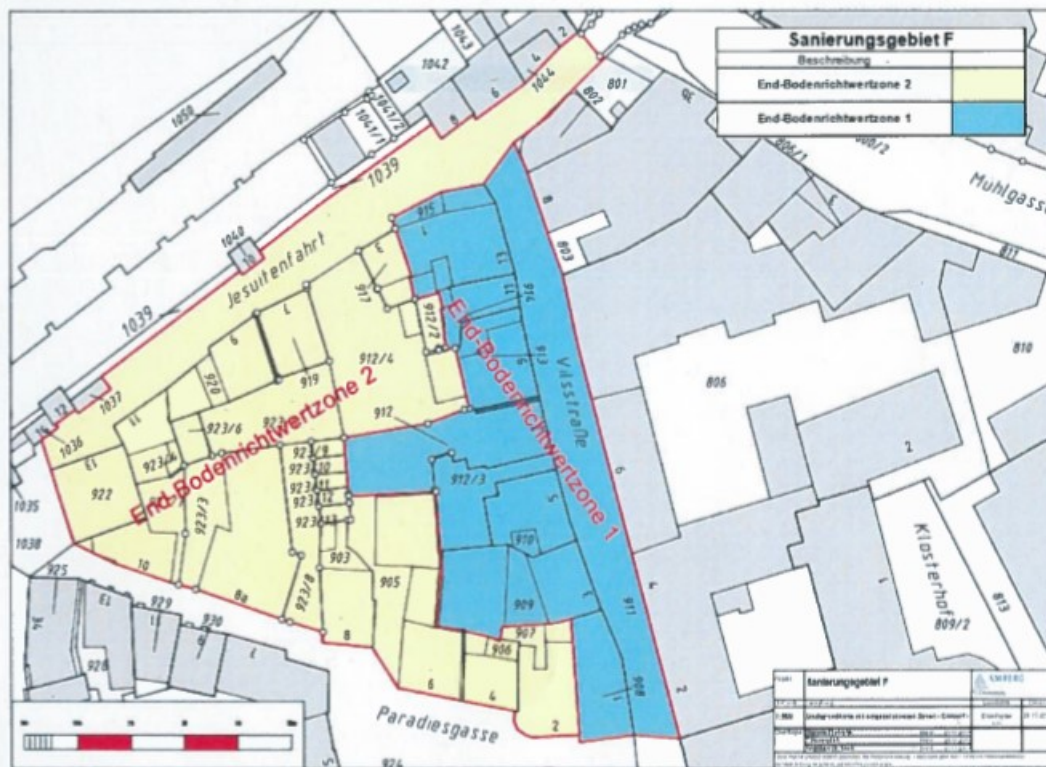
### Beschlussvorschlag:

Der Anwendung der Bagatellklausel gem. § 155 Abs. 3 BauGB über die Nichterhebung von Ausgleichsbeträgen innerhalb des Sanierungsgebiet F wird, in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz, zugestimmt.

### Sachstandsbericht:

Das förmliche Sanierungsgebiet F im Bereich westliche Altstadt zwischen Paradiesgasse, Vilsstraße und Jesuitenfahrt wurde am 14.05.2018 aufgehoben. Der Gutachterausschuss der Stadt Amberg hat daraufhin das Gutachten vom 20.11.2019 über eine eventuelle sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages i. S. d. § 194 BauGB erstellt. Es wurden 2 Endbodenrichtwertzonen gebildet.

Plan der Endbodenrichtwertzonen



Endbodenrichtwertzone	Anfangswert	Endwert	Differenz (sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) [%]
1	206,54 €/m <sup>2</sup>	209,00 €/m <sup>2</sup>	2,46 €/m <sup>2</sup> [1,19%]
2	186,22 €/m <sup>2</sup>	190,00 €/m <sup>2</sup>	3,78 €/m <sup>2</sup> [2,03%]

Diese Wertsteigerung wäre gegen die Eigentümer gem. § 154 Abs. 1 BauGB mittels Ausgleichsbetrag festzusetzen.

Von der Festsetzung kann gem. § 155 Abs. 3 BauGB abgesehen werden, wenn nur eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt wurde und der Verwaltungsaufwand für die Erhebung in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Das Sanierungsgebiet umfasst gemäß Gutachten eine Gesamtfläche von 5.463 m<sup>2</sup> und besteht aus altstadttypischen Kleingrundstücken. Die entsprechend den gutachterlich ermittelten Wertsteigerungen insgesamt zu erhebenden Ausgleichsbeträge in 57 Erhebungsfällen für die im Sanierungsgebiet liegenden Ausgleichspflichtigen Grundstücke belaufen sich auf 18.319,02 €.

Das Bayer. Staatsministerium des Inneren hat in seinem Arbeitsblatt Nr. 4 „Städtebauforderung in Bayern“ vom August 1999 (Seite 58) Durchschnittswerte für den Verwaltungsaufwand zur Erhebung der Ausgleichsbeträge veröffentlicht. Bei optimalem Verlauf der Erhebung ohne Widerspruchs- und Klageverfahren betragen die durchschnittlichen Verwaltungskosten pro Erhebungsfall im günstigen Fall ca. 1.000 €. Im Sanierungsgebiet kann somit von Verwaltungskosten von wenigstens 57.000 € ausgegangen werden und übersteigen damit deutlich die Einnahmen.

Folgende Alternativen sind grundsätzlich möglich:

Alternative 1:

Die Bagatellklausel wird auf das gesamte Sanierungsgebiet angewandt. Die Einnahmen entfallen vollständig, jedoch entstehen auch keine nennenswerten Verwaltungskosten.

Alternative 2:

Es werden alle Einzelfälle geprüft, d.h. es werden nur die Ausgleichsbeträge erhoben, die betragsmäßig höher als der vermutete Verwaltungsaufwand sind.

Erhebung	Einnahmen		Aufwand			Saldo (Einn.-Aufwand)
	€	%	€	EHF	%	€
<b>1. Ausgleichsbetrag gesamt</b>	<b>18.319,02</b>	<b>100%</b>	<b>57.000</b>	<b>57</b>	<b>100%</b>	<b>-38.680,98</b>
Auswirkung Bagatellregelung: Ausgleichsbetrag <1.000/EHF	- 14.233,02	-78%	-55.000	-55	-96%	
<b>2. Ausgleichsbetrag</b>	<b>4.086,00</b>	<b>22%</b>	<b>2.000</b>	<b>2</b>	<b>4%</b>	<b>2.086,00</b>

EHF: Erhebungsfall

Annahme: Aufwand 1.000 € /EHF

Die Gegenüberstellung ergibt aber auch in diesem Fall nur aufwandsbereinigte Einnahmen von ca. 2.100 €. Es werden nur 2 von 57 Eigentümern zu Ausgleichsbeträgen herangezogen, einer davon nur mit einem Teil seiner Grundstücke. Ob dies aus Gründen der Gleichbehandlung anzuraten ist, ist fraglich. Auch ist allein aus diesem Grund nicht davon auszugehen, dass die beiden herangezogenen Eigentümer mit dieser Vorgehensweise einverstanden sein werden, sodass in diesem Fall auch von Widerspruch und Klage ausgegangen werden kann. Dies dürfte einer wirtschaftlichen Verwaltungsökonomie jedoch zuwiderlaufen.

Alternative 3:

Es werden alle Eigentümer auch mit Kleinbeträgen zu Ausgleichsbeträgen herangezogen. In diesem Fall übersteigen die Verwaltungskosten deutlich die zu erhebenden Einnahmen.

Die Verwaltung empfiehlt daher unter Berücksichtigung der dargestellten Umstände Alternative 1, also die Anwendung der Bagatellklausel auf das gesamte Sanierungsgebiet. Es wird in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz auf die Erhebung vollständig verzichtet, es entstehen jedoch auch keine nennenswerten Verwaltungskosten.

Personelle Auswirkungen:

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die zu erhebenden Ausgleichsbeträge sind an die Regierung der Oberpfalz abzuführen, stehen aber für weitere Maßnahmen im Bereich der Altstadtanierung wieder zur Verfügung.

Bei Erhebung der Ausgleichsbeträge fallen Verwaltungskosten an, die in ihrer Höhe die Summe der Ausgleichsbeträge voraussichtlich deutlich übersteigen.

**Alternativen:**

Die Ausgleichsbeträge werden ganz oder teilweise erhoben.

**Anlagen:**

Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vom 17.04.2020

---

Dr. Markus Kühne, Baureferent