



Stadt
Barby

Der Bürgermeister

Stadt Barby Marktplatz 14 39249 Barby

Herr

39249 Barby

OT Barby (Elbe)
OT Breitenhagen
OT Glinde
OT Gnadau
OT Groß Rosenberg
OT Lödderitz

OT Pömmelte
OT Sachsendorf
OT Tornitz
OT Wespen
OT Zuchau

Bearbeiter/-in: Frau Wolf	
Telefon: 039298/67234	Telefax: 039298/67220
E-Mail: wolf@stadt-barby.de	
Amt: Bauamt	

Aktenzeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
Wo/Stadtsanierung

Datum
28.11.2022

Sanierungsgebiet „Altstadt Barby“

Erhebung des Ausgleichsbetrags gemäß § 154 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nach Aufhebung der Sanierungssatzung

Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung gemäß § 154 Abs. 4 Satz 2 BauGB

Sehr geehrter Herr

Ihr Grundstück in der Ludwig-Fuchs-Straße 2, Gemarkung Barby, Flur 4, Flurstück 8265 liegt im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Barby“.

Am 09.12.2021 hat der Stadtrat von Barby die förmliche Aufhebung der Sanierungssatzung beschlossen. Der Beschluss ist durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Barby vom 13.01.2022 rechtskräftig.

In einem Schreiben der Stadt Barby vom 05.10.2021 wurden Sie bereits über die geplante Aufhebung der Sanierungssatzung und die sich daraus ergebenden Rechtsfolgen informiert. Hierbei wurden insbesondere auf die Pflicht zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages gemäß § 154 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 oder 163 BauGB) hingewiesen.

Die Stadt ist gemäß § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags, Ihnen die Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung Ihres Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse einzuräumen.

Mit diesem Schreiben kommt die Stadt dieser gesetzlichen Pflicht nach. Sie erhalten die Gelegenheit, bis zum 31.01.2023 Stellung zu nehmen oder eine Erörterung zum Ausgleichsbetrag zu verlangen.

Eine etwaige Stellungnahme können Sie schriftlich an die Stadt Barby mit dem Betreff „Stadtsan. Weber Flurstk. 8265“ senden.

Wenn Sie keine schriftliche Stellungnahme abgeben, entsteht Ihnen dadurch kein Nachteil. Für Rückfragen bzw. Vereinbarung eines Erörterungstermins steht Ihnen Frau Wolf während der Geschäftszeiten unter der Telefonnummer 039298 67234 zur Verfügung.

OT Barby (Elbe)
Marktplatz 14
39249 Barby
Telefon:
039298/6720
Telefax:
039298/67220

OT Barby (Elbe)
Goethestraße 14
39249 Barby
Telefon:
039298/6820
Telefax:
039298/682 19

OT Groß Rosenberg
Nienburger Str. 1
39240 Barby
Telefon:
039294/323099
Telefax:
039294/323088

SteuerNr. 107/149/03689
Ust-IDNr. DE 98 ZZZ 000 000 298 27
Finanzamt Staßfurt

Bankverbindung Salzlandsparkasse
IBAN DE02 8005 5500 0390 0239 14
BIC NOLADE21SES

Gegenstand der Stellungnahme und Erörterung sind die für die Wertermittlung Ihres Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 BauGB anrechenbaren Beträge für Ihr Grundstückseigentum mit den Daten, die auf Seite 3 des Anhörungsschreibens erfasst sind.

Außerdem werden Sie im Folgenden über die für die Wertermittlung maßgeblichen rechtlichen Voraussetzungen und die maßgeblichen Verhältnisse informiert.

Erörterung der für die Wertermittlung maßgeblichen Verhältnisse

Die Sanierungssatzung der Stadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Barby“ wurde am 27.04.1995 vom Stadtrat beschlossen und mit der öffentlichen Auslegung am 02.08.1996 rechtskräftig. In der Satzung ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB nicht ausgeschlossen worden.

Diese Sanierungssatzung wurde zum 13.01.2022 rechtskräftig aufgehoben.

Gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Stadt einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Die Stadt ist verpflichtet, den Ausgleichsbetrag per Bescheid vom Ausgleichspflichtigen anzufordern.

Der Ausgleichsbetrag stellt die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks dar. Dieser besteht gemäß § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt, noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Unberücksichtigt bleiben hierbei die Werte der aufstehenden Gebäude, Bepflanzungen und sonstige Anlagen auf dem Grundstück.

Grundlage der Wertermittlung über den Ausgleichsbetrag für Ihr Grundstück ist die besondere Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt, ansässig in der Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Otto-von-Guericke-Straße 15 in 39104 Magdeburg vom 14.02.2022 zum Bewertungsstichtag 31.12.2021 (siehe Anlage). Das Original liegt in der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme vor.

Gemäß § 155 Abs. 1 BauGB sind auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen:

1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren, berücksichtigt worden sind,
2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 146 Abs. 3 BauGB Ordnungsmaßnahmen durchgeführt hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen,
3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nrn. 1 und 2 sowie des § 154 BauGB entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.

Nach der Aktenlage liegen die unter den Punkten 1 bis 3 genannten Anrechnungsbeträge i. S. d. § 155 Abs. 1 BauGB für Ihr Eigentum nicht vor.

OT Barby (Elbe)
Marktplatz 14
39249 Barby
Telefon:
039298/6720
Telefax:
039298/67220

OT Barby (Elbe)
Goethestraße 14
39249 Barby
Telefon:
039298/6820
Telefax:
039298/682 19

OT Groß Rosenberg
Nienburger Str. 1
39240 Barby
Telefon:
039294/323099
Telefax:
039294/323088

SteuerNr. 107/149/03689
Ust-IDNr. DE 98 ZZZ 000 000 298 27
Finanzamt Staßfurt

Bankverbindung Salzlandsparkasse
IBAN DE02 8005 5500 0390 0239 14
BIC NOLADE21SES

Die Daten zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags für Ihr Grundstückseigentum:
Daten zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags für Ihr Grundstückseigentum

Straße, Hausnummer: Ludwig-Fuchs-Straße 2

Gemarkung: Barby
Grundbuchblatt: 4603
Flur: 4

1. Flurstück: 8265
Größe: 228 m²
2. Flurstück:
Größe: m²
Gesamtfläche 228 m²

Anfangswert (Zone 2) 32,00 €/m²
Endwert (Zone 2) 35,00 €/m²
Differenz 3,00 €/m²
Gesamtfläche 228 m²
Ausgleichsbetrag (Fläche x Differenz) 684,00 €

Der oben genannte Ausgleichsbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids grundsätzlich in einer Summe fällig.

Hinweis:

Dieses Schreiben ist kein Bescheid. Sie erhalten mit dem Schreiben vorab die gesetzlich geforderte Gelegenheit, Stellung zu nehmen oder Erörterung zu verlangen. Sollten Sie von Ihrem Anhörungsrecht keinen Gebrauch machen, wird Ihnen der Bescheid, wie angekündigt, zugehen.

Mit freundlichen Grüßen



Torsten Reinharz

OT Barby (Elbe)
Marktplatz 14
39249 Barby
Telefon:
039298/6720
Telefax:
039298/67220

OT Barby (Elbe)
Goethestraße 14
39249 Barby
Telefon:
039298/6820
Telefax:
039298/682 19

OT Groß Rosenburg
Nienburger Str. 1
39240 Barby
Telefon:
039294/323099
Telefax:
039294/323088

SteuerNr. 107/149/03689
Ust-IDNr. DE 98 777 000 000 298 27
Finanzamt Staßfurt

Bankverbindung Salzlandsparkasse
IBAN DE02 8005 5500 0390 0239 14
BIC NOLADE21SES

Anlage

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Bewertungsstichtag am 31.12.2021:



OT Barby (Elbe)
Marktplatz 14
39249 Barby
Telefon:
039298/6720
Telefax:
039298/67220

OT Barby (Elbe)
Goethestraße 14
39249 Barby
Telefon:
039298/6820
Telefax:
039298/682 19

OT Groß Rosenberg
Nienburger Str. 1
39240 Barby
Telefon:
039294/323099
Telefax:
039294/323088

SteuerNr. 107/149/03689
Ust-IDNr. DE 98 777.000 000 298 27
Finanzamt Staßfurt

Bankverbindung Salzlandsparkasse
IBAN DE02 8005 5500 0390 0239 14
BIC NOLADE21SES