

## Stadt Ruhla

### Kommunaler Leitfaden zur Verfahrensweise bei der vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet „Historische Kernstadt Ruhla“

---

#### Vorbemerkung / Präambel

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historische Kernstadt Ruhla“ wird die Erhebung der Ausgleichsbeträge der Eigentümer nach § 154 BauGB bereits vor der Aufhebung des Sanierungsgebietes durch den Abschluss von Ablösevereinbarungen mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke angestrebt.

Der Ausgleichsbetrag hat die Funktion, die Grundstückseigentümer nach gleichen Maßstäben (hier: nach der Grundstücksgröße) an den Kosten der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Historische Kernstadt Ruhla“ zu beteiligen – bis zur nach einer an der tatsächlichen Werterhöhung des Grundstücks orientierten Grenze.

Die Erhebung der Ausgleichsbeträge erfolgt durch die Stadt Ruhla. Die Stadt Ruhla lässt die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge zu (Beschluss Stadtrat Nr.029/2025 vom 16..06.2025)

Die Ermittlung der Ausgleichsbeträge erfolgt auf Grundlage der durch das Bodenrichtwert-Informationssystem Thüringen BORIS-TH veröffentlichten sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte zum aktuellsten, veröffentlichten Stichtag (© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH).

Bei der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages werden berücksichtigt:

1. Zeitraum bis zum Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme
2. Grundstücksfläche, die vom Merkmal des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht
3. Bebaubarkeit des Grundstücks
4. Lage des Grundstücks in zwei oder mehreren Bodenrichtwertzonen (BRW Zonen).
5. Die vorzeitige Ablöse (Gesamtbetrag) kann innerhalb des vereinbarten Zeitraums der zu schließenden Ablösevereinbarung in Teilzahlungen erfolgen.

Der kommunale Leitfaden umfasst ausdrücklich die Punkte 1. bis 5.:

#### **1. Berücksichtigung des Zeitraumes bis zum Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme**

Bei der vorzeitigen Ermittlung des Ausgleichsbetrags ergeben sich Unsicherheiten, die sich nicht zu Lasten des Ausgleichsbetragspflichtigen auswirken sollen. Zum Zeitpunkt der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags ist die Gesamtsanierungsmaßnahme noch nicht abgeschlossen und sind daher noch nicht alle Sanierungsvorteile/-ziele erreicht.

Bei der Prognose des Endwertes vor Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind eine Vielzahl an Einflussfaktoren abzuschätzen. Dabei wird die Prognose umso schwieriger, je weiter der tatsächliche und rechtliche Abschluss der Gesamtmaßnahme vom Wertermittlungsstichtag entfernt liegt. Insbesondere können Faktoren wie die Veränderung einzelner Sanierungsziele, konjunkturelle Entwicklungen oder externe Effekte die Ermittlung des Endwertes beeinflussen.

Deshalb werden im Sanierungsgebiet „Historische Kernstadt“ bei vorzeitiger Ablösung der Ausgleichsbeträge durch die Eigentümer der Zeitraum und nicht absehbarer Einflussfaktoren bis zum Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Jahr 2031 durch die Gewährung folgender Abschläge des Ausgleichsbetrages berücksichtigt:

Zeitraum vor Abschluss	Zahlung des Ausgleichsbetrages im Zeitraum	Höhe des Abschlags (Reduzierung) des Ausgleichsbetrags
7 Jahre	bis 30.06.2026	25 v.H.
6 Jahre	01.07.2026 bis 30.06.2027	20 v.H.
5 Jahre/ 4 Jahre	01.07.2027 bis 30.06.2029	5 v.H.
3-1 Jahre	01.07.2029 bis 31.12.2031	Kein Abschlag.

Für die Höhe des zu gewährenden Abschlags ist das Datum des Vertragsabschlusses ausschlaggebend. Die Zahlungsfrist endet am Endtag des gewählten Zeitraums.

<b>Beispiel</b>	
Grundstückfläche	300 m <sup>2</sup>
Ausgleichsbetrag	5,00 €/m <sup>2</sup>
Vertragsabschluss	15.12.2025
Zahlungsfrist	30.06.2026
Höhe Abschlag	25 v.H.
Rechnung	300 m <sup>2</sup> x 5,00 €/m <sup>2</sup> - 25 v.H. = <u>1.125,00 €</u>

## 2. Berücksichtigung der Grundstücksfläche, die vom Merkmal des Bodenrichtwertgrundstück abweicht

Die Bodenrichtwertgrundstücke werden im Sanierungsgebiet in Ruhla durch folgende Grundstücksmerkmale beschrieben: Verfahrenszustand, Entwicklungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Nutzungsart, ergänzende Nutzungsangabe, Bauweise, Geschoszahl, Grundstücksfläche, Grundstückstiefe. Die Stadt Ruhla gewährt Abschläge bei Grundstücken, die vom Bodenrichtwertgrundstück abweichen. Dabei werden vom Bodenrichtwertgrundstück abweichende geometrische Verhältnisse angemessen berücksichtigt; im Sanierungsgebiet Ruhla ist dieses Merkmal die Grundstücksfläche.

### Grundstücksfläche

Die Grundstücksfläche weicht ab, wenn sie die Größe des Bodenrichtwertgrundstücks überschreitet:

<b>Tab.: Kennzahlen Abweichung</b>		
<i>Zone</i>	<i>Bodenrichtwertgrundstück</i>	<i>Abweichung</i>
	<i>Grundstücksfläche</i>	<i>Grundstücksfläche größer als</i>
BRW Zone 1	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
BRW Zone 2	keine Angabe	400 m <sup>2</sup>
BRW Zone 3	450 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
BRW Zone 4	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
BRW Zone 5	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
BRW Zone 6	350 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
BRW Zone 7	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
BRW Zone 8	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>

<b>Tab.: Berücksichtigung von Grundstücksflächen</b>	
Abweichung der Grundstücksfläche	Höhe des Abschlags (Reduzierung) des Ausgleichsbetrags
Grundstücksfläche überschreitet die Größe des Bodenrichtwertgrundstückes	50 v.H.
Grundstücke mit Grundstücksgrößen kleiner / gleich 5 m <sup>2</sup>	Es wird kein Ausgleichsbetrag erhoben.

<b>Beispiel</b>		
<i>Grundstückfläche Grundstück</i>	3.500 m <sup>2</sup>	
<i>Grundstückfläche Bodenrichtwertgrundstück</i>	500 m <sup>2</sup>	
<i>Ausgleichsbetrag</i>	5,00 €/m <sup>2</sup>	
<i>Höhe Abschlag</i>	auf 500 m <sup>2</sup>	kein Abschlag
	auf 3.000 m <sup>2</sup>	Abschlag von 50 v.H.
<i>Rechnung</i>	$(500 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2) + (3.000 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 - 50 \text{ v.H.}) = \underline{10.000,00 \text{ €}}$	

### 3. Berücksichtigung der Bebaubarkeit des Grundstücks

Für einzelne Grundstücke und Teile von Grundstücken im Sanierungsgebiet Ruhla ist eine Bebaubarkeit aufgrund der tatsächlichen rechtlichen Situation nicht gegeben und wird auch nicht gegeben sein, u.a. durch die Satzung (Klarstellungssatzung). Das sind Grundstücke, die

- nicht bebaut sind und nicht an einer öffentlichen Erschließung liegen (die Erschließung ist nicht gesichert)
- nicht bebaut sind, im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen und nicht privilegiert Nutzungen besitzen.

<b>Tab.: Berücksichtigung der Bebaubarkeit</b>	
Merkmal	Höhe des Ausgleichsbetrags
Grundstück ist nicht bebaut und liegt nicht an einer öffentlichen Erschließung (die Erschließung ist nicht gesichert)	0,10 €/m <sup>2</sup>
Grundstück ist nicht bebaut, liegt im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) und besitzt keine privilegierte Nutzung.	0,10 €/m <sup>2</sup>

<b>Beispiel</b>	
Grundstückfläche	2.000 m <sup>2</sup>
davon außerhalb Klarstellungssatzung	1.500 m <sup>2</sup>
Ausgleichsbetrag	4,00 €/m <sup>2</sup>
Ausgleichsbetrag unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit	0,10 €/m <sup>2</sup>
Rechnung	$500 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 + 1.500 \text{ m}^2 \times 0,10 \text{ €/m}^2 =$ <u>2.150,00 €</u>

#### **4. Berücksichtigung der Lage des Grundstücks in zwei oder mehreren Bodenrichtwertzonen (BRW Zonen)**

Liegt ein Grundstück in zwei oder mehreren Bodenrichtwertzonen (BRW Zonen), so werden die Flächen in der jeweiligen BRW Zone und der entsprechende Ausgleichsbetrag ermittelt.

Weicht die Grundstücksfläche insgesamt von der Fläche der Bodenrichtwertgrundstücke der zwei oder mehreren Bodenrichtwertzonen (BRW Zonen) ab, wird die Abweichung des Merkmals Grundstücksfläche nach der BRW Zone ermittelt, in der sich die Bebauung des Grundstücks befindet (erste BRW Zone). Überschreiten die Flächen in der ersten BRW Zone das Bodenrichtwertgrundstück, so werden auf die Flächen in der zweiten und den weiteren Zonen der Abschlag des Ausgleichsbetrages vollständig angewendet.

<b>Beispiel</b>	
Grundstückfläche	2.000 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche in erste BRW Zone	1.000 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche in zweite BRW Zone	1.000 m <sup>2</sup>
Ausgleichsbetrag in erste BRW Zone	5,00 €/m <sup>2</sup>
Ausgleichsbetrag in zweite BRW Zone	4,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstückfläche Bodenrichtwertgrundstück in erste BRW Zone	500 m <sup>2</sup>
Rechnung	$(500 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2) + (500 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 - 50 \text{ v.H.}) + (1.000 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 - 50 \text{ v.H.}) = \underline{5.750,00 \text{ €}}$

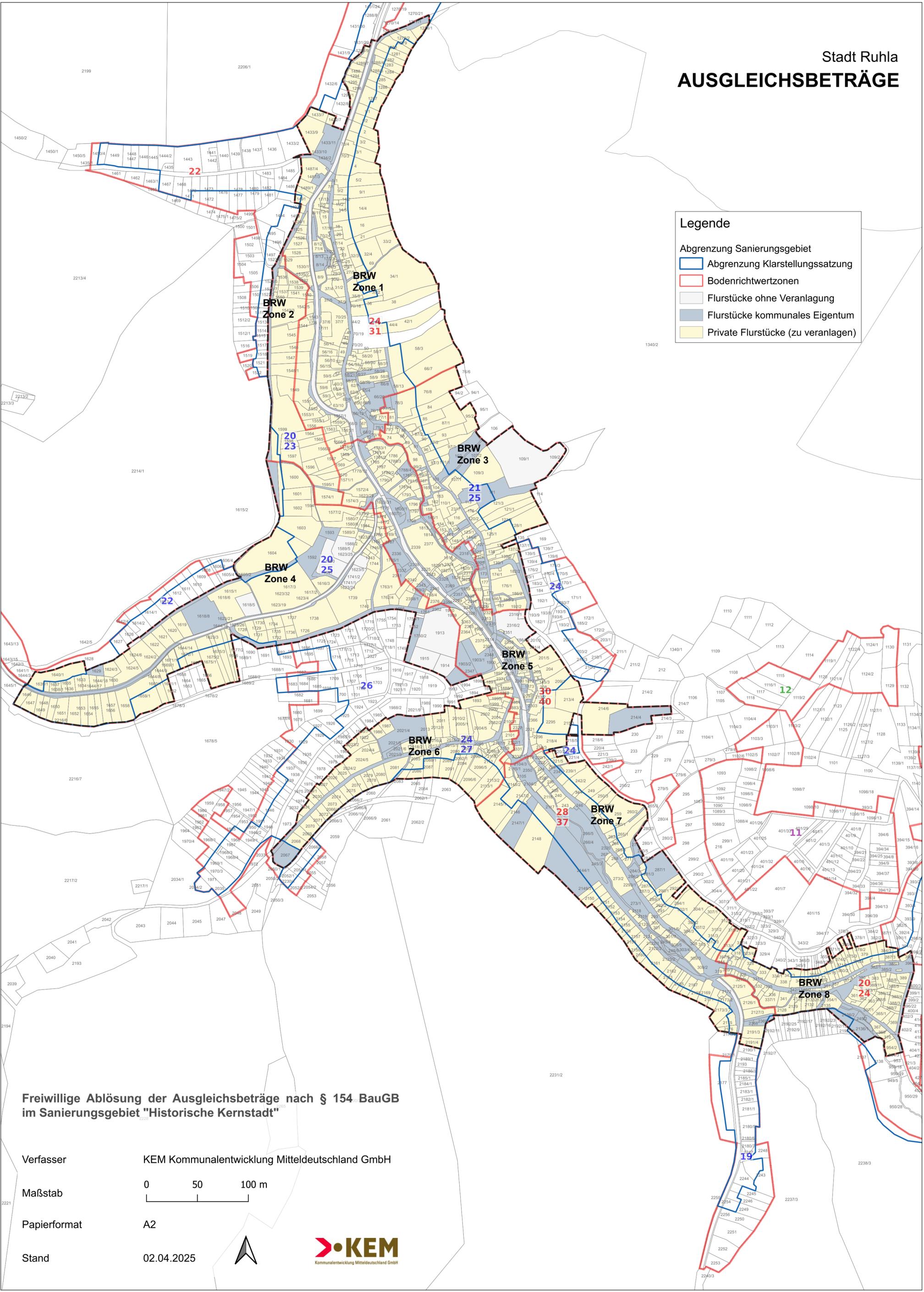
Der kommunale Leitfaden zur Verfahrensweise bei der vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet „Historische Kernstadt Ruhla“ ist mit Beschluss des Stadtrates vom 16.06.2025 (Beschluss-Nr. 030/2025) anwendbar.

Anlage: Lageplan zur Übersicht der BRW Zonen – Ausgleichbeträge im Sanierungsgebiet „Historische Kernstadt“ Ruhla

# Stadt Ruhla AUSGLEICHSBETRÄGE

## Legende

- Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Abgrenzung Klarstellungssatzung
- Bodenrichtwertzonen
- Flurstücke ohne Veranlagung
- Flurstücke kommunales Eigentum
- Private Flurstücke (zu veranlagen)



### Freiwillige Ablösung der Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB im Sanierungsgebiet "Historische Kernstadt"

Verfasser KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

Maßstab 0 50 100 m

Papierformat A2

Stand 02.04.2025

