

Ausgleichsbetrag = Leistung des Eigentümers an die Kommune in Geld
 = entspricht der durch die Sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes

¹ Sanierung im Sinne von städtebaulicher Gesamtmaßnahme nach § 136 BauGB

Formen der Erhebung von Ausgleichsbeträgen durch die Gemeinde

	vor Abschluss der Sanierung			nach Abschluss der Sanierung	
wann	das Sanierungsverfahren ist weder insgesamt noch für das betreffende Grundstück abgeschlossen (in der Praxis wird häufig unmittelbar nach Ablösung oder Festsetzung des Ausgleichsbetrages die Abgeschlossenheit der Sanierung erklärt (Erklärung = Verwaltungsakt). Zu beachten ist hierbei, dass die Abgeschlossenheitserklärung zunächst unabhängig von einer vorangegangenen Zahlung des Ausgleichsbetrages ist; nach Erklärung muss - vor Erklärung muss nicht - gezahlt werden)			Aufhebung der Sanierungssatzung durch Beschluss der Gemeinde in Teilen oder im gesamten Gebiet Abgeschlossenheit für einzelne Grundstücke kann durch Gemeinde erklärt werden (Verwaltungsakt), wenn Sanierungsziele auf dem betreff. Grundstück	
Form	Vorauszahlung	Ablösung	vorzeitige Festsetzung	Erhebung	
Grundlage	(§ 154 Abs. 6)	(§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB)	(§ 154 Abs. 3 Satz 3 BauGB)	(§ 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	
Art	Bescheid Verwaltungsakt	öffentl.-rechtl. Vertrag freiwillige Handlung	Bescheid Verwaltungsakt	Bescheid Verwaltungsakt	
Voraussetzg.	Entscheidung der Gemeinde sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung möglich ist	Einigung Gemeinde-Eigentümer Ablösevereinbarung Grundstückskaufvertrag (Endwert) Verrechn. Ordnungsmaßn.vertrag	auf Antrag des Eigentümers wenn Eigentümer ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag sicher ermittelt werden kann	Gemeinde hat keinen Ermessensspielraum zur Erhebung des Ausgleichsbetrages sobald der Abschluss der Sanierung durch eine vorangegangene Entscheidung (s. o.) definitiv eingetreten ist, muss die Gemeinde per Bescheid erheben	
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> - frühzeitige erzielte Einnahmen stehen zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme während der Durchführung bereit - Verteilung der finanziellen Belastung des Eigentümers auf längeren Zeitraum 	<ul style="list-style-type: none"> - Einnahmen werden Zeitnah erzielt, stehen zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme während der Durchführung bereit - frühzeitige Klarheit über finanzielle Belastungen des Eigentümers - Gestaltungsfreiheit über die Höhe des Ausgleichsbetrages 	<ul style="list-style-type: none"> - Einnahmen werden Zeitnah erzielt, stehen zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme während der Durchführung bereit - frühzeitige Klarheit über finanzielle Belastungen des Eigentümers 	<ul style="list-style-type: none"> - sicherste Bestimmungen der Höhe des Ausgleichsbetrages, sanierungsbedingte Werterhöhung real (außer im Falle des § 163 Abs. 2 BauGB und zum Teil auch § 163 Abs. 1 BauGB) 	
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> - hoher Verwaltungsaufwand, da spätere Verrechnung mit dem endgültigen Ausgleichsbetrag notwendig - insgesamt 2 Bescheide 	<ul style="list-style-type: none"> - Bestimmung der Höhe des Ausgleichsbetrages nicht absolut sicher, da sanierungsbedingte Werterhöhung noch fiktiv 	<ul style="list-style-type: none"> - Bestimmung der Höhe des Ausgleichsbetrages nicht absolut sicher, da sanierungsbedingte Werterhöhung noch fiktiv 	<ul style="list-style-type: none"> - Einnahmen stehen nicht als Finanzierungsmittel während der Sanierung zur Verfügung (außer § 163 BauGB) Gefahr der Fördermittelrückzahlung, da am Ende der Sanierung Verrechnung mit bereits geförderten Ausgaben - Bescheid hat immer Rechtsbehelf - bei „Massenbescheiden“ Widersprüche als „Massenphänomen“ 	
Festsetzung	nicht endgültig	endgültig	endgültig	endgültig	