

**Satzung der Stadt Frankenberg/Sa.  
über die Erhebung und Ablösung von Ausgleichsbeträgen  
im "1. Sanierungsgebiet - Frankenberg Altstadt"**

Gemäß § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003, SächsGVBl. 2003, S. 55 und der Neubekanntmachung vom 26.08.2004, SächsGVBl. S. 148, 171, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.10.2012, SächsGVBl. S. 562, 566 sowie § 36, § 2 des Sächsischen Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.2004, SächsGVBl. S. 418, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.10.2012, SächsGVBl. S. 562, 566 sowie §§ 154, 155 Baugesetzbuch, neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.06.2004, BGBl. I. S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011, BGBl. I. S. 1509, hat der Stadtrat der Stadt Frankenberg/Sa. in seiner Sitzung vom 17.07.2013 folgende Satzung über die Erhebung und Ablösung von Ausgleichsbeträgen in dem "1. Sanierungsgebiet - Frankenberg Altstadt" beschlossen:

**§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für die Erhebung und Ablösung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154, 155 Baugesetzbuch in dem förmlichen "1. Sanierungsgebiet - Frankenberg Altstadt" gemäß Satzung der Stadt Frankenberg/Sa. vom 19.02.1992, zuletzt geändert durch 2. Änderungssatzung vom 21.03.2001.

**§ 2 Vorrang der Ablösung**

Die Stadt Frankenberg/Sa. lässt die Ablösung der Ausgleichsbeträge gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch insgesamt vor Abschluss der Sanierung zu. Es wird angestrebt, insgesamt Ablösevereinbarungen zu schließen, soweit dieses gesetzlich zulässig ist und die Grundstückseigentümer hierzu bereit sind.

**§ 3 Bagatellgrenze**

Gemäß § 155 Abs. 3 Baugesetzbuch sieht die Gemeinde von der Festsetzung und Erhebung eines Ausgleichsbetrages ab, wenn die auszugleichende Bodenwerterhöhung nach dem Ergebnis des zum Zeitpunkt des Erlasses vorliegenden zonalen Gutachtens den Betrag von EUR 2.000,00 voraussichtlich nicht übersteigt. Maßgeblich ist die zu erwartenden Bodenwerterhöhung für ein Grundstück mittlerer Größe / ein Richtwertgrundstück. Die Nichterhebung des Ausgleichsbetrages ist bei Vorliegen der Voraussetzungen auf Antrag des Eigentümers durch Bescheid festzustellen, soweit hierüber keine öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen mit dem Eigentümer zu Stande kommen.

#### § 4 Vermeidung unbilliger Härten

Die Stadt Frankenberg/Sa. sieht im Übrigen auf Antrag von der Erhebung des Ausgleichsbetrages gemäß § 155 Abs. 4 Baugesetzbuch im Einzelfall ab, wenn eine oder mehrere der nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a. Der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über diese Satzung im Grundbuch eingetragene Eigentümer war bereits bei öffentlicher Bekanntmachung der Sanierungssatzung Frankenger Altstadt am 04.08.1992 Eigentümer des Grundstückes und nutzt mindestens 60% der verfügbaren Geschossfläche aufstehender Gebäude für sich, seine im selben Haushalt lebenden Angehörigen oder Angehörige bis zum 2. Grad selbst. Diese Regelung findet entsprechende Anwendung bei Bestehen eines Erbbaurechtes oder Wechsel des Eigentümers aufgrund Erbschaft, vorzeitigen Zuwendungen im Hinblick auf den Erbfall, Übertragungen zwischen Eheleuten bzw. eingetragenen Lebenspartnern sowie Übertragung im Rahmen des Zugewinnausgleichs.
- b. Grundstücke unabhängig von der Nutzungsart, soweit für die Sanierung und Instandsetzung von Gebäuden, die am 04.08.1992 schon bestanden, nachweislich Beträge aufgewendet wurden, die das fünffache des zu erwartenden Ablösebetrages übersteigen. Soweit Gebäude seit dem Stichtag (04.08.1992) wesentlich erweitert wurden, gelten diese Gebäude als bestehende Gebäude, soweit die am Stichtag vorhandenen Außenmauern einschließlich Grenzmauern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch vorhanden sind.
- c. Bei ganz oder teilweise fremdgenutzten/vermieteten Immobilien, soweit der jährliche Reinertrag gemäß § 18 Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Durchschnitt der vergangenen 5 Jahre den voraussichtlichen Ausgleichsbetrag nicht übersteigt.
- d. Bei ausschließlich selbst genutzten Immobilien unabhängig von dem Zeitpunkt der Errichtung bzw. des Erwerbes, soweit das Einkommen des beitragspflichtigen Eigentümers die Grenzen des § 850c Zivilprozessordnung (Pfändungsfreigrenzen) nicht übersteigen.
- e. Bei Grundstücken, die nach dem 01.01.2008 erstmalig erschlossen und zu Wohnzwecken bebaut wurden.
- f. Bei Grundstücken, die gegenüber dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sanierungssatzung infolge der Umgestaltung, Änderung oder Herstellung von Verkehrsanlagen, insbesondere die Höherstufung angrenzender Straßen, einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung ausgesetzt sind.

Die Möglichkeit, gemäß § 155 Abs. 4 BauGB bei Vorliegen sonstiger, in dieser Satzung nicht genannter Gründe von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages abzusehen, bleibt unberührt.

### **§ 5 Bildung eines Ausgleichsfonds**

Für Ausgleichsbeträge, die nach Maßgabe dieser Satzung und aufgrund sonstiger Einzelfallentscheidungen nicht erhoben werden können, bildet die Stadt Frankenberg/Sa. in entsprechender Höhe eine Ausgleichsrücklage, die zweckgebunden für Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet verwendet werden muss. Die Entscheidung über die durchzuführenden Einzelmaßnahmen, für die ein öffentliches Interesse besteht, trifft der Stadtrat.

### **§ 6 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Frankenberg/Sa., den 18.07.2013

Firmenich  
Bürgermeister

Siegel