

**Öffentlich-rechtliche Vereinbarung  
über die Ablösung des Ausgleichsbetrags**

Zwischen der

**Stadt Eberbach, Leopoldsplatz 1, 69412 Eberbach**  
(vertreten durch Herrn Bürgermeister Peter Reichert)

- nachfolgend Stadt genannt –

und .

.....

- nachfolgend Eigentümer genannt –

wird die nachfolgende Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrags gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 11 BauGB in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S. 2414), in der derzeit aktuellen Fassung geschlossen:

**Präambel**

Das Grundstück (Vertragsgegenstand) liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Neckarstraße I“.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets erfolgte mit Satzung vom 23.03.2000, zuletzt geändert durch Satzung vom 22.10.2009.

Gemäß § 3 der Satzung wird die Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB finden Anwendung.

**§ 1**

**Vertragsgegenstand**

Vertragsgegenstand ist das Grundstück des Eigentümers

Flst.-Nr.:

Gemarkung Eberbach

Straße:

Grundbuch:

**§ 2**

**Ablösung des Ausgleichsbetrags**

(1) Gemäß§§ 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

- (2) Gemäß § 154 Abs. 2 BauGB besteht die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn die 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).
- (3) Gemäß § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung (§§ 162, 163 BauGB) zu entrichten. Nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung im Ganzen abgelöst werden.
- (4) Die Stadt und der Eigentümer vereinbaren hiermit, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen. Der Ausgleichsbetrag wird für das in § 1 bezeichnete Grundstück abgelöst.

### § 3 Ablösungsbetrag

- (1) Der Ablösungsbetrag für das in § 1 bezeichnete Grundstück errechnet sich wie folgt:

Grundstücksgröße: .....m<sup>2</sup>

Wertermittlungstichtag: .....

a. Anfangswert gemäß § 154 Abs. 2 BauGB: .....Euro/m<sup>2</sup>

b. Endwert gemäß § 154 Abs. 2 BauGB: .....Euro/m<sup>2</sup>

Mithin sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung pro qm: .....Euro/m<sup>2</sup>.

- (2) Grundlage ist die Wertermittlung für Grundstückswerte des Gutachterausschusses der vVG Eberbach-Schönbrunn

- (3) Die Ablösung wird somit wie folgt festgesetzt:

Grundstücksgröße: .....Euro/m<sup>2</sup> x

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung: .....Euro/m<sup>2</sup> =

Ausgleichs- und Ablösungsbetrag: .....Euro

(in Worten: .....Euro).

- (4) Anrechnungsbeträge i. S. d. § 155 Abs. 1 BauGB liegen einvernehmlich nicht vor.

- (5) Mit dieser Vereinbarung wird eine abschließende Regelung zum Ausgleichsbetrag für das genannte Grundstück getroffen. Sowohl eine Nachforderung seitens der Stadt als auch eine Rückforderung des vereinbarten Betrags zur Ablösung des Ausgleichsbetrags durch den Eigentümer sind ausgeschlossen.

## **§ 4 Zahlungsbedingungen**

- (1) Auf die Anwendung des § 154 Abs. 5 BauGB (Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen) wird verzichtet.
- (2) Die Zahlung des Betrags zur Ablösung des Ausgleichsbetrags gemäß § 3 Abs. 3 dieser Vereinbarung ist auf ein Konto der Stadt Eberbach:

Sparkasse Neckartal-Odenwald : IBAN:	DE32 6745 0048 0001 0002 72
BIC:	SOLADES1MOS

Volksbank Neckartal eG: IBAN:	DE85 6729 1700 0020 1708 08
BIC:	GENODE61NGD

unter Angabe des Buchungszeichens zu leisten.

- (3) Der Eingang der Zahlung muss spätestens bis „Datum“ auf eines der o. g. Konten erfolgen. Bei Zahlungsverzug sind Verzugszinsen (§ 288 Abs. 1 BGB) in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem in § 247 Abs. 1 BGB festgelegten Basiszinssatz zu zahlen.
- (4) Der Eigentümer unterwirft sich hinsichtlich seiner Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung der sofortigen Vollstreckung.

## **§ 5 Hinweise**

- (1) Beitragspflichten für Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB (Erschließung/Ausbau), die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind, bleiben nach § 156 Abs. 1 BauGB unberührt.
- (2) Beitragspflichten, die sich nicht auf die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Anlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB beziehen, bleiben ebenfalls unberührt. Dies gilt insbesondere für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser.
- (3) Beitragspflichten für Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB oder sonstige Beitragspflichten jeglicher Art, die nach Abschluss der Sanierung entstehen, bleiben unberührt.

## **§ 6 Schlussbestimmungen**

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein, so wird daraus nicht die Unwirksamkeit der gesamten Vereinbarung hergeleitet. Die Vertragspartner verpflichten sich vielmehr, die unwirksamen Bestimmungen durch entsprechende rechtswirksame Vereinbarungen zu ersetzen, die dem Willen der Vertragspartner und dem mit der Ablösung verfolgten Zweck entsprechen.
- (2) Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

(3) Diese Vereinbarung ist nach ihrer Rechtsnatur ein öffentlich-rechtlicher Vertrag. Für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung ist deshalb der Verwaltungsrechtsweg gegeben.

Eberbach, den

Eberbach, den

(Eigentümer)

Stadt Eberbach (DS)