



Informationen zur städtebaulichen Sanierung für Hauseigentümer

hrsg. vom Quartiersmanagement Steterburg, Lange Hecke 4, 38239 Salzgitter

März 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche Sanierung – Was ist das?.....	3
2. Was passiert, wenn mein Grundstück in einem Sanierungsgebiet ist?	4
3. Der sanierungsrechtliche Ausgleichsbetrag	6
4. Welche Vorteile durch die Sanierung haben Sie und wie können Sie Geld sparen?	9
5. Fachbegriffe kurz erklärt	11

Hinweis:

Die nachfolgenden Informationen sind vom Quartiersmanagement sorgfältig zusammengestellt worden. Sie erheben aber keinen Anspruch auf Aktualität, Rechtsverbindlichkeit oder Vollständigkeit; deshalb erfolgen sie unter Ausschluss einer Gewähr. Abschließende und rechtsverbindliche Aussagen kann ausschließlich die Stadt Salzgitter treffen.

1. Städtebauliche Sanierung – Was ist das?

Die städtebauliche Sanierung ist eine Aufgabe, die sich in vielen Städten immer dann stellt, wenn offensichtliche Probleme in einem städtischen Gebiet vorliegen. Ziel einer städtebaulichen Sanierung ist die Aufwertung bebauter Bereiche, um die dortigen Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen zu verbessern.

Um dieses Ziel zu erreichen, können die Städte und Gemeinden städtebauliche Sanierungsverfahren durchführen. Diese Sanierungsverfahren beziehen sich stets auf ein bestimmtes, von der Kommune abzugrenztes Gebiet, in dem zuvor städtebauliche Probleme festgestellt wurden und die durch ein ganzes Bündel von Einzelmaßnahmen beseitigt werden sollen. Bloße isolierte Einzelmaßnahmen können nicht Gegenstand von Sanierungsverfahren sein.

Sanierungsgebiete

➤ ... sind vernachlässigte Stadträume

In diesen Stadträumen ist beispielsweise die Bausubstanz bei vielen Gebäuden, oder bei Straßen und Plätzen vernachlässigt oder es sind charakteristische städtebauliche Beziehungen verloren gegangen oder aber das soziale Miteinander weist Probleme auf. Es handelt es sich um städtebauliche Gebiete, in denen fördernde Eingriffe durch die Stadt notwendig sind, um den drohenden weiteren Verfall entgegenzuwirken.

➤ ... sind geschützte Stadträume

Der Herausforderung gefährdeter Stadträume wird mit der Festlegung von Sanierungsgebieten begegnet. Mit Hilfe einer behutsamen Stadterneuerung in den Sanierungsgebieten ist eine wirkungsvolle Reparatur möglich. Saniert wird mit dem Ziel, soziale Strukturen zu bewahren, die Wohnsituation zu verbessern und die Infrastruktur durch die Sanierung von Straßenräumen, Wiederherstellung von Wegen und Plätzen, Anlegen von Sport- und Spielstätten und den Bau von Gemeinbedarfseinrichtungen nachhaltig zu stärken. Gleichzeitig soll aber die typische Ausstrahlung des Quartiers erhalten bleiben.

➤ ... sind geförderte Stadträume

Erst durch die Ausweisung von Sanierungsgebieten besteht die Möglichkeit eine umfassende öffentliche Förderung zu erhalten. In den Städtebauförderprogrammen werden Mittel von Bund, Land und Stadt eingesetzt, um städtebauliche Missstände zu beheben. Der Vorteil für die Kommunen besteht darin, dass sie von Bund und Land 2/3 Fördermittel erhalten, die ihnen ansonsten nicht zur Verfügung stünden. In Zeiten knapper Haushaltsmittel ist dies häufig die einzige Chance für städtebauliche Verbesserungen zu sorgen. In Steterburg wurde im Jahr 2016 nach entsprechenden Voruntersuchungen ein Sanierungsgebiet ausgewiesen und Städtebaufördermittel aus dem Förderprogramm „Soziale Stadt“ zur Verfügung gestellt.

2. Was passiert, wenn mein Grundstück in einem Sanierungsgebiet ist?

Auswirkungen durch Festlegung eines Sanierungsgebiets

Für die in einem Sanierungsgebiet lebenden Menschen ergeben sich Besonderheiten. Zum einen profitieren die Immobilieneigentümer von möglichen finanziellen Zuwendungen, durch die Vermeidung von möglichen Straßenbau- oder Erschließungsbeiträgen und durch steuerliche Vergünstigungen. Zum anderen müssen Immobilieneigentümer mit gewissen Einschränkungen (Sanierungsvermerken, Ausgleichsbeträgen) leben. Was es mit diesen Einschränkungen auf sich hat, soll nachfolgend erläutert werden.

Zwei Arten von Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch kennt zwei unterschiedliche Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Sie unterscheiden sich vor allem in der Intensität, mit der die Gemeinde auf die Entwicklung der Bodenpreise und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nimmt. Die Wahl zwischen diesen beiden Verfahren ergibt sich aus den Ergebnissen der Voruntersuchungen. Es ist keine Ermessensentscheidung der Gemeinde.

Die beiden Verfahrensarten sind

- das umfassende Sanierungsverfahren (oft auch "klassisches" Verfahren genannt)
- das vereinfachte Sanierungsverfahren.

Das Baugesetzbuch - an welches sich eine Stadt bei der Sanierung zu halten hat - geht davon aus, dass bei vorhandenen städtebaulichen Problemen, die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, grundsätzlich das umfassende Sanierungsverfahren anzuwenden ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder keine Anwendung. Dies bedeutet, dass bei Straßenbauten keine Anliegergebühren bezahlt werden müssen.

Das vereinfachte Verfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das nur dann zur Anwendung kommt, wenn sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten sind. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn im Sanierungsgebiet primär Maßnahmen der Verkehrsberuhigung sowie einfache Maßnahmen zur Verbesserung des Umfelds durch die Schaffung von mehr öffentlichem Grün geplant sind.

Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Gemeinde Bodenwerterhöhungen zu erwarten, so muss die Kommune durch Anwendung des umfassenden Verfahrens die durch die Sanierung bedingten Werterhöhungen der Grundstückspreise abschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme verwenden.

Eintragung von Sanierungsvermerken im Grundbuch

Gemäß § 143 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist in die Grundbücher der in einem Sanierungsgebiet befindlichen Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk).

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen mehr bauliche Vorhaben und Rechtsvorgänge der schriftlichen Genehmigung der Kommune, als dies normalerweise im Baurecht vorgeschrieben ist. Für die nachfolgend aufgelisteten Vorhaben bzw. Veränderungen und Rechtsgeschäfte bedarf es einer speziellen, selbständigen Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich dabei um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Nutzungsänderungen einer baulichen Anlage sind Änderungen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen. Also z.B. wenn eine Wohnung zu einer Werkstatt umgebaut werden soll.
- der Abriss baulicher Anlagen
- die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen außerhalb von Sanierungsgebieten normalerweise nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind (z.B. der Austausch von Fenstern und Türen)
- Kaufgeschäfte, wie z.B. die Veräußerung eines Miteigentumsanteils oder Wohnungs- oder Teileigentums
- den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit, also wenn man ein lebenslanges Wohnrecht oder eine Wegenutzung im Grundbuch eintragen will

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts
- den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- die Teilung eines Grundstücks.

In der Regel sind diese Vorhaben von der Kommune zu genehmigen. Nur wenn das Vorhaben den Zielen der Sanierung zuwiderläuft oder das Erreichen der Sanierungsziele erschwert, ist die Genehmigung zu versagen.

3. Der sanierungsrechtliche Ausgleichsbetrag

Was ist ein Ausgleichsbetrag?

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt vor, dass im umfassenden Sanierungsverfahren von Seiten der Immobilieneigentümer ein finanzieller Beitrag zur Finanzierung der Sanierungskosten geleistet werden muss. Der Ausgleichsbetrag ist ein anteiliger finanzieller Beitrag zu den Kosten der Sanierung, die sonst von der Allgemeinheit vor allem über die Städtebauförderung getragen werden. Die Ausgleichsbeträge entsprechen den sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen der Grundstücke. Die Erhebung dieser Ausgleichsbeträge liegt nicht im Ermessen der Stadt. Der Gesetzgeber hat sie im Baugesetzbuch zwingend vorgeschrieben.

Ausgleichsbeträge sind meist wesentlich geringer als die bei Straßenbauarbeiten zu zahlenden Erschließungs- oder Straßenbaubeiträge. Diese entfallen im Sanierungsgebiet. Das heißt es geht tatsächlich nur um den Boden, also die Quadratmeter des Grundstückes, nicht um das Gebäude.

Was gleichen die Ausgleichsbeträge aus?

Ausgleichsbeträge sind Geldbeträge, die den Bodenwertunterschied zwischen Beginn und Ende der Sanierung ausgleichen. Der Wert ist für jedes einzelne Grundstück zu ermitteln. Die Bemessung des Ausgleichsbetrages erfolgt auf der Grundlage einer exakten Wertermittlung sowie einer einheitlichen Wertermittlungsmethode durch den Gutachterausschuss der Kommune, erforderlichenfalls auch durch einen privaten Sachverständigen.

Würde der sanierungsbedingte Bodenwertgewinn nicht durch die Städte und Gemeinden abgeschöpft werden, würden die Immobilieneigentümer einen Vermögensvorteil erhalten. Da der Ausgleichsbetrag explizit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des Grundstückes entspricht, neutralisieren sich die durch den Ausgleichsbetrag entstandenen finanziellen Ausgaben. Dem Eigentümer eines Grundstückes entsteht folglich durch die Sanierungsmaßnahme weder ein Gewinn noch ein Verlust.

Obwohl durch die Verbesserungen meist auch der Wert der auf einem Grundstück befindlichen Gebäude profitiert, werden bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages nur die Bodenwerte beachtet. Die Wertveränderung der baulichen Anlagen bleibt bei der Wertermittlung außen vor. Die Zahlung des Ausgleichsbetrages ist daher der persönliche Beitrag der Eigentümer im Sanierungsgebiet zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme. Im Gegenzug entfallen für den Eigentümer etwaige Erschließungsbeiträge (z.B. der Straßenausbaubeitrag).

Wie wird der Ausgleichsbetrag ermittelt?

Im Regelverfahren wird die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für jedes im Sanierungsgebiet befindlichen Grundstück ermittelt. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung eines Grundstückes besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück zu Beginn der Sanierung hatte und dem Wert nach Abschluss der Sanierung. Der Tag, an dem das Sanierungsverfahren durch Bekanntmachung der durch den Stadtrat verabschiedeten Sanierungssatzung begann und der Tag, an dem die Sanierungssatzung durch den Stadtrat aufgehoben wird, bilden die Stichtage zur Berechnung des Ausgleichsbetrages. Die Berechnung des Betrages wird durch einen unabhängigen Gutachter bzw. in aller Regel durch den für die Bodenrichtwertermittlung zuständigen unabhängigen Gutachterausschuss vorgenommen.

Der Ausgleichsbetrag nimmt lediglich auf den erhöhten Wert des Grundstückes Bezug, der durch die Sanierung bewirkt wurde. Allgemeine, z.B. inflationsbedingte Bodenwerterhöhungen oder durch andere Entwicklungen mögliche Bodenwertminderungen sind nicht Bestandteil des Ausgleichsbetrages. Auch Erhöhungen bzw. Minderungen, die durch eigene zulässige Aufwendungen des Eigentümers bewirkt werden, finden in der Berechnung des Ausgleichsbetrages keine Beachtung. Daher werden Verkehrswertveränderungen, welche aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen des bebauten Grundstückes entstanden, nicht berücksichtigt.

Wer muss die Ausgleichsbeträge zahlen?

Wie bereits erwähnt sind Ausgleichsbeträge nur im umfassenden Sanierungsverfahren aufgrund der Wertsteigerung von Grundstücken zu zahlen. Zahlungspflichtig ist, wer zu dem Zeitpunkt, in dem die Aufhebung der Sanierungssatzung bekannt gegeben wird, Eigentümer eines Grundstückes ist. Anfallende Ausgleichsbeträge müssen von allen

- Grundstückseigentümern
- Mit- oder Teilgrundstückseigentümern
- Erben und Erbengemeinschaften von Grundstücken
- Eigentümern, deren Grundstück mit einem Erbbaurecht eines Dritten belastet ist

gezahlt werden. Für die Zahlung ist nicht relevant, ob der Grundstückseigentümer eventuell Fördermittel aus Mitteln des Sanierungsgebietes bezogen hat oder nicht.

Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Mieteigentumsanteil heranzuziehen. Bei der Festsetzung der Höhe des Ausgleichsbetrages ist das jeweilige im Grundbuch eingetragene Anteilsverhältnis bzw. der sich aus der zugrunde liegenden notariellen Urkunde ergebender Anteil maßgebend. Das bedeutet z.B. bei einer Eigentümergemeinschaft, dass der Zahlbetrag durch die Anzahl der Eigentümer und Eigentümerinnen bzw. deren Eigentumsanteile geteilt wird. Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, hat der Grundstückseigentümer den anfallenden Ausgleichsbetrag zu zahlen.

Wann ist der Ausgleichsbetrag zu zahlen?

Für die Erhebung des Ausgleichsbetrages gibt es zwei mögliche Verfahrenswege:

1. Nach Abschluss des Sanierungsverfahrens im Sanierungsgebiet per Bescheid
2. Während der Durchführung der Sanierungsmaßnahme als vorzeitige Ablösung

Grundsätzlich ist der Ausgleichsbetrag nach Aufhebung der Sanierungssatzung und dem damit einhergehenden Abschluss der Sanierung zu entrichten. Der durch einen Bescheid erklärte Ausgleichsbetrag ist zumeist innerhalb eines Monats zu zahlen. Eine Kommune kann von den Eigentümern Vorauszahlungen auf den endgültigen Ausgleichsbetrag einfordern.

Der Ausgleichsbetrag kann auch schon vor Abschluss der Sanierung abgelöst werden. Dies kann für die betroffenen Eigentümer und für die Kommune mit einigen Vorteilen verbunden sein. Bei einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages ergibt sich für die Grundstückseigentümer der Vorteil, dass der Ausgleichsbetrag geringer ausfällt als zu einem späteren Zeitpunkt und dass eine Einflussnahme auf die Zahlungsmodalitäten möglich ist, die bei Abschluss durch einen Bescheid nicht möglich wäre. Für die Kommune bietet sich durch eine vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge der Vorteil, dass sie besser kalkulieren kann und zeitnahe Mittel erhält, um sie wieder der Sanierung zugutekommen zu lassen. Bei der vorzeitigen Ablösung wird der Betrag unmittelbar und in voller Höhe im betroffenen Sanierungsgebiet für öffentliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes eingesetzt.

Eine vorzeitige Ablösung geschieht auf Antrag der Grundstückseigentümer. Dies ist primär in den Bereichen eines Sanierungsgebiets möglich, wo die Sanierung schon als im Wesentlichen abgeschlossen erklärt werden kann. Der Vorteil ist neben der geringeren Höhe des Ausgleichsbetrages außerdem, dass der Eigentümer eigenständig entscheiden kann, wann er den sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag ablöst. Da Ausgleichsbeträge steuerlich absetzbar sind, kann diese Steuerung für viele Eigentümer erhebliche Vorteile haben.

4. Welche Vorteile durch die Sanierung haben Sie und wie können Sie Geld sparen?

Finanzielle Vergünstigungen

➤ Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Die Städtebauförderung bietet eine Unterstützungsmöglichkeit für modernisierungswillige Eigentümer, die ihnen wirtschaftlich nicht zumutbaren Kosten einer Modernisierung nach einem besonderen Förderungssystem (Kostenerstattungsprinzip) ggf. zu erstatten.

Voraussetzungen für eine Förderung sind

- ein formloser Antrag
- eine Restnutzungsdauer von mind. 30 Jahren (Zweckbindungsfrist)
- der Nachweis der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme
- der Nachweis, dass die Maßnahme der Sanierungszielsetzung entspricht
- der Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung zwischen den Immobilieneigentümern und der Stadt Salzgitter

Die Ermittlung des Förderbetrags erfolgt auf Basis der Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung.

➤ Keine Erhebung von Ausbau- und Erschließungsbeiträge

Für die Dauer der Sanierung **entfallen Straßenausbau- und Erschließungsbeiträge** für im Gebiet durchzuführende Maßnahmen, die normalerweise gemäß dem Kommunalabgabengesetz zu erheben wären.

Die Kosten für die Ausbau- und Erschließungsbeiträge liegen in aller Regel höher als die Ausgleichsbeträge.

Steuerliche Vergünstigungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten

- Wie eben erwähnt, sind Ausgleichsbeträge steuerlich absetzbar. Sie können als Werbungskosten oder Betriebsausgaben abgesetzt werden, sofern die Zahlung des Ausgleichsbetrages vom Finanzamt nicht als Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet wird. Hierzu ist dem zuständigen Finanzamt eine Bescheinigung über die sanierungsrechtliche Ausgleichs- oder Ablösungsbeträge vorzulegen. Diese Bescheinigung erhält der Grundstückseigentümer bei dem zuständigen städtischen Bearbeiter des Sanierungsgebietes. Es ist ratsam einen Steuerberater bzw. das zuständige Finanzamt zu konsultieren, um im steuerrechtlichen Sinne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit des Vorgehens zu haben.

- **Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten - § 7h bzw. 10f Einkommensteuergesetz (EStG)**
 Baumaßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten werden über erhöhte Absetzungen für Abnutzung (AfA) bei Mietwohngebäuden oder über den Abzug von Sonderausgaben bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden steuerlich gefördert. Durch Minderung bei der Einkommensteuer kann sich hierdurch eine erhebliche Steuerersparnis ergeben. Abweichend von der AfA nach § 7 EStG in Höhe von 2 % bzw. 2,5 % im Jahr kann erhöhte AfA bis zu 9 % im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren abgesetzt werden.
 Steuerbegünstigt sind alle Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) bei einem in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Gebäude. Auf vorgenannte Maßnahmen entfallende Anschaffungskosten sind ebenfalls begünstigt, soweit diese Maßnahmen nach dem Abschluss eines Kaufvertrages durchgeführt werden (Sanierungsmaßnahmen im Rahmen von Erwerbmodellen).

Nicht begünstigt ist der auf das vorhandene Gebäude entfallende Kaufpreis. **Nicht** begünstigt ist auch der Abriss und Neubau eines Gebäudes.
 Begünstigt sind nach dieser Regelung die Gebäude, die der Erzielung von Einkünfte dienen (z.B. vermietete Gebäude). Die Gebäude, die eigenen Wohnzwecken dienen, können nach § 10f EStG ebenfalls gefördert werden (erhöhter Abzug von Sonderausgaben im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent). Voraussetzung für die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzungen ist, dass **vor** Beginn der Baumaßnahmen ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot ausgesprochen oder der Modernisierungs- oder Instandhaltungsvertrag oder eine freiwillige Vereinbarung mit der Gemeinde abgeschlossen wurde **und** die Voraussetzungen durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde nachgewiesen werden.

5. Fachbegriffe kurz erklärt

Abschluss der Sanierung

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erstreckt sich über viele Jahre und wird schrittweise umgesetzt. Der Abschluss der Maßnahme erfolgt durch die Aufhebung der Sanierungssatzung. Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist (unter bestimmten Voraussetzungen) auch für Teilgebiete oder für einzelne Grundstücke möglich. Sobald die Aufhebungssatzung rechtsverbindlich ist, werden im Grundbuch die Sanierungsvermerke gelöscht.

Ausgleichsbetrag

Nach Abschluss der Sanierung sind laut Gesetz von Eigentümern der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke Ausgleichsbeträge zu zahlen. Zunächst werden durch einen unabhängigen Gutachterausschuss die Grundstückswerte ermittelt:

1. Der Wert des Grundstückes ohne Sanierungsmaßnahmen (Anfangswert pro qm in Euro)
2. Der Wert des Grundstückes durch öffentliche Sanierungsmaßnahmen (Endwert pro qm in Euro) am jeweiligen Wertermittlungstichtag.

Die Bebauung bzw. der Wert der Bebauung spielt bei dieser Bewertung keine Rolle.

Der Ausgleichsbetrag ist die Differenz des Anfangswertes zum Endwert. D. h. Eigentümer haben die Wertsteigerung des Bodens, der durch eine öffentliche Sanierungsmaßnahme erzielt wurde, als Ausgleichsbetrag zu bezahlen. Die konjunkturbedingten Wertänderungen dürfen nicht berücksichtigt werden. Auf Antrag des Eigentümers ist unter bestimmten Voraussetzungen die Umwandlung des Ausgleichsbetrages in ein Tilgungsdarlehen möglich. Im Gegenzug sind durch die Eigentümer von Grundstücken in Sanierungsgebieten in der Regel keine Erschließungsbeiträge zu zahlen.

Genehmigungspflichtige Vorhaben (in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet)

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Stadt. Dazu zählen z. B.

- Verträge zur Veräußerung eines Grundstückes oder eines Erbbaurechts
- die Belastung von Grundstücken im Grundbuch
- Baumaßnahmen und wertsteigernde Maßnahmen
- die Teilung eines Grundstückes
- Bestimmte Miet- und Pachtverträge
- Beseitigung von baulichen Anlagen
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast

Genehmigungsfreie Vorhaben und Rechtsvorgänge (in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet)

Genehmigungsfreie Vorhaben und Rechtsvorgänge sind z. B. Verträge zum Zweck der Vorwegnahme der Erbfolge und Miet-/Pachtverträge mit geringerer Laufzeit als einem Jahr sowie Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten (Anstriche, Austausch von Fenstern etc.).

Gesetzliche Grundlagen der Stadtsanierung

Gesetzliche Grundlagen der Stadtsanierung bilden das Baugesetzbuch, die Städtebauförderrichtlinien, die Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch der Bundesländer sowie ergänzende Erlasse der Ministerien.

Ordnungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen sind Aufgabe der Stadt. Hierzu gehören u. a.:

- der Erwerb von Grundstücken
- ggf. der sanierungsbedingte Umzug von Bewohnern und Betrieben
- Abbruchmaßnahmen
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (Straße, Wege, Plätze)

Die Stadt kann die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen aufgrund eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen.

Sanierungssatzung

Ein Sanierungsgebiet wird von der Stadt oder Gemeinde durch Beschluss mit einer Sanierungssatzung festgelegt. Das wird so begrenzt, dass die Sanierung zweckmäßig durchgeführt werden kann und die Ziele der städtebaulichen Entwicklung erreicht werden können.

Sanierungsgenehmigung

Sanierungsgenehmigungen sind erforderlich, wenn Eigentümer in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Veränderungen an ihren Grundstücken vornehmen möchten, die genehmigungspflichtig sind (siehe unter genehmigungspflichtige Vorhaben).

Sanierungsgenehmigungen im Sinne von § 144 BauGB sind bei der Stadt/Gemeinde zu beantragen. Über die Genehmigung ist binnen eines Monats nach Eingang des Antrages zu entscheiden. Unter bestimmten Umständen kann diese Frist um drei Monate verlängert

werden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme bzw. das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwider läuft. Die Genehmigung kann unter Auflagen, befristet oder auch bedingt erteilt werden. In bestimmten Fällen hat die Stadt/Gemeinde eine Versagungspflicht.

Die Sanierungsgenehmigung durch die Stadt ersetzt nicht die Baugenehmigung! Für die Bearbeitung und Genehmigung des Bauantrages ist auch im Sanierungsgebiet die Baugenehmigungsbehörde zuständig. Der bauwillige Eigentümer im Sanierungsgebiet muss deshalb zwei Anträge stellen: den Antrag auf Genehmigung seines Vorhabens gem. §§ 144 und 145 BauGB durch die Stadt und den Bauantrag. Die Antragstellung für die Sanierungsgenehmigung kann formlos durch schriftlichen Antrag oder mit Hilfe eines bei der Stadt vorliegenden Antragsformulars erfolgen.

Sanierungsvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes wird das Sanierungsgebiet rechtsverbindlich. Die Stadt/Gemeinde teilt nun dem zuständigen Grundbuchamt die Satzung mit und veranlasst, den so genannten Sanierungsvermerk in die Grundbücher der im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes gelegenen Grundstücke einzutragen. Die Eintragung in Abteilung II des Grundbuches erfolgt ohne Beteiligung des Eigentümers.

Mit dem Sanierungsvermerk im Grundbuch wird kenntlich gemacht, dass das jeweilige Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt und damit die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) – und hier das besondere Städtebaurecht – zu beachten sind. Die Eintragung hat nur hinweisenden Charakter und belastet das Grundbuch nicht. Der Sanierungsvermerk wird nach Abschluss des städtebaulichen Sanierungsverfahrens aus den Grundbüchern gelöscht, ohne dass den Eigentümern Kosten entstehen.

Städtebauförderungsmittel

Die im Rahmen der Sanierung eingesetzten Städtebauförderungsmittel setzen sich jeweils zu einem Drittel aus Bundes-, Landes- und Mitteln der Gemeinde zusammen. Die Bundes- und Landesmittel werden jährlich bewilligt und sind von der Stadt/Gemeinde zu ergänzen.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

In städtebaulichen Entwicklungskonzepten werden Maßnahmen und Projekte zur Erreichung von Stadtentwicklungszielen festgelegt. Zentraler Gesichtspunkt ist die Verknüpfung von städtebaulichen, wirtschaftlichen, ökologischen sowie kulturellen und sozialen Maßnahmen, mit denen die Grundlagen für nachhaltige Entwicklungsprozesse in Sanierungsgebieten geschaffen werden. Die im städtebaulichen Entwicklungskonzept beschriebenen Maßnahmenvorschläge sind kein starres Maßnahmenwerk, sondern werden beständig überprüft und angepasst.

Steuerbefreiungen/Steuervergünstigungen in Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen Steuerbefreiungen oder -vergünstigungen möglich. Entsprechende Hinweise erteilen auf Anfrage Finanzämter, Steuerberater und die Kommune.

Vorbereitende Untersuchungen

Zur Feststellung und Begründung der Notwendigkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen und zur Begründung des Antrags auf Förderung durch Bund und Land sind laut Baugesetzbuch Untersuchungen durchzuführen, die die Funktions- und Substanzschwächen im untersuchten Gebiet dokumentieren und aufzeigen.

Diese Untersuchungen werden als Vorbereitende Untersuchungen bezeichnet. Im Abschluss des Untersuchungsberichtes wird durch die Gutachter ein städtischer Bereich als Sanierungsgebiet vorgeschlagen, in dem die städtebaulichen Mängel besonders störend, belastend oder negativ ausgeprägt sind und eine Sanierung dringend erforderlich ist.