



FAQ Sanierungsgebiet

Allgemein

Was ist ein Sanierungsgebiet?

Ein Sanierungsgebiet ist ein fest abgegrenztes, förmlich festgelegtes Gebiet in einer Stadt, in dem die Gemeinde bzw. ihr Sanierungsträger städtebauliche Ordnungs- und Sanierungsmaßnahmen durchführt um städtebauliche und soziale Missstände, städtebauliche Funktionsverluste oder funktionelle Schwächen zu beheben, wesentlich zu verbessern oder umzugestalten (z. B. durch städtebauliche Neuordnungen).

Auf welcher Grundlage wird ein Sanierungsgebiet festgesetzt und was ist eine vorbereitende Untersuchung?

Grundlage einer jeden Sanierung ist eine umfassende vorbereitende Untersuchung. Durch Begehung und Begutachtung der Gebäude werden die Bestandsdaten erfasst. Archive und Bauakten liefern zusätzliche Informationen. Diese Daten liefern der Stadt die notwendige Grundlage für die Entscheidungsfindung. Gemeinsame Ziele und Schwerpunkte für das Sanierungsgebiet ergeben sich aus dieser Bestandsanalyse. Diese Daten wurden in einem Gutachten, den sog. Vorbereitenden Untersuchungen, zusammengefasst und dem Stadtrat zur Abstimmung vorgelegt. Dieser entscheidet unter Einbeziehung der Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange sowie der BürgerInnen und Bürger über die Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Wurden bei der vorbereitenden Untersuchung auch die BürgerInnen beteiligt?

Die Stadt Bad Salzuflen lud am 17. Februar 2022 die betroffenen EigentümerInnen sowie alle Interessierten zu einer Informationsveranstaltung über Inhalte und Ziele der vorbereitenden Untersuchung und der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie deren Vorteile und Konsequenzen für Eigentümerschaft und Mieterschaft ein. Auf der Veranstaltung informierte die Stadt und das Planungsbüro über Inhalte und Ablauf der vorbereitenden Untersuchung wie auch über Unterstützungsangebote für die Eigentümer- und Mieterschaft. Außerdem gab es die Gelegenheit, konkrete Wünsche und Ideen für den Ortskern von Schötmar, aber auch Sorgen und Bedenken mitzuteilen. Die Präsentation und das Protokoll der Veranstaltung können Sie auf dieser Seite herunterladen. Des Weiteren fand in der Zeit vom 15.06.2022 - 20.07.2022 eine öffentliche Auslegung zum Entwurf des Untersuchungsberichtes statt. Hier hatten die Bevölkerung und Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben.

Wie wird entschieden, welche Schwerpunkte bei der Sanierung gesetzt werden?

Aus den vorbereitenden Untersuchungen ergeben sich Defizite und Empfehlungen, aus welchen Projektideen entwickelt und priorisiert werden. Diese werden durch den Gremienbeschluss des Stadtrats festgelegt.

Sind die Untersuchungen und Berichte aus den Sanierungsgebieten öffentlich einsehbar?

Ja. Es stehen Untersuchungsberichte und weitere Informationen auf der Homepage der Stadt Bad Salzuflen unter <https://www.stadt-bad-salzuflen.de/sanierungssatzung> zur Verfügung.

Ich besitze ein Gebäude in einem Sanierungsgebiet. Welche Fördermöglichkeiten gibt es für einer privaten Sanierung?

Über das Land NRW und den Bund sowie die Stadt Bad Salzuflen stehen Fördermittel für Sanierungen



von Fassaden und Dächern zur Verfügung. Informationen dazu finden Sie auf der Website der Stadt Bad Salzuflen unter <https://www.stadt-bad-salzuflen.de/standortaufwertung>.

Was wird durch die Förderung von Bund, das Land NRW und Kommune bewirkt?

Studien zeigen, dass jeder investierte Euro an Förderung fünf Euro wirtschaftliche Folgeinvestition auslöst.

Wie lange besteht ein Sanierungsgebiet in der Regel?

Ein Sanierungsgebiet wird in der Regel mit einer begrenzten Laufzeit von 15 Jahren beschlossen. Wenn jedoch nach diesem Zeitraum noch ein entsprechender Entwicklungsbedarf besteht, kann diese Zeitspanne auch länger definiert und begründet werden. Für eine Verlängerung der Durchführungsfrist ist ein erneuter Ratsbeschluss erforderlich.

Warum dauert der gesamte Prozess im Sanierungsgebiet viele Jahre?

Die komplexen Maßnahmen werden nach einer Priorisierung klassifiziert und nach Machbarkeit abgearbeitet. Dies ist vom städtischen Haushalt und der Förderkulisse durch die Bereitstellung von Fördergeldern durch den Bund, das Land NRW sowie die Bewilligung der Fördermittel durch die Bezirksregierung Detmold abhängig. Außerdem werden intensive Gespräche und Abstimmungen mit betroffenen EigentümerInnen durchgeführt.

Was passiert nach den 15 Jahren, wenn es keine Verlängerung der Sanierungssatzung gibt?

Die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet ist aufzuheben, sobald die Sanierung durchgeführt ist und die Sanierungsziele erreicht wurden. Das Sanierungsgebiet wird geschlossen und die Gesamtmaßnahme abgerechnet. Die Sanierungsvermerke werden bei den betroffenen EigentümerInnen im Grundbuch gelöscht.

Wo finde ich aktuelle Informationen zum Sanierungsgebiet und Stadtentwicklungsprojekten in Schötmar?

Informationen finden Sie auf der Website der Stadt Bad Salzuflen unter <https://www.stadt-bad-salzuflen.de/sanierungssatzung>. Bei speziellen Fragen können Sie sich gerne an unsere Sanierungsstelle wenden:

Sanierungsstelle Bad Salzuflen

schoetmar@bad-salzuflen.de

Tel. 05222/952 - 662

EigentümerInnen/MieterInnen

Ich bin EigentümerIn einer Immobilie im Sanierungsgebiet. Habe ich nun besondere Genehmigungspflichten?

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsvorgänge und Nutzungsvereinbarungen nun vorab der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt gem. den § 144 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB). Darunter fallen

- der Abschluss oder die Verlängerung von Miet- und Pachtverträgen auf bestimmte Zeit, wenn diese eine Geltungsdauer von mehr als einem Jahr haben sollen (Anmerkung: Wohnraummietverträge, die auf unbestimmte Zeit angelegt sind, sind nicht genehmigungspflichtig!),



- die geplante Änderung von baulichen Anlagen (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, außerdem Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten), auch wenn diese gemäß BauO NRW 2018 genehmigungsfrei sind,
- die Veräußerung eines Grundstücks,
- die Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (z.B. Grunddienstbarkeiten),
- der Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast und
- die Teilung eines Grundstücks.

Der Antrag und die einzureichenden Unterlagen müssen alle Angaben enthalten, die den Rechtsvorgang und dessen Genehmigungspflicht eindeutig erkennen lassen und eine Beurteilung ermöglichen. Er ist per E-Mail formlos zu stellen an schoetmar@bad-salzuflen.de oder schriftlich an die Stadt Bad Salzuflen, Rudolph-Brandes-Allee 19, 32105 Bad Salzuflen.

Ich wohne in einer Wohnung oder betreibe ein Gewerbe innerhalb eines Sanierungsgebiets. Was bedeutet das für mich?

In der Regel hat dies keine Auswirkungen auf AnwohnerInnen/ MieterInnen und Gewerbetreibende. Sie sind ggf. indirekt durch die Baumaßnahmen betroffen.

Wenn mir ein Haus im Sanierungsgebiet gehört: Muss ich es sanieren?

Nein, Sie sind als Hausbesitzer nicht dazu verpflichtet Ihr Haus sanieren zu lassen. Allerdings gibt es im Rahmen eines Städtebauförderprogramms Anreize, einen hohen Sanierungstau durch finanzielle Zuschüsse und steuerliche Abschreibungen kostengünstiger zu beheben.

Wenn ich mein Haus sanieren möchte: Muss ich eine Förderung beantragen?

Nein. Allerdings können sich durch eine Förderung einige Vorteile für die Hausbesitzer ergeben, wie bspw. Kostenerstattungen oder steuerliche Vorteile (siehe Leitfaden für steuerliche Abschreibungen). Trotz eines Verzichts auf Förderung sind die Ziele der Sanierungssatzung bei Baumaßnahmen zu beachten und sanierungsrechtliche Genehmigungen einzuholen.

Ich habe Interesse an einem Hauskauf innerhalb eines Sanierungsgebiets. Wie beeinflusst der Status als Sanierungsgebiet den Kauf? Was gibt es zu beachten?

Liegt ein Objekt in einem Sanierungsgebiet, wird mit förmlicher Festlegung im Grundbuch ein Sanierungsvermerk eingetragen. Bei Immobilienkäufen und -verkäufen hat die Stadt Bad Salzuflen ein Recht Einfluss zu nehmen, damit das Objekt den Zielen im Sanierungsgebiet dient. Die Stadt Bad Salzuflen wird um Stellungnahme gebeten und es besteht die Möglichkeit für die Kommune ein Vorkaufsrecht auszuüben.

Wann kann ich von steuerlichen Vergünstigungen profitieren?

Nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs (BauGB) an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im Sinne des BauGB steuerlich begünstigt. Für diese Maßnahmen können die ersten acht Jahre 9 % und in den darauffolgenden vier Jahren 7 % (also insgesamt 100 %) der Herstellungskosten steuerlich geltend gemacht werden.



Bei den Sanierungsarbeiten sind städtebaulich-gestalterische und gegebenenfalls denkmalpflegerische Belange zu beachten. Für alle Fördermittel gilt gleichermaßen:

- Die Beantragung und Genehmigung muss **vor** Baubeginn erfolgen.
- Die Baumaßnahme muss nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sein und/oder wirtschaftlich vertretbar sein. Die städtebauliche Planung ist zu beachten.
- Die Maßnahme muss den städtebaulichen, gestalterischen und ggf. denkmalpflegerischen Anforderungen/ Zielsetzungen entsprechen.

Um die erhöhten Absetzungen für derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, wird eine Bescheinigung der Stadt Bad Salzuflen benötigt. Zur Erlangung dieser Bescheinigung ist vor Maßnahmenbeginn eine schriftliche Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt Bad Salzuflen abzuschließen. Nach Abschluss der Baumaßnahme wird Ihnen eine Bescheinigung ausgestellt, welche Sie bei der zuständigen Finanzbehörde für die steuerliche Abschreibung einreichen können.

Eine Zusammenfassung welche Voraussetzungen für Ihr Vorhaben gegeben sein müssen und wie der Verfahrensablauf organisiert ist, um von steuerlichen Vergünstigungen profitieren zu können, entnehmen Sie bitte aus dem Leitfaden zu steuerlichen Abschreibungen. Diesen können Sie hier herunterladen.

Es wird ferner ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die hier gegebenen Hinweise keine steuerliche Beratung ersetzen und gegebenenfalls weitere Auskünfte von einem Steuerberater einzuholen sind. Die Angaben sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerlichen Sinne kann von der Stadt oder dem Sanierungsträger nicht übernommen werden.

Was muss ich tun und was muss ich vorlegen, wenn ich eine Förderung und steuerliche Abschreibungen in Anspruch nehmen möchte?

Sinnvoll ist ein frühzeitiges Beratungsgespräch mit der Stadt Bad Salzuflen zu den geplanten Baumaßnahmen und entsprechenden Fördermöglichkeiten. Wenn Sie steuerliche Vorteile gelten machen möchten, muss vorab ein Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag mit der Stadt geschlossen werden.

Für potentielle Fördermittel, müsste mit Unterstützung der Kommune ein Antrag auf Förderung gestellt werden. Den Link zum Antrag finden Sie hier (<https://www.stadt-bad-salzuflen.de/action/download?id={da500eb2-58a8-39e2-d0f2-ca336d8cb07b}>). Des Weiteren finden Sie weitere Informationen zur Förderung in der Richtlinie über die Vergabe von Zuschüssen für Maßnahmen an Gebäuden und des Gebäudeumfeldes im Rahmen von Städtebauförderprogrammen (Profilierung und Standortaufwertung). Diese finden Sie auf der städtischen Homepage unter <https://www.stadt-bad-salzuflen.de/standortaufwertung>.

Wichtig: Sollten Sie steuerliche Abschreibungen und/oder Förderungen anstreben, dürfen die Arbeiten am Gebäude erst begonnen werden, wenn der Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag geschlossen bzw. der Antrag auf Förderung positiv beschieden wurde. Eine nachträgliche Förderung ist nicht möglich. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung.



Muss ich als Besitzer eines Grundstückes im Sanierungsgebiet eine Ausgleichabgabe zahlen?

Nein! Da es sich um ein vereinfachtes Sanierungsverfahren handelt, sind keine Ausgleichsabgaben für Wertsteigerungen durch die Sanierungsmaßnahme zu entrichten.

Warum erfolgt ein Sanierungsvermerk im Grundbuch?

Die Stadt Bad Salzuflen hat gemäß § 143 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) dem zuständigen Grundbuchamt die beschlossene Sanierungssatzung mitgeteilt und gebeten, den sog. Sanierungsvermerk in die Grundbücher der im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes gelegenen Grundstücke einzutragen. Die entsprechenden Eintragungen werden nach und nach erfolgen – die Betroffenen haben darüber eine Mitteilung des Grundbuchamtes erhalten.

Der Sanierungsvermerk hat lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr, das betroffene Grundstück wird dadurch nicht „belastet“. Mit dem Sanierungsvermerk ist eine rechtliche Veränderung der Grundbucheintragungen nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Der Genehmigungsvorbehalt ermöglicht es der Stadt, erschwerende Veränderungen im Sanierungsgebiet, die den Sanierungsablauf negativ beeinflussen würden, zu unterbinden oder einzudämmen.

Nach Abschluss des städtebaulichen Sanierungsverfahrens wird der Sanierungsvermerk im Grundbuch gelöscht, ohne dass den EigentümerInnen Kosten entstehen.

Die Stadt Bad Salzuflen hat ein Vorkaufsrecht an meinem Grundstück?

Der Stadt steht im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Danach ist z. B. die Ausübung des Vorkaufsrechts zulässig

- zum Erwerb von Austausch und Ersatzland,
- von Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung wie auch
- von Flächen, die für die Sanierung benötigt werden.

Neben einer Genehmigung nach §§ 144 Abs. 1 und 2 i.V.m. 145 BauGB muss separat eine Vorkaufsrechtsverzichtserklärung bei der Stadt eingeholt werden.

Was muss ich als EigentümerIn bezogen auf MieterInnen beachten, wenn ich eine Modernisierung anstrebe?

Sie müssen eine Modernisierungsankündigung durchführen. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) regelt, dass die VermieterIn der MieterIn eine vorgesehene Modernisierung mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich ankündigen muss (nach § 555c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)).

Die Modernisierungsankündigung gibt Informationen über:

- Art und Umfang der konkreten Baumaßnahmen,
- Beginn und voraussichtliche Dauer,
- zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

Modernisierungsmaßnahmen müssen in der Sanierungsankündigung getrennt ausgewiesen sein, damit der Mieter die Umlage der Modernisierungskosten auf die Miete nachvollziehen kann. Ohne diese schriftliche Mitteilung muss der Mieter die Modernisierung nicht dulden.

Instandhaltungsmaßnahmen müssen nach § 555a BGB "rechtzeitig" angekündigt werden.



Erhält die MieterIn die Modernisierungsankündigung, steht ihr das Recht zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages zum Ablauf des übernächsten Monats zu (§ 555e BGB).

Diese Vorschriften gelten nicht bei Maßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

Muss ich als MieterIn Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen dulden? Kann ich diese verweigern?

Wenn eine Sanierungsmaßnahme ordnungsgemäß angekündigt wurde und zumutbar ist, ist die MieterIn zur Duldung verpflichtet. Es muss allerdings nach Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unterschieden werden:

Instandhaltungsmaßnahmen

MieterInnen sind bei Instandhaltungsmaßnahmen (Erhaltungsmaßnahmen), die der Sicherung oder der Wiederherstellung des vertraglichen Zustandes der Wohnung dienen, nach § 555a Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zur Duldung verpflichtet.

Modernisierungsmaßnahmen

Weitergehende Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen, wie zum Beispiel Heizungseinbau, Badeinbau, Dämmung von Wänden und Einbau neuer Fenster tragen zur nachhaltigen Verbesserung der gemieteten Räume bei oder helfen, Energie einzusparen. Auch diese Arbeiten sind in der Regel zulässig und nach § 555d Abs. 1 BGB von der MieterIn zu dulden.

Duldungsverweigerung

Die MieterIn braucht die Modernisierung nicht zu dulden, wenn diese für sie oder ihre Familie eine unzumutbare Härte (gemäß §555d Abs. 2 BGB) bedeuten würde, d.h. eine Härte, die auch unter Würdigung der Interessen der VermieterIn oder der anderen MieterInnen nicht zu rechtfertigen ist.

Brauchen Sie eine Beratung?

Hat dieses Angebot Ihr Interesse geweckt, Sie haben Fragen oder sogar konkrete Pläne? Die Stadt Bad Salzuflen berät Sie gerne. Rufen Sie uns unter der Sanierungs-Hotline an (05222 – 952 662) oder schreiben Sie uns eine E-Mail (schoetmar@bad-salzuflen.de)