

Wichtige Tipps für Grundstücks- und Immobilieneigentümer in Sanierungsgebieten in Nagold

Förderung von Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen:

Wenn Sie Ihre Immobilie modernisieren oder durch den Abbruch von Gebäuden oder Nebengebäuden Raum für Neues schaffen möchten, sprechen Sie bitte vorher mit uns als Sanierungsstelle. Im Gespräch können wir dann gemeinsam klären, ob es für Ihre Maßnahme Fördergelder aus Sanierungsmitteln gibt. Grundlage für die Förderung ist in jedem Fall eine schriftliche Vereinbarung. Werden vor Abschluss einer Vereinbarung Ausgaben getätigt, können diese beim Zuschuss leider nicht mehr berücksichtigt werden.

Nach Abschluss und Abrechnung einer Modernisierungsmaßnahme können Sie bei der Sanierungsstelle einen schriftlichen Antrag auf eine **Steuerbescheinigung gem. §§ 7h, 10f, 11a Einkommenssteuergesetz (EStG)** stellen. Mit dieser Bescheinigung können Sie von einer erhöhten Abschreibung profitieren. Auch hier ist als Grundlage der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung vor Baubeginn notwendig. Für die Steuerbescheinigung wird eine Gebühr erhoben. Diese richtet sich nach der Höhe der förderfähigen Aufwendungen und beträgt mind. 100 Euro.

Sanierungsvermerk im Grundbuch:

Sobald die Sanierungssatzung rechtskräftig ist, stellt die Stadt Nagold beim Grundbuchamt den Antrag, dass im Grundbuch der betreffenden Grundstücke ein Sanierungsvermerk eingetragen wird. Dieser lautet beispielsweise: „Das Sanierungsverfahren „XY“ ist eingeleitet“. Das Grundbuchamt informiert die Eigentümer über diesen Eintrag. Ein solcher Eintrag ist für Sie als Eigentümer das Zeichen, dass Ihr Grundstück im Sanierungsgebiet liegt. Der Sanierungsvermerk wird auf Antrag der Stadt Nagold aus den betreffenden Grundbüchern gelöscht, sobald das Sanierungsgebiet durch eine rechtskräftige Aufhebungssatzung aufgehoben ist.

Genehmigungspflichtige Vorgänge in Sanierungsgebieten:

Gemäß § 144 BauGB bedürfen folgende Vorhaben und Rechtsvorgänge der schriftlichen Genehmigung der Stadt (= **Sanierungsrechtliche Genehmigung**):

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten
- Die Beseitigung baulicher Anlagen
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind

- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis (z.B. Miet- oder Pachtvertrag) über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird
- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts
- Ein schuldrechtlicher Vertrag zur rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks oder der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts
- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- Die Teilung eines Grundstücks

Die Genehmigung muss vom Eigentümer bei der Stadt Nagold beantragt werden. Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird erteilt, wenn das Vorhaben den Sanierungszielen entspricht und kein überhöhter Wert für ein Grundstück oder ein Recht angesetzt wird (§ 153 BauGB). Die Genehmigung kann unter Auflagen in den Fällen des § 144 Abs. 1 auch befristet oder bedingt erteilt werden.

Für die sanierungsrechtliche Genehmigung wird eine Gebühr in Höhe von 50 Euro erhoben.

Ausgleichsbeträge:

Gemäß § 154 BauGB hat der Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks.

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine 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). Der Ausgleichsbetrag wird in einem Gutachten ermittelt. In diesem Zusammenhang wird das Sanierungsgebiet in vergleichbare Wertzonen gegliedert, für die jeweils der Anfangs- und Endwert ermittelt wird.

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Die Stadt Nagold kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen.

Rechtsgrundlagen u.a.

- Baugesetzbuch (BauGB) §§136 ff.
- Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR

Weitere Informationen und Kontakt:

Stadt Nagold

Stadtplanungsamt - Stadtsanierung

Bianca Walz

Tel. 07452/681-123

[Mailto: Bianca.Walz@Nagold.de](mailto:Bianca.Walz@Nagold.de)

Stand: 03-2024