Informationen zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Stadtteilzentrum Neustadt“ (Sanierungssatzung Nr. 3)

Das deutsche Baugesetzbuch (BauGB) gibt mit den §§ 136 ff. Gemeinden das Recht, in Gebieten mit städtebaulichen Missständen, in denen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr vollständig gegeben sind, eine so genannte „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme“ zur Behebung dieser Missstände durchzuführen.
Durch gezielte Maßnahmen, beispielsweise die Gestaltung der Straßen und Platzräume, Verbesserung der technischen und sozialen Infrastruktur sowie die Aufwertung der baulichen Strukturen, soll das Sanierungsgebiet ganzheitlich über einen längeren Zeitraum weiterentwickelt werden. Durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes werden Steuerbegünstigungen für Gebäudebesitzer (§§ 7h, 10 EStG) ermöglicht.

Mit der "Amtlichen Bekanntmachung" im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale), 25.Jahrgang / Nr.11 vom 07.06.2017 ist die Sanierungssatzung Nr. 3 der Stadt Halle (Saale) für das Sanierungsgebiet "Stadtteilzentrum Neustadt " im Stadtteil Neustadt der Stadt Halle (Saale) in Kraft getreten. Es wurde dabei ein vereinfachtes Sanierungsverfahren beschlossen, wodurch die §§ 152 – 156a BauGB zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen ausgeschlossen worden sind.

Der Sanierungsvermerk

Alle Grundstücke, die im Sanierungsgebiet liegen, müssen gemäß § 143 Abs. 2 BauGB im Grundbuch mit einem so genannten Sanierungsvermerk versehen werden. Durch die Eintragung, dass „eine Sanierungsmaßnahme durchgeführt wird“, werden alle Grundstückseigentümer persönlich darüber informiert, dass ihr Grundstück von einer städtebaulichen Sanierungs-maßnahme gemäß §§ 136 ff. BauGB berührt wird.

Der Sanierungsvermerk hat lediglich informativen Charakter. Er ist keine Grundstücksbelastung im Sinne des Grundbuchrechts und hat damit keine Rangstelle im Grundbuch. Finanzierungen, für die Sicherheiten im Grundbuch gestellt werden müssen, oder andere Belastungen in den Grundbüchern können weiterhin erfolgen. Nach dem Abschluss der Sanierung (dies geschieht durch Aufhebung der Sanierungssatzung) wird der Sanierungsvermerk wieder gelöscht. Durch die Eintragung und die Löschung entstehen den Grundstückseigentümern keine Kosten.

Das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren nach §§ 144 und 145 BauGB

Mit der Sanierungssatzung formuliert die Gemeinde für das Gebiet die Ziele und Zwecke der Sanierungsmaßnahme. Zur Umsetzung dieser Sanierungsziele dient das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren nach § 144 BauGB für alle Maßnahmen und Rechtsvorgänge an den Grundstücken im Gebiet. Dieses Verfahren dient der Abstimmung der Maßnahmen mit der Stadt Halle (Saale) und bietet Schutz für die von der Sanierung Betroffenen, indem Vorhaben und Rechtsvorgänge abgewendet werden, die sich beim weiteren Fortgang der Sanierung als verfehlt erweisen würden. Der Sanierungsvermerk im Grundbuch dient insofern dem Schutz der Eigentümer im Sanierungsgebiet.

Für nachfolgend näher beschriebene Maßnahmen muss das so genannte "Sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren nach §§ 144 und 145 BauGB" durchgeführt werden:

Die Genehmigungspflicht besteht für:

- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen
- Beseitigung baulicher Anlagen
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken bzw. baulichen Anlagen, die nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind (z.B. Modernisierung, Ausbau, Anbau)
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (z.B. Miet-, Nutzungs-, Pachtverträge)
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- Grundstücksteilungen
- Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- Grundstücksverkauf
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Grunddienstbarkeit, Grundstücknießbrauch, Vorkaufsrecht, Reallast, Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)
- Schuldrechtlicher Vertrag mit Verpflichtungen (z.B. Verpflichtung zur Veräußerung eines Grundstücks)

Von der Genehmigungspflicht unberührt sind:

- Rechtsvorgänge, bei denen die Gemeinde als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist
- Rechtsvorgänge zur Vorwegnahme der Erbfolge
- Vorhaben, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes baurechtlich genehmigt worden sind
- Unterhaltungsarbeiten am Bestand (zur Gewährung der normalen Benutzbarkeit) und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung

Ablauf des sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens:

Der Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung ist schriftlich (Formblatt) unter Beifügung der erforderlichen Unterlagen, die den Vorgang eindeutig erkennen und beurteilen lassen bei der

Postanschrift: Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt
Fachbereich Städtebau und Bauordnung
Abteilung Stadterneuerung, Förderung und Finanzen
Neustädter Passage 18
06122 Halle (Saale) zu stellen (1-fach).

Über die Genehmigung entscheidet die Stadt Halle (Saale) bei bauantragsfreien Vorhaben innerhalb eines Monats nach Eingang des vollständigen Antrages. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird über die sanierungsrechtliche Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrages entschieden. Kann die Prüfung des Antrages in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, kann die Frist vor ihrem Ablauf in einem dem Antragsteller mitzuteilenden Zwischenbescheid um den Zeitraum verlängert werden, der notwendig ist, um die Prüfung abschließen zu können. Die Bearbeitungszeit beträgt aber jeweils höchstens vier Monate.
Der Antragsteller erhält einen Bescheid zur sanierungsrechtlichen Entscheidung.
Der Bescheid ergeht kostenfrei.

Grundsatz: Die sanierungsrechtliche Genehmigung der Maßnahme bzw. des Rechtsvorganges kann versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass der Vorgang die Durchführung der städtebaulichen Sanierung unmöglich macht, wesentlich erschwert oder den Sanierungszielen zuwiderlaufen würde.

Steuerrechtliche Bescheinigung von Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 7h, 10f, 11a und 52 Abs. 21 Satz 6 Einkommenssteuergesetz (EStG)

Sollen für das beantragte Vorhaben Steuervergünstigungen nach §§ 7h,10f, 11a und 52 Abs. 21 Satz 6 EStG, § 82g Einkommenssteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) in Anspruch genommen werden, ist vor Beginn jeder Art von Ausführungsmaßnahmen eine entsprechende Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde abzuschließen. Weitere Voraussetzung ist die Belegenheit des Vorhabens innerhalb einer rechtswirksamen städtebaulichen Sanierungssatzung. Weitergehende Informationen zur Modernisierungsvereinbarung und späteren Beantragung einer Bescheinigung nach § 7h EStG sind über die Abteilung Stadterneuerung, Förderung und Finanzen des Fachbereiches Städtebau und Bauordnung der Stadt Halle (Saale) erhältlich.

Das Bescheinigungsverfahren basiert auf den Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG) (BeschRiLi zu § 7h EStG). Die Ausstellung der Bescheinigung ist gebührenpflichtig.

Informationen zur BeschRiLi zu § 7h EStG sind im Internet u.a. auf der website des Landes Sachsen-Anhalt:

http://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/jportal/portal/t/f5w/page/bssahprod.psml?doc.hl=1&doc.id=VVST-VVST000009511&documentnumber=6&numberofresults=6&doctyp=vvst&showdoccase=1&doc.part=F&paramfromHL=true#focuspoint

erhältlich.