



**06.05.2024 | INFORMATIONSVERANSTALTUNG  
ORTSGEMEINDE PÖLICH  
SANIERUNGSSATZUNG IM VEREINFACHTEN  
VERFAHREN NACH BBAUG**

**PROJEKTGEMEINSCHAFT PÖLICH; BEATE STOFF OSBURG /  
HANS-JÜRGEN WOLF KAISERSLAUTERN**



Gesetzliche Grundlage für Sanierungssatzung

Verfahrensablauf

Inhalte einer Vorbereitenden Untersuchung (VU)

Überschneidung VU und Dorferneuerungsplanung

Städtebaulicher Rahmenplan

Auswirkungen der Sanierungssatzung im privaten Bereich

Beispiele für Abschreibung - Objektbeispiele

Fragen und Diskussion



# SANIERUNGSSATZUNGEN



## Sanierungssatzungen

- **LK Trier-Saarburg:** Gusenburg
- Neuhütten / OT Muhl Züschen
- **Betreuung von privaten Sanierungsmaßnahmen in den Ortsgemeinden der VG Hermeskeil**
- **LK KUS:** Rammelsbach
- **LK Südwestpfalz:**
- Großsteinhausen Fischbach – OT Unterpetersbächler Hof –  
Ludwigswinkel Maßweiler Mauschbach
- **LK MZ-BIN:** Stackeden-Elsheim
- **LK AZ-WO:** Offstein Siefersheim
- **Wachenheim/Zellertal (Auszeichnung und Preis für vorbildliche Innenentwicklung des Innenministeriums Rheinland-Pfalz 2014)**
- ▶ **LK DÜW:** Dackenheim
- ▶ **Stadt Grünstadt / OT Sausenheim**
- ▶ **LK KH:** Pfaffen-Schwabenheim
- **LK SÜW:**
- Birkweiler Eschbach Frankweiler
- Ilbesheim Niederhorbach Ranschbach
- ▶ **4**
- Roschbach Venningen



## ► Ablauf einer städtebaulichen Sanierung (im vereinfachten Verfahren)

### Vorbereitung

*(Aufgabe der Gemeinde)*

- Vorbereitende Untersuchung
- Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung
- Städtebauliche Planung (Bauleit- oder Rahmenplanung)
- Erörterung der beabsichtigten Sanierung
- (Fortschreibung des Sozialplanes)
- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
- Einzelne Baumaßnahmen



### Durchführung

- Baumaßnahmen *(Aufgabe der Eigentümer)*



### Abschluss

- Aufhebung der Sanierungssatzung und deren Rechtsfolgen



# VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG - ABLAUF

## ► Ablauf einer Vorbereitenden Untersuchung:



**Fragebogen zur Vorbereitung Untersuchungsbereich**

Der Ihnen vorgelegte Fragebogen soll dazu dienen, ein Untersuchungsgebiet näher kennen zu lernen. Die Antworten werden ausschließlich für die Vorbereitung der Untersuchung, die städtebaulichen und länderrechtlichen Verfahren und Zusammenhänge sowie für Interessen an der Sanierung.

Name: \_\_\_\_\_

Ortsbezeichnung (Straße, Haus Nr., Plz.): \_\_\_\_\_

Titel Nr. (optional): \_\_\_\_\_

**Art der Nutzung**

Länderspezifischer Bereich:  Wohnort  Industriewerk

**Nutzung der Freizeitanlagen**

Eigenes Wohngebiet  Zuhilfenahme

Verwendung:

**Nutzung der Wohngebäude**

Leerstand  Zuhilfenahme

Abnutzung:

**1. Ist das Gebiet:**

Spezialgebiet

Mischgebiet

**2. Gibt es einen oder mehrere Gründe für Ihre Meinung, dass die ganze Block nicht wiederbelebt werden kann?**

Wohnstruktur

Nein, kein Hindernis

**3. Werden bei einer Umwidmung die Gegebenheiten genutzt, Maßnahmen im Zuge der Sanierung durchgeführt?**

Nein

**4. Welche Art von Maßnahmen haben Sie für notwendig, vorzuziehen oder nicht zuzulassen?**

Architektonische

Neue Fenster einbauen

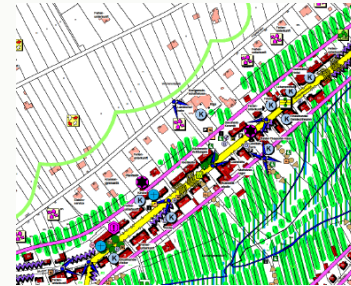
Wohnstrukturmaßnahmen

Sanierungsmaßnahmen

Wahl für diesen Block:

Quelle: Investitionsrechnung \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_

Seite 3 von 4



4.  
5. Städtebauliche Analyse

7.a Städtebauliches Rahmenkonzept

7c. Maßnahmenliste

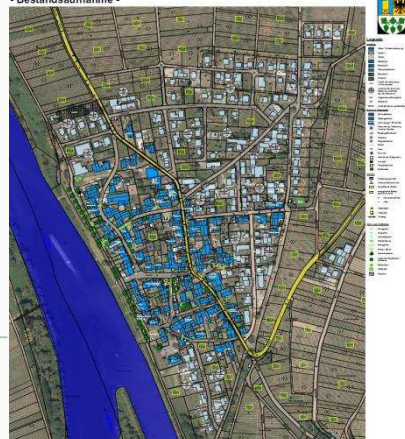
MAßNAHME	BEZEICHNUNG	KOSTEN € GESCHÄTZT	ERMITTELT	AUFWEISUNG PLAN	DETAIL ERFORDERLICH	BEDERÜCKIGUNG NOTWENDIG	REALLISIERUNG	ABH. VON MASSN.	FÖRDERUNG	BEWEISUNG
Durchführung	Moderation	7669,- €		x			2007-08		DE	Durchgeführt in Durchführung
Fortschreibung	Dorfneuerungskonzept	7669,- €		x			2007-9		DE	
Städtebauliche	Überholung	7669,- €		x			2007-10-2010...		DE	In Durchführung und Fortgeführt
Schaffung	der Ortsmitte mit historischem Dorfkern	45.000,- €		x	x	x	2008-09		DE	Verknüpfung mit 5. Verknüpfung mit 4.
Informationszettel	„3 Punkte“ über Großhandelsbereich und Wandelkarte als Ausgangspunkt für Standortanalyse, Ausarbeitung historischer Einschätzungen und die Veränderung	15.000,- €		x	x	x	2008-10		DE, BLEK, Tourismusförderung	
Einbau	Prüfung, Ausarbeitung und Durchführung von Stadt- und Wandlungsplan. Herstellen von Ruhe-, Platz- und Privatsphäre	35.000,- €		x	x		2008-12		DE, BLEK, Tourismusförderung	Verknüpfung mit 4.

2. Bestandsaufnahme

4. Arbeitskreis

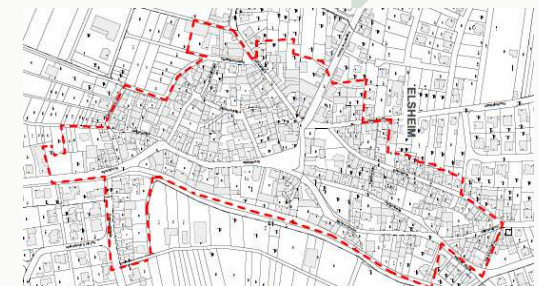
7b. Zielformulierung

Aktualisierung Dorfneuerungskonzept - Bestandsaufnahme -



6. Darstellung städtebaulicher Missstände

z.B. Modernisierungsbedarf, Sanierungsbedarf, Leerstand, ...



► 6

Projektgemeinschaft Stoff / Wolf

## ▶ Städtebauliche Missstände können sein z.B.:

---

- ▶ in den Wohn- und Arbeitsverhältnissen aufgrund der vorhandenen Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit des Gebietes oder im Hinblick auf die Sicherheit der dort wohnenden und arbeitenden Menschen
  - ▶ (Substanzschwäche)
- ▶ in der Beeinträchtigung der Aufgaben eines Gebietes, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen
  - ▶ (Funktionsschwäche)



- ▶ **Misstände der städtebaulichen Substanz sind z.B.:**
- ▶ eine schlechte Belichtung, Besonnung oder Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- ▶ Mängel der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden (Gebäudezustand, Gebäudeausstattung)
- ▶ eine schlechte Zugänglichkeit der Grundstücke
- ▶ Nutzungskonflikte bei Funktionsmischungen
- ▶ eine qualitativ und quantitativ ungünstige Ausnutzung der bebauten und unbebauten Grundstücke
- ▶ negative Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen (z.B. Lärm, Verunreinigungen, Erschütterungen)
- ▶ eine ungünstige Erschließung
- ▶ Fehlende Infrastrukturausstattung: zu wenig Grünflächen, unzureichende Spiel- und Sportanlagen, keine Gemeinbedarfseinrichtungen, Bürgerhäuser, Kindergärten, Jugendeinrichtungen etc...





# ***Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes § 142 BauGB***

---

- Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt als Satzungsbeschluss des Gemeinderates
- Das Gebiet ist zweckmäßig abzugrenzen und in der Sanierungssatzung zu bezeichnen
- Es ist anzugeben, ob die Sanierung im vereinfachten oder im umfassenden Verfahren erfolgt
- Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung

# Vereinfachtes Sanierungsverfahren

---

- ▶ **Das „vereinfachte“ Sanierungsverfahren (ohne die Anwendung der §§ 152 – 156 BauGB):**
- ▶ kommt dann in Betracht, wenn **keine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung** zu erwarten ist
- ▶ wenn eine zügige Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen gewährleistet ist
- ▶ wenn weniger schwerwiegende städtebauliche Missstände vorliegen,
- ▶ keine aufwendige Bodenordnung notwendig ist
- ▶ es vor allem um die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden geht
- ▶ **die Finanzierung gesichert ist**



# *Rechtsfolgen der Sanierungssatzung*

---

- Veränderungs- und Verfügungssperre mit Genehmigungsvorbehalt (§144 f. BauGB) (auch im vereinfachten Verfahren anwendbar)
- Möglichkeit zur Inanspruchnahme des gesetzliche Vorkaufsrechts durch die Gemeinde (§§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, § 25 Abs. 1 Nr. 2, 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- Möglichkeit zur Aufhebung oder Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen. (§§ 182 – 186 BauGB) (auch im vereinfachten Verfahren anwendbar)

**! Kein Sanierungsvermerk im Grundbuch !!!**



## ► Sanierungsverfahren

---

Beim **vereinfachten Sanierungsverfahren** sind die §§ 152 – 156 BauGB (betrifft Regelungen zu Ausbau- und Erschließungsbeiträge) nicht anzuwenden. Der § 144 BauGB (Veränderungs- und Genehmigungssperre) kann in unterschiedlicher Art angewendet werden.

§ 154 BauGB, Erhebung von Ausgleichsbeträgen, findet **keine Anwendung**.

Das bedeutet, dass beim Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen **Ausbaubeiträge nach dem KAG oder dem Erschließungsbeitragsrecht** zu erheben sind.

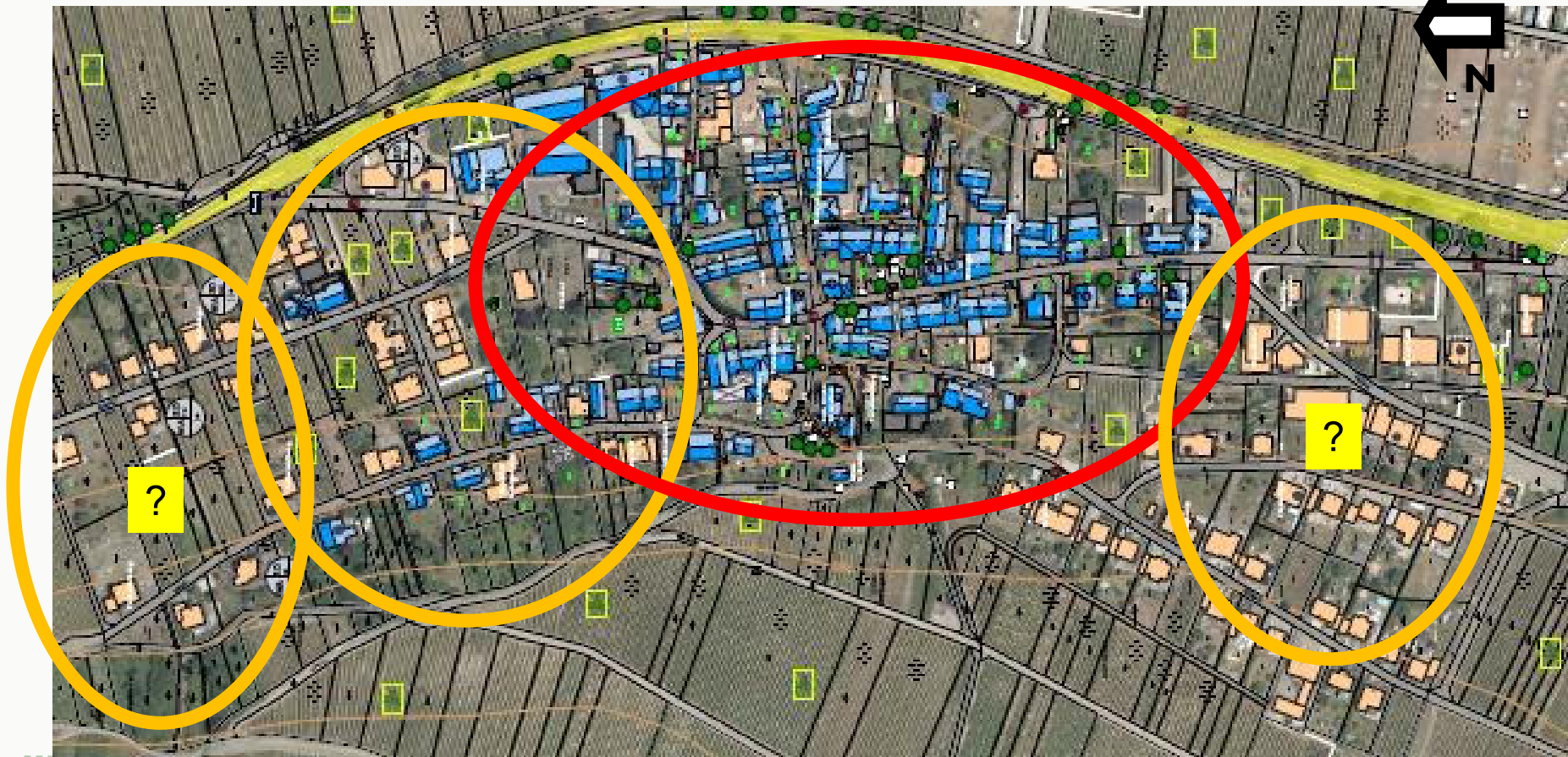


# VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG - VORÜBERLEGUNG

Abgrenzung Untersuchungsbereich:

- Bebauung Altort (vor 1945)
- Bebauung / Baugebiete 1950/60/70

- Wo finden in den nächsten 15 Jahren Veränderungen statt (Vererbung, Verkauf...)
- Einkommensstrukturen – Einkommensteuerpflichtige Eigentümer



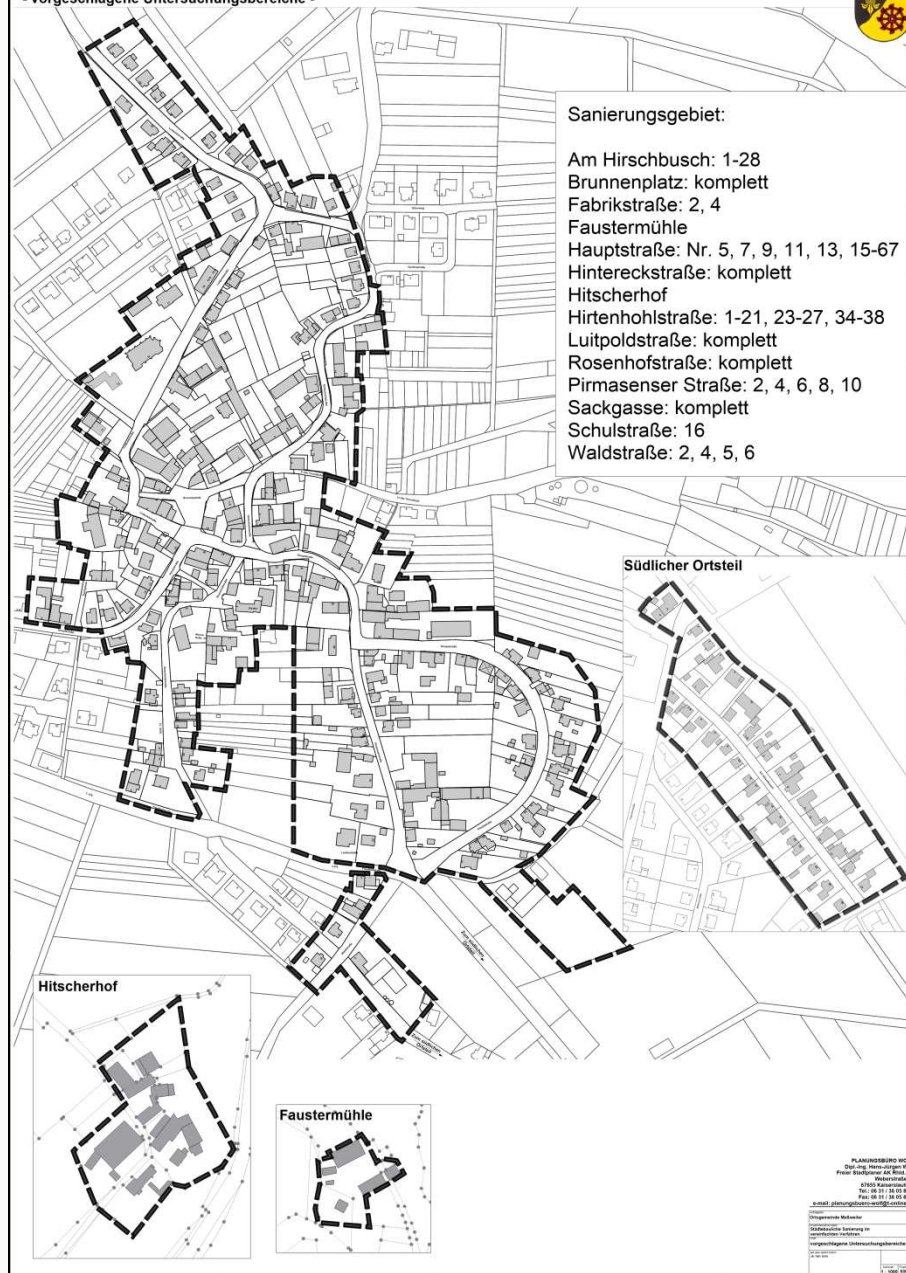
# VU VORBEREITUNG - SCHRITTE

- ▶ Abgrenzung Untersuchungsbereich
- ▶ Einkommensverhältnisse
- ▶ Altersstruktur

?

Für die Entscheidung über eine VU ist zunächst u.a. die Einschätzung des Einkommensstatus ein wichtiges Kriterium, aber auch der Blick auf die zukünftige Entwicklung (z.B. haben die Nachkommen/Erben/potentielle Käufer Interesse, Kapital und Einkommen und profitieren von einer Abschreibung)!





## Sanierungsgebiet:

- Am Hirschbusch: 1-28
- Brunnenplatz: komplett
- Fabrikstraße: 2, 4
- Faustermühle
- Hauptstraße: Nr. 5, 7, 9, 11, 13, 15-67
- Hintereckstraße: komplett
- Hitscherhof
- Hirtenhohlstraße: 1-21, 23-27, 34-38
- Luitpoldstraße: komplett
- Rosenhofstraße: komplett
- Pirmasenser Straße: 2, 4, 6, 8, 10
- Sackgasse: komplett
- Schulstraße: 16
- Waldstraße: 2, 4, 5, 6

# VU FRAGEBOGEN

## zusätzlich: Fragebogenaktion

### Fragebogen zur Voruntersuchung Untersuchungsgebiet

Der Ihnen vorliegende Fragebogen soll dazu dienen, ein Sanierungsgebiet einzuzugrenzen. Die Gemeinde möchte Beurteilungsgrundlagen gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie Ihr Interesse an der Sanierung.

Name:

Grundstück (Straße, Haus-Nr., Flst.):

Tel.-Nr. (freiwillig):

#### Angaben zur Nutzung

Landwirtschaftlicher Betrieb      Vollerwerb        Nebenerwerb   

#### Nutzung des Hauptgebäudes

**Aktuell**      **Zukünftig**  
Eigene Wohnnutzung        Eigene Wohnnutzung      
Vermietung        Vermietung   

#### Nutzung der Nebengebäude

**Aktuell**      **Zukünftig**  
Landwirtschaft        Landwirtschaft      
Viehhaltung        Viehhaltung      
Abstellraum, sonstiges        Abstellraum, sonstiges      
kein Bedarf        kein Bedarf   

#### 1. Sind Sie

Eigentümer      ja  / nein   
Mieter      ja  / nein

#### 2. Gibt es etwas an Ihrem Gebäude/an Ihrer Wohnung, das Sie gerne ändern würden?

Nein, alles in Ordnung        Vielleicht      
Wahrscheinlich        Nein   

#### 3. Würden Sie unter Umständen die Gelegenheit nutzen, Maßnahmen im Zuge der Sanierung durchzuführen?

Ja        Vielleicht      
Nein, kein Interesse        Nein, nicht Notwendig   

#### 4. Welche Art von Maßnahmen halten Sie für notwendig, vorstellbar oder wünschenswert

Dachdeckung erneuern        Wohnungsgrundriss verändern      
 Fassaden renovieren        Fußboden erneuern      
 Neue Fenster einbauen        Reparatur/Einbau Gas-, Wasser-, Stromleitungen      
 Wärmedämmende Maßnahmen        Dachumbau, Anbau, Aufstockung      
 Sanitäranlagen einbauen/erneuern        Schönheitsreparaturen      
 Heizung einbauen/erneuern   

Nichts davon, sondern:

Geplante Investitionssumme     Euro

Seite 1 von 2

## Bürgerbeteiligung

- ▶ Arbeitskreis/Sanierungsausschuss
- ▶ Fragebogen
- ▶ Gemeinderat (Info)
- ▶ Einwohnerversammlung
- ▶ Trägerbeteiligung und Offenlage
- ▶ Abschließende Gemeinderatssitzung
  - Abwägung
  - Festlegung des Sanierungsgebietes
  - Satzungsbeschluß



# VU - BESTANDSAUFNAHME

## ORTSBEGEHUNG - DATENBLÄTTER

Vorbereitende Untersuchung OG Züsch 

Datenblatt:

Adresse:




Baujahr:

<b>Gebäudezustand :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Guter Zustand <input type="checkbox"/></li> <li>• Renovierungsbedarf <input type="checkbox"/></li> <li>• Sanierungsbedarf <input type="checkbox"/></li> <li>• Modernisierungsbedarf <input type="checkbox"/></li> <li>• Gestaltungsbedarf <input type="checkbox"/></li> </ul>	<b>Haustechnischer Zustand + Standard:</b> <b>Mängel an ...</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanitär <input type="checkbox"/></li> <li>• Elektro <input type="checkbox"/></li> <li>• Heizung <input type="checkbox"/></li> </ul>
---	--

Gestaltungsmängel:  NEIN  JA

Wenn JA welche ...

Sockelverkleidung	<input type="checkbox"/>	Fassadenverkleidung	<input type="checkbox"/>	Giebelverkleidung	<input type="checkbox"/>
Garage/-an-/vorbau/ Scheunentor	<input type="checkbox"/>	Eingangstür/ Außentreppe	<input type="checkbox"/>	Haustür	<input type="checkbox"/>
Rollläden/-kasten	<input type="checkbox"/>	Fenstergliederung	<input type="checkbox"/>	Tür-/Tormaterial	<input type="checkbox"/>
Hoftor	<input type="checkbox"/>	Dachmaterial	<input type="checkbox"/>	Fenstermaterial	<input type="checkbox"/>
Fensterformat	<input type="checkbox"/>	Gauben anbau	<input type="checkbox"/>	Putz	<input type="checkbox"/>
Balkon/-anbau	<input type="checkbox"/>	Vordach	<input type="checkbox"/>	Glasbausteine	<input type="checkbox"/>

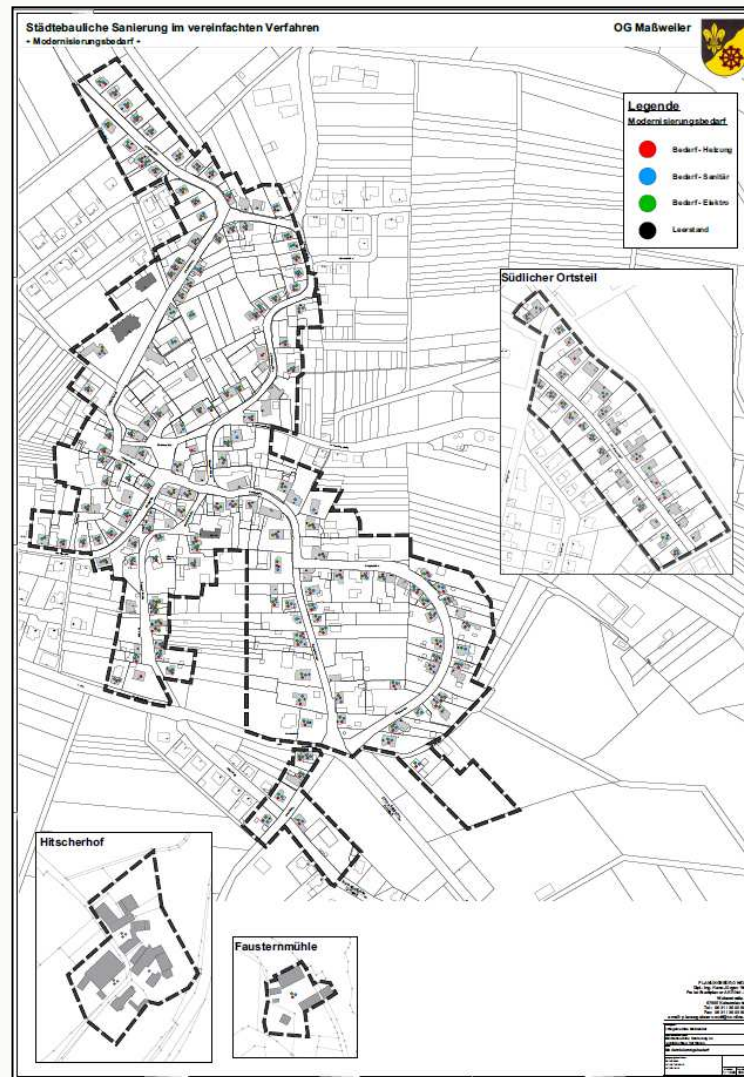
Besonderheiten :

→ Erfassung und Bewertung von Gebäuden im Untersuchungsbereich:

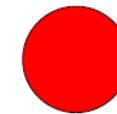
- Fotodokumentation
- Baujahr
- Gebäudezustand
- Gestaltungsmängel
- Anmerkungen
- Besonderheiten



# VU - BESTANDSAUFNAHME - ARBEITSKREISE „MODERNISIERUNGSBEDARF UND LEERSTAND“



## Modernisierungsbedarf



Bedarf - Heizung



Bedarf - Sanitär

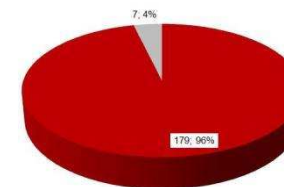


Bedarf - Elektro

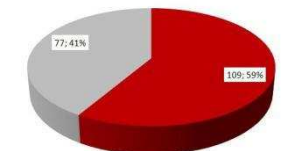


Leerstand

Gebäude mit Modernisierungsbedarf  
n = 186

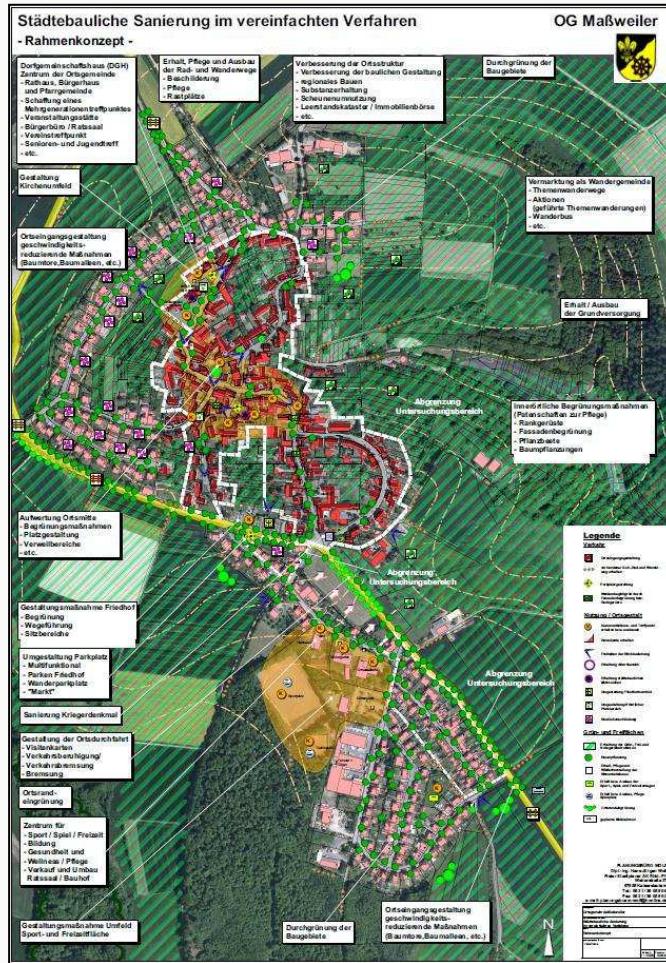


Gebäude mit/ohne Gestaltungsmängel  
n=186



# STÄDTEBAULICHES RAHMENKONZEPT = DE-KONZEPT

→ Zielsetzung für die nächsten 15 Jahre



<b>MASSNAHMENKATALOG</b>	_____ PLANUNG _____	INVESTITIONSRAHMEN _____	REALISIERUNGSZEITRAUM _____
JEKT: <b>Dorferneuerung Großbundenbach, LK Südwestpfalz</b>		PROJ-NR.: <b>032-II</b>	STAND: <b>06/2009</b>

MASSNAHME BEZEICHNUNG	KOSTEN € GESCHÄTZT	KOSTEN € ERMITTELT	AUSWEISUNG PLAN	AUSWEISUNG TEXT	DETAIL ERFORDERL.	BODEN-ORDNG. NOT-WENDIG	REALISIERUNG	ABH. VON MASSN.	FÖRDERUNG	BEMERKUNG
Durchführung Moderation		7669,-€		x			2007-08		DE	Durchgeführt
Fortschreibung Dorferneuerungskonzept		7669,-€		x			2007-9		DE	In Durchführung
Städtebauliche Betreuung		7669,-€		x			2007-10 2010-...		DE	In Durchführung, wird fortgesetzt
Gestaltung der Ortsmitte mit historischem Dorfbrunnen	45.000,-€		x	x	x		2008-09		DE	Verknüpfung mit 5
Informationstafel „I-Punkt“ über Großbundenbach und Wanderkarte als Ausgangspunkt für Rundwanderwege, Ausschilde- rung historischer Einrichtungen und der Wanderwege	15.000,-€		x	x	x		2008-10		DE, ILEK, Tourismusförderung	Verknüpfung mit 4
Erhalt, Pflege, Ausweisung und Beschilderung von Rad- und Wanderwegen, Herstellen von Ruhe-, Rast- und Picknick-Plätzen	35.000,-€		x	x			2008-12		DE, ILEK, Tourismusförderung	Verknüpfung mit 4



## VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes  
im „vereinfachten“ Verfahren\* für den  
„Ortskern, den Hitscherhof und die Faustermühle“  
in Maßweiler, Landkreis Südwestpfalz  
nach § 141 BauGB



## ERLÄUTERUNGSBERICHT

Oktober 2019

\*ohne Anwendung der §§ 152-156a BauGB

**Bearbeitung durch:**  
Planungsbüro Wolf, Kaiserslautern  
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf  
Freier Stadtplaner, AK Rhld.-Pf.



EUROPÄISCHE UNION  
Europäischer Landwirtschaftsfonds für  
die Entwicklung des ländlichen Raums  
Hier investiert Europa in die ländlichen  
Gebiete



Diese Publikation wird im Rahmen des  
Entwicklungsprogramms EULLE unter  
Beteiligung der Europäischen Union und  
des Landes Rheinland-Pfalz, vertreten  
durch das Ministerium für Wirtschaft,  
Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau  
Rheinland-Pfalz gefördert



### MEINDE MAßWEILER

#### BAULICHE SANIERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

#### VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN NACH § 141 BAUGB

2

#### verzeichnis

STANDSUNTERSUCHUNG UND ANALYSE .....	3
RAHMENBEDINGUNGEN.....	3
Allgemeine Problemstellung .....	3
Vorbereitende Untersuchungen .....	3
Vorgehensweise .....	8
Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes.....	10
Situation und Entwicklungsziele der Ortsgemeinde Maßweiler.....	11
Lage im Raum .....	11
Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	14
Bevölkerungszahl und Altersstruktur der Bewohner.....	18
Leitlinien für die künftige Entwicklung.....	20
Bürgerbeteiligung .....	22
Beteiligung der Bürger.....	22
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	22
SITUATION IM SANIERUNGSVERDACHTSGEBIET .....	23
Bestandserhebung und -analyse .....	23
Gebäudezustand und -gestalt .....	23
Gebäudenutzung.....	26
Verkehrssituation und Freiraumnutzung.....	27
Auswertung aus Moderation und Fortschreibung Dorferneuerung .....	27
Grundsätze für das Bauen in Maßweiler .....	28
SCHLUSSFOLGERUNGEN AUS DEN ERGEBNISSEN .....	30
Sanierungstatbestände und Sanierungsbegründung.....	30
Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet.....	32
ADTEBAULICHES KONZEPT.....	34
Umsetzung der Planung .....	34



# SANIERUNGSGEBIET - EINKOMMENSSTEUERRECHT

## § 7h EStG

### Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) <1>Bei einem im Inland gelegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 **im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 vom Hundert und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 vom Hundert der Herstellungskosten** für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. <2>Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde

(I) <I> Bei einem im Inland gelegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Abs.4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 vom Hundert und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 vom Hundert der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen.

stehende Räume entsprechend anzuwenden

# SANIERUNGSGEBIET - BERECHNUNGSBEISPIEL I: 7H ESTG (STEUERSATZ 26%)

**Gesamtinvestition:** **50.000,00€**

Abschreibung in den ersten 8 Jahren 9 v. H.

$50.000,00\text{€} * 9\% = 4.500,00\text{€/a}$

Angenommen ein Steuersatz von 26%

$4.500,00\text{€} * 26\% = 1.170,00\text{€/a}$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung  $1.170,00\text{€} * 8\text{a} = 9.360,00\text{€}$

Für die letzten 4 Jahre werden 7%/a gewährt.

$50.000,00\text{€} * 7\text{ v. H.} = 3.500,00\text{€/a}$

Angenommen ein Steuersatz von 26%

$3.500,00\text{€/a} * 26\% = 910,00\text{€/a}$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung  $910,00\text{€} * 4\text{a} = 3.360,00\text{€}$

---

**Gesamtsteuerersparnis:** **13.000,00€**

**Tatsächliche Investition:** **37.000,00€**

# SANIERUNGSGEBIET - BERECHNUNGSBEISPIEL III: 7H ESTG (STEUERSATZ 42%)

**Gesamtinvestition:** **50.000,00€**

Abschreibung in den ersten 8 Jahren 9 v. H.

$50.000,00\text{€} * 9\% = 4.500,00\text{€/a}$

Angenommen ein Steuersatz von 42%

$4.500,00\text{€} * 42\% = 1.890,00\text{€/a}$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung  $1.890,00\text{€} * 8\text{a} = 15.120,00\text{€}$

Für die letzten 4 Jahre werden 7%/a gewährt.

$50.000,00\text{€} * 7\text{ v. H.} = 3.500,00\text{€/a}$

Angenommen ein Steuersatz von 26%

$3.500,00\text{€/a} * 42\% = 1.470,00\text{€/a}$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung  $1.470,00\text{€} * 4\text{a} = 5.880,00\text{€}$

---

**Gesamtsteuerersparnis:** **21.000,00€**

**Tatsächliche Investition:** **29.000,00€**

# SANIERUNGSGEBIET - BERECHNUNGSBEISPIEL II: 7H ESTG (STEUERSATZ 26%)

Kombinierbar mit Dorferneuerungszuschüssen (DE-Programm Rhld.-Pfalz)

<b>Gesamtinvestition:</b>	<b>50.000,00€</b>
Zuschuss Dorferneuerung (über den Kreis) bei 20%	<u>10.000,00€</u>
Restbetrag	<b>40.000,00€</b>

Abschreibung in den ersten 8 Jahren 9 v. H.	
40.000,00€ * 9% =	<b>3.600,00€/a</b>
Angenommen ein Steuersatz von 26%	
3.600,00€ * 26% =	<b>936,00€/a</b>
Ergibt sich eine steuerliche Entlastung 936,00€ * 8a =	<b>7.488,00€</b>

Für die letzten 4 Jahre werden 7%/a gewährt.	
40.000,00€ * 7 v. H. =	<b>2.800,00€/a</b>
Angenommen ein Steuersatz von 26%	
2.800,00€ * 26% =	<b>728,00€/a</b>
Ergibt sich eine steuerliche Entlastung 728,00€ * 4a =	<b>2.912,00€</b>

---

Gesamtsteuerersparnis:	<b>10.400,00€</b>
<b>Zuschuss DE</b>	<b>10.000,00€</b>

<b>Tatsächliche Investition:</b>	<b>29.600,00€</b>
----------------------------------	-------------------



# SANIERUNGSGEBIET - BERECHNUNGSBEISPIEL IV: 10F ESTG (STEUERSATZ 26%)

**Gesamtinvestition:** **50.000,00€**

Abschreibung in 10 Jahren 9 v. H.

$50.000,00€ * 9\% =$  **4.500,00€/a**

Angenommen ein Steuersatz von 26%

$4.500,00€ * 26\% =$  **1.170,00€/a**

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung  $1.170,00€ * 10a =$  **11.170,00€**

---

Gesamtsteuerersparnis: **11.170,00€**

**Tatsächliche Investition:** **38.830,00€**

## Rechtsgrundlage für die steuerlich erhöhte

### Abschreibung

- Grundlage für die steuerlich erhöhte Abschreibung nach **§ 7 h EstG** ist eine Modernisierungsvereinbarung, die zwischen der Gemeinde und dem privaten Eigentümer auf Basis des **§ 177 BauGB** abgeschlossen wird.
- Die **Modernisierungsvereinbarung** regelt die Art und den Umfang der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahme und enthält die Angaben über die voraussichtlich entstehenden Modernisierungskosten.
- Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten reicht der Bauherr die gesammelten Rechnungen bei der Verbandsgemeinde ein.
- Die von der Verbandsgemeinde/Gemeinde Beauftragte (Planer) prüft die Rechnungen und die Verbandsgemeinde stellt die **Bescheinigung** aus.

### Die erhöhte steuerliche Abschreibung nach § 7 h EStG

- Möglichkeit, die Investitionskosten innerhalb von **12 Jahren zu 100 %** steuerlich abzusetzen.
- In den ersten **8 Jahren sind dies jeweils 9 %** und in den letzten **4 Jahren jeweils 7 %**.
- Grundlage für die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung ist eine **Bescheinigung der Verbandsgemeinde**, dass die durchgeführten Maßnahmen den Sanierungszielen der Gemeinde entsprechen.
- Diese Bescheinigung kann dann im Rahmen der Steuererklärung beim Finanzamt eingereicht werden.

### Die Steuerbegünstigung für Eigennutzung nach § 10 f EStG

- Möglichkeit, die Investitionskosten innerhalb von **10 Jahren zu 90 %** steuerlich abzusetzen.
- Grundlage für die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung ist eine **Bescheinigung der Gemeinde**, dass die durchgeführten Maßnahmen den Sanierungszielen der Gemeinde entsprechen.
- Diese Bescheinigung kann dann im Rahmen der Steuererklärung beim Finanzamt eingereicht werden.

# SANIERUNGSGEBIET - SANIERUNGS- UND ODER MODERNISIERUNGSVEREINBARUNG

- Vertrag zwischen Gemeinde und „Bauherren“
- Beratungszuschluss

**VEREINBARUNG**

über die Durchführung von  
Modernisierungsmaßnahmen/ Instandsetzungsmaßnahmen  
nach § 177 Baugesetzbuch  
(Modernisierungsvereinbarung)

Zwischen \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

und  
vertreten durch \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
der Ortsgemeinde \_\_\_\_\_  
den Ortsbürgermeister \_\_\_\_\_  
-nachfolgend „Gemeinde“ genannt

wird folgende Modernisierungsvereinbarung geschlossen:

**Präambel**

Das Grundstück der/des Eigentümer(s) in \_\_\_\_\_

Gemarkung: \_\_\_\_\_ Flur: \_\_\_\_\_ Flurstück: \_\_\_\_\_  
Grundbuch: \_\_\_\_\_ Band: \_\_\_\_\_ Blatt: \_\_\_\_\_  
von: \_\_\_\_\_

liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Gemeinde \_\_\_\_\_. Nach dem Stand der vorliegenden Untersuchungen hat das Gebäude Misstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB, die durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beseitigt werden sollen. Die Gemeinde strebt an mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eine durchgreifende Modernisierung des o.g. genannten Anwesens im Sinne der Ortskernsanierung zu unterstützen.

Seite 1 von 5

**§ 1**

**Vertragsgegenstand Gesetzlicher Rahmen**

1) Der Eigentümer des Anwesens verpflichtet sich, an dem Gebäude gemäß der in § 2 genannten Grundlagen und der darin enthaltenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entsprechende Maßnahmen durchzuführen.

2) Für die vertragliche Durchführung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

a) die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Gebietskörperschaften und Zweckverbände (AnBest-K), Teil II /Anlage 1 zu § 44 der Verwaltungsvorschrift zur Landeshaushaltsförderung VV-LHO vom 20.01.1983 (MinBl. S. 81);

das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

die Verwaltungsvorschrift über den Einsatz von Fördermitteln nach dem Städtebauförderungsgesetz vom 30.12.1982 (MinBl. 1983 S. 58), geändert durch Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 17.01.1985 (MinBl. S. 67). Die Verwaltungsvorschrift gilt fort, soweit das BauGB dem nicht entgegensteht;

die Verordnung über Grundsätze für Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlung) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2201);

die Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 1991 - WertR 91-), Teil I, vom 11.06.1991 (Bundesanzeiger Nr. 182 a vom 27.09.1991).

b) Im Hinblick auf das Subventionsgesetz vom 29.07.1976 (BGBl Teil I S. 2037/1976) i.V. mit dem Landessubventionsgesetz vom 07.06.1977 - (GVBl. 1977 S. 168) und der Gewährung sonstiger Zuwendungen zum Modernisierungsvorhaben erklärt der Eigentümer, dass er keine weiteren Subventionen/ Zuwendungen im Zusammenhang mit der Modernisierungsmaßnahme erhält. Falls ihm darüber hinaus Subventionen/ Zuwendungen, egal welcher Art, gewährt werden sollten, wird er dies anzeigen.

c) Der Eigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass bei der Durchführung des Vorhabens Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht illegal beschäftigt werden. Werden zur Erfüllung des Verwendungszwecks Aufträge erteilt, reicht es grundsätzlich aus, wenn der Zuwendungsempfänger den Auftragnehmer vertraglich verpflichtet, keine illegal Beschäftigten einzusetzen.

Seite 2 von 5

## Sanierungsmaßnahme

- Nach Durchführung gibt es eine fachliche Abnahmebescheinigung
- Die Verbandsgemeinde stellt für die Ortsgemeinde (im Auftrag) eine Bescheinigung zur Berechtigung der erhöhten Abschreibung über das Objekt aus
- Diese Bescheinigung dient als Vorlage beim Finanzamt



## WICHTIG!

- **Bevor man mit den Modernisierungsarbeiten beginnt, müssen diese zuerst mit der Gemeinde oder den von ihr Beauftragten abgestimmt werden. Erst dann kann mit dem Bauen begonnen werden!**
- **Rechnungen, die vor dem Abschluss der Modernisierungsvereinbarung datieren, können nicht mehr anerkannt werden!**

# REALISIERUNGSBEISPIELE



# BEISPIEL FÜR EINE UMSETZUNG DORFERNEUERUNG UND ERHÖHTE ABSCHREIBUNG





# BEISPIEL FÜR EINE UMSETZUNG ENERGETISCHES FP + ERHÖHTE ABSCHREIBUNG



# Roschbach - ehem. Winzerhaus mit Kolonialwaren-Laden



Nachher





**DANKE FÜRS ZUHÖREN !**

**06.05.2024 | INFORMATIONSVERANSTALTUNG**

**ORTSGEMEINDE PÖLICH**

**SANIERUNGSSATZUNG IM VEREINFACHTEN  
VERFAHREN NACH BBAUG**

**PROJEKTGEMEINSCHAFT PÖLICH; BEATE STOFF OSBURG /**

**HANS-JÜRGEN WOLF KAISERSLAUTERN**

