

18.01.2024 | **INFORMATIONSV ERANSTALTUNG**  
**ORTSGEMEINDE RAUMBACH**  
**SANIERUNGSSATZUNG IM VEREINFACHTEN**  
**VERFAHREN NACH BBAUG**

**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

Ausweisung eines Sanierungsgebiets  
(im vereinfachten Verfahren)

Beschluss im GR: Einleitung VU: Vorbereitende  
Untersuchungen

Bestandserfassung (Begehung vor Ort)

Fragebogenaktion Modernisierungsbedarf

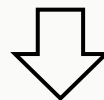
Bestandsanalyse und Rahmenkonzept (Pläne und Bericht)

Vorstellung der Ergebnisse im Gemeinderat

Einwohnerversammlung: Informationsveranstaltung

Offenlage und Trägerbeteiligung

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen



Satzungsbeschluss

# SANIERUNGSSATZUNGEN

## Sanierungssatzungen

LK Trier-Saarburg:

Gusenburg

Neuhütten / OT Muhl

Züsch

Betreuung von privaten Sanierungsmaßnahmen in den Ortsgemeinden der VG Hermeskeil

LK KUS:

Rammelsbach

LK Südwestpfalz:

Großsteinhausen  
Ludwigswinkel

Fischbach – OT Unterpetersbächler Hof –  
Mauschbach

LK MZ-BIN:

Stadecken-Elsheim

LK AZ-WO:

Offstein

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

<sup>4</sup>  
Roschbach

Venningen





# ► Formal: Ablauf einer städtebaulichen Sanierung

## 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

## ► **Formal: Ablauf einer städtebaulichen Sanierung**

**Vorbereitung**  
*(Aufgabe der Gemeinde)*

- **Vorbereitende Untersuchung**

**Einleitungsbeschluß nach § 141 BauBG Abs. 3**

- **Befangenheit, ggfls. Vertreter**  
**(VG, KV, wird durch Kreisverwaltung**  
**Kommunalaufsicht bestimmt)**
- **Bekanntmachung**
- **Auskunftspflicht**

## ▶ 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

---

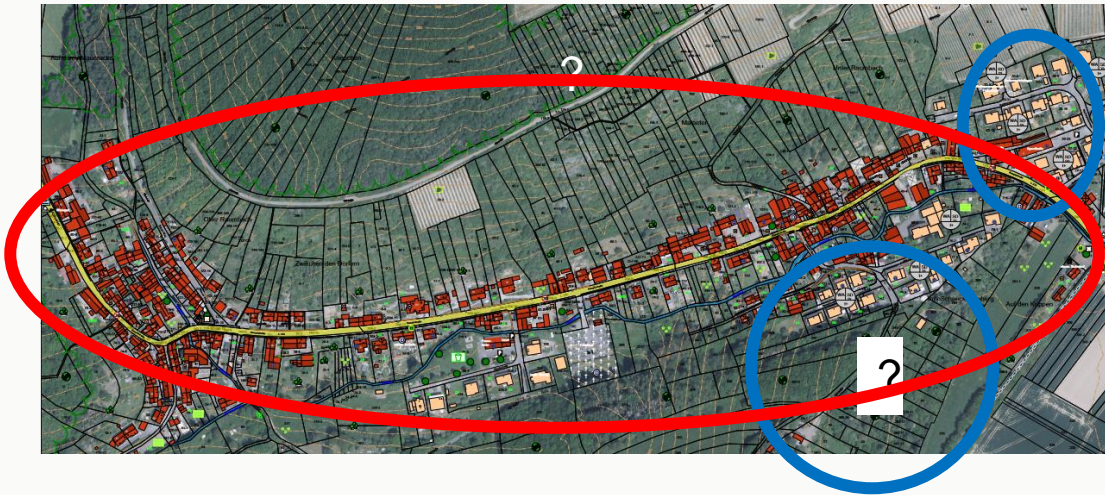
Beim **vereinfachten Sanierungsverfahren** sind die §§ 152 – 156 BauGB (betrifft Regelungen zu Ausbau- und Erschließungsbeiträge) nicht anzuwenden. Der § 144 BauGB (Veränderungs- und Genehmigungssperre) kann in unterschiedlicher Art angewendet werden.

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

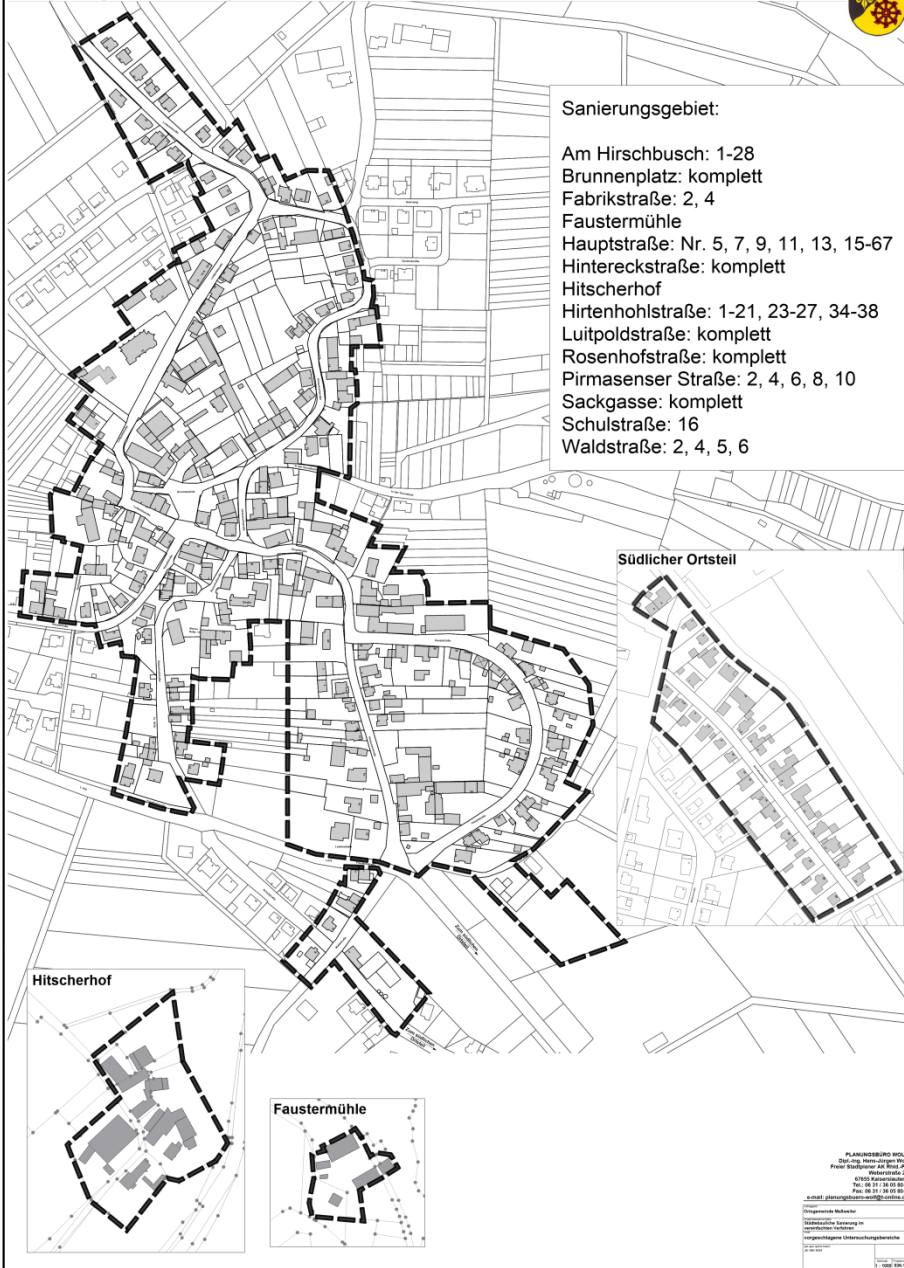
Das bedeutet, dass beim Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen **Ausbaubeiträge nach dem KAG oder dem Erschließungsbeitragsrecht** zu erheben sind.

# VU VORBEREITUNG - SCHRITTE

- ▶ Abgrenzung Untersuchungsbereich z-B. Geltungsbereich Gestaltungssatzung
- ▶ Einkommensverhältnisse



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 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

Südlicher Ortsteil

Hitscherhof

Faustermühle

PLANBÜRO WOLF  
Dipl.-Ing. Hans-Joachim Wolf  
Friedrichstraße 44, 67169 Pirmasens  
Telefon: 06331 200-100  
Fax: 06331 200-101  
E-Mail: planbuero@wolf-planburo.de

## 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 <input type="checkbox"/>	Eigene Wohnnutzung <input type="checkbox"/>
Vermietung <input type="checkbox"/>	Vermietung <input type="checkbox"/>

#### Nutzung der Nebengebäude

Aktuell	Zukünftig
Landwirtschaft <input type="checkbox"/>	Landwirtschaft <input type="checkbox"/>
Viehhaltung <input type="checkbox"/>	Viehhaltung <input type="checkbox"/>
Abstellraum, sonstiges <input type="checkbox"/>	Abstellraum, sonstiges <input type="checkbox"/>
kein Bedarf <input type="checkbox"/>	kein Bedarf <input type="checkbox"/>

#### 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 <input type="checkbox"/>	Wohnungsgrundriss verändern <input type="checkbox"/>
Fassaden renovieren <input type="checkbox"/>	Fußboden erneuern <input type="checkbox"/>
Neue Fenster einbauen <input type="checkbox"/>	Reparatur/Einbau Gas-, Wasser-, Stromleitungen <input type="checkbox"/>
Wärmedämmende Maßnahmen <input type="checkbox"/>	Dachumbau, Anbau, Aufstockung <input type="checkbox"/>
Sanitäranlagen einbauen/erneuern <input type="checkbox"/>	Schönheitsreparaturen <input type="checkbox"/>
Heizung einbauen/erneuern <input type="checkbox"/>	

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:

Gebäudezustand :

- Guter Zustand
- Renovierungsbedarf
- Sanierungsbedarf
- Modernisierungsbedarf
- Gestaltungsbedarf

Haustechnischer Zustand + Standard:  
Mängel an ...

- Sanitär
- Elektro
- Heizung

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

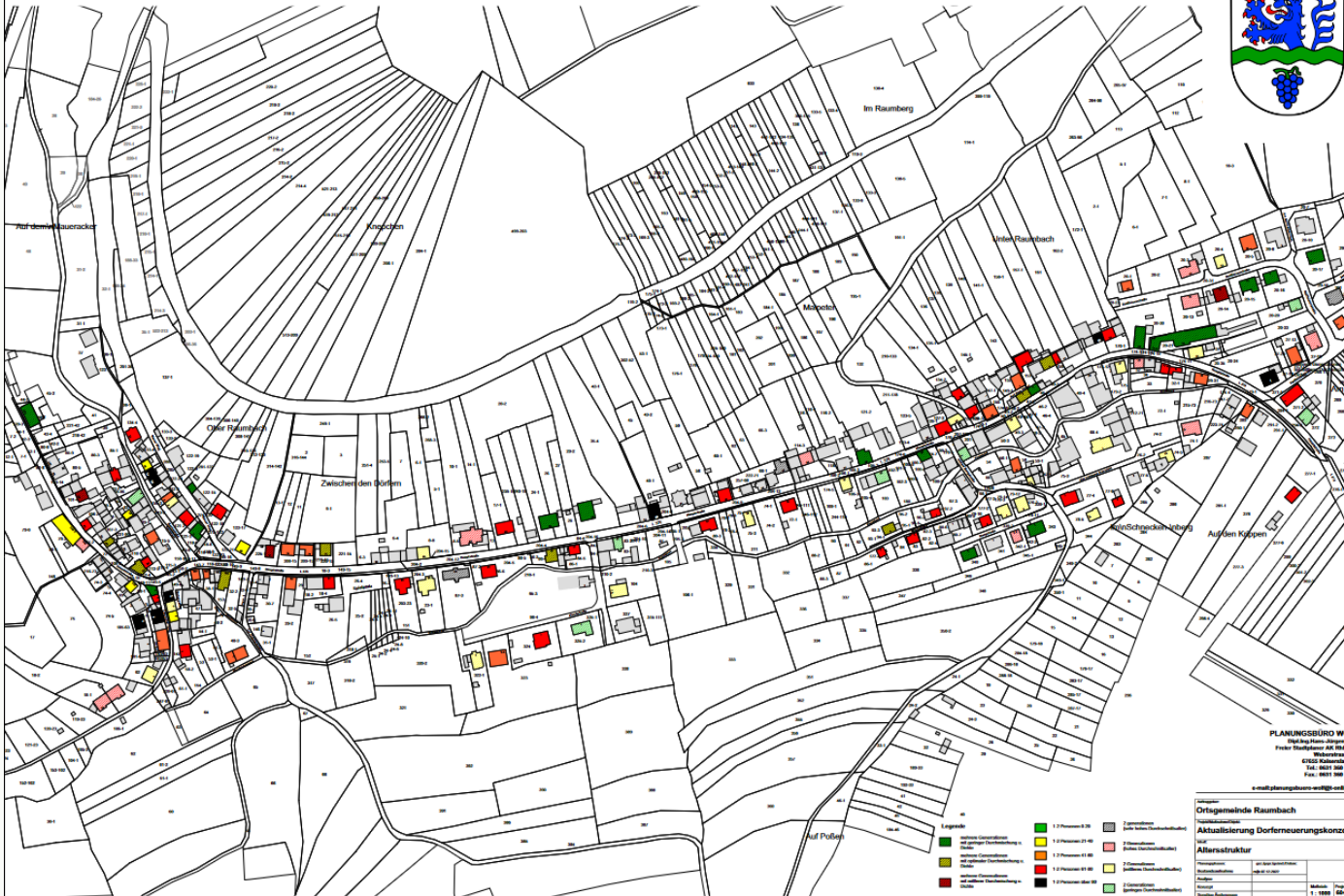




# VU - PLANWERKE BESTANDSAUFNAHME -ALTERSSTRUKTUR

## Aktualisierung Dorferneuerungskonzept - Altersstruktur -

OG Raumbach



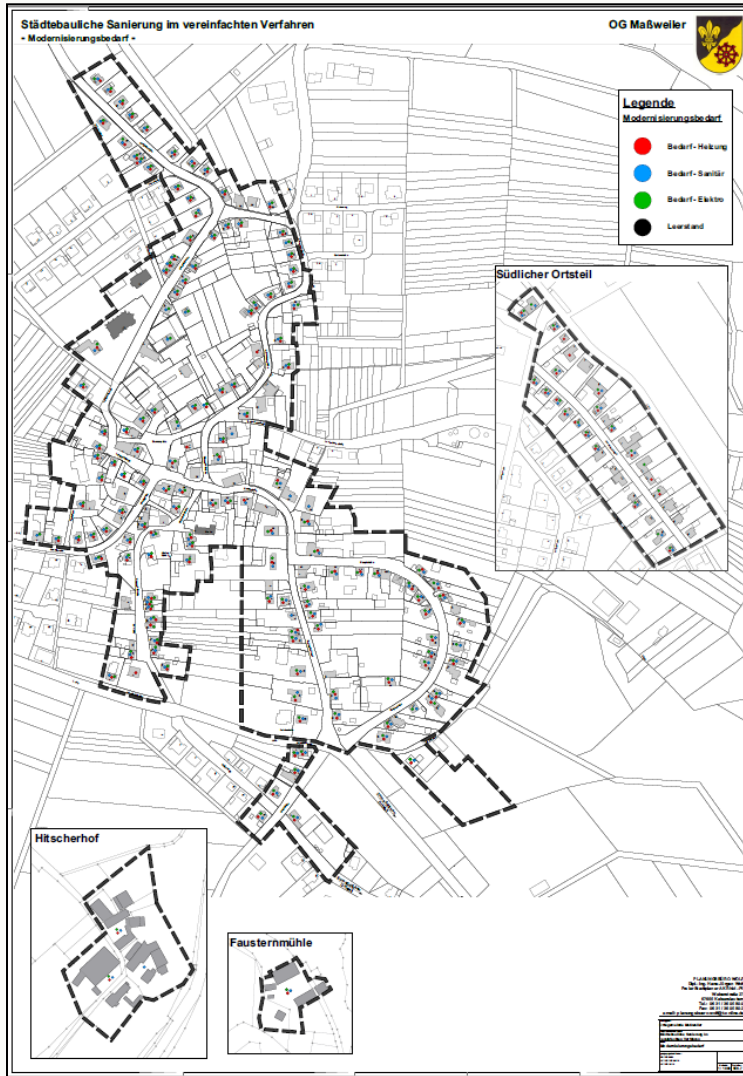
### Legende

- 1-2 Personen 0-20
- 1-2 Personen 21-40
- 1-2 Personen 41-60
- 1-2 Personen 61-80
- 1-2 Personen über 81
  
- 2 Generationen (sehr hohes Durchschnittsalter)
- 2 Generationen (hohes Durchschnittsalter)
- 2 Generationen (mittleres Durchschnittsalter)
- 2 Generationen (geringes Durchschnittsalter)
  
- mehrere Generationen mit geringer Durchmischung und Dichte
- mehrere Generationen mit optimaler Durchmischung und Dichte
- mehrere Generationen mit mittlerer Durchmischung und Dichte

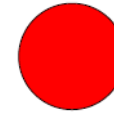
PLANUNGSBÜRO WOLF  
Hilfstr. 10, 1040 Wien  
Tel. 01 40 10 10 10  
Fax: 01 40 10 10 10  
E-Mail: planungsburo.wolf@wolfbue.com

Ortsgemeinde Raumbach  
Aktualisierung Dorferneuerungskonzept  
Altersstruktur  
Stand: 1.10.2011

# VU - BESTANDSAUFNAHME - ARBEITSKREISE „MODERNISIERUNGSBEDARF UND LEERSTAND“



## Modernisierungsbedarf



Bedarf - Heizung



Bedarf - Sanitär

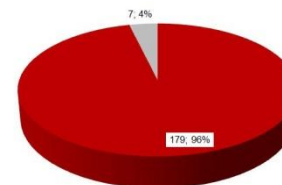


Bedarf - Elektro

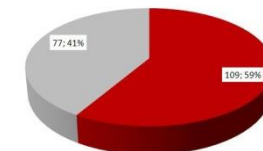


Leerstand

Gebäude mit Modernisierungsbedarf  
n = 186



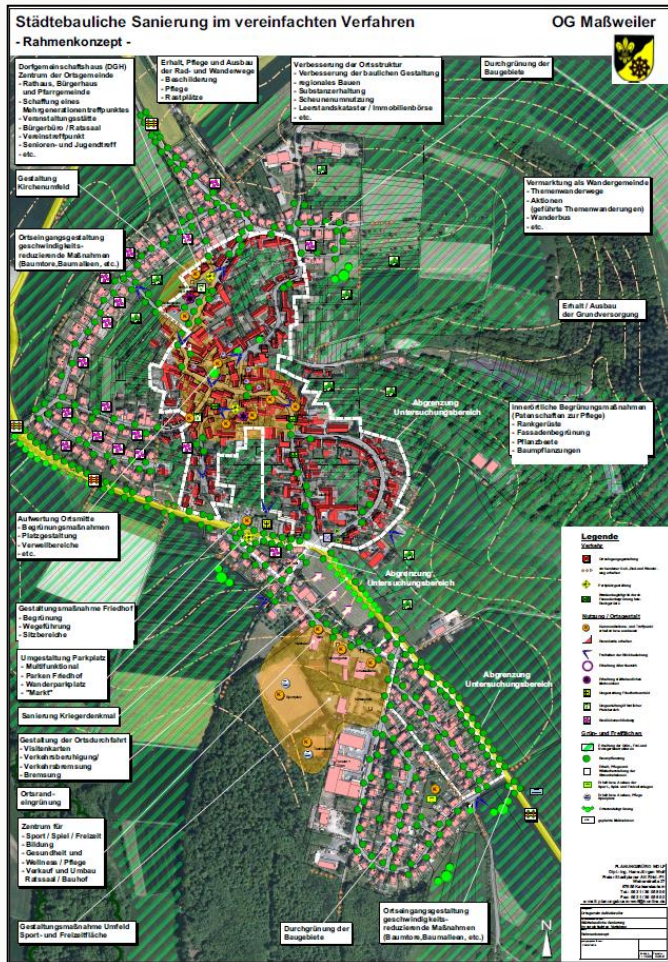
Gebäude mit/ohne Gestaltungsmängel  
n=186



■ Gebäude mit Gestaltungsmängel  
□ Gebäude ohne Gestaltungsmängel

# STÄDTEBAULICHES RAHMENKONZEPT = DE-KONZEPT

→ Zielsetzung für die nächsten 15 Jahre



**MASSNAHMENKATALOG** \_\_\_\_\_ PLANUNG \_\_\_\_\_ INVESTITIONSRAHMEN \_\_\_\_\_ REALISIERUNGSZEITRAUM \_\_\_\_\_  
 JEKT: Dorferneuerung Großbundenbach, LK Südwestpfalz PROJ.-NR.: 032-II STAND: 06/2009

MASSNAHME BEZEICHNUNG	KOSTEN € GESCHÄTZT	KOSTEN € ERMITTELT	AUSWEISUNG PLAN	AUSWEISUNG TEXT	DETAIL ERFORDERL.	BODEN- ORDNG. NOT- WENDIG	REALI- SIERUNG	ABH. VON MASSN.	FÖRDERUNG	BEMER- KUNG
Durchführung Moderation		7669,-€		x			2007-08		DE	Durchge- führt
Fortschreibung Dorferneuerungs- konzept		7669,-€		x			2007-9		DE	In Durch- führung
Städtebauliche Betreuung		7669,-€		x			2007-10 2010-...		DE	In Durch- führung, wird fortge- setzt
Gestaltung der Ortsmitte mit his- torischem Dorfbrunnen	45.000,-€		x	x	x		2008-09		DE	Verknüp- fung mit 5
Informationstafel „I-Punkt“ über Großbundenbach und Wander- karte als Ausgangspunkt für Rundwanderwege, Ausschilde- rung historischer Einrichtungen und der Wanderwege	15.000,-€		x	x	x		2008-10		DE, ILEK, Torismusförderung	Verknüp- fung 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, Touris- musförderung	Verknüp- fung 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  
LEITENDE UNTERSUCHUNGEN NACH § 141 BAUGB

2

### verzeichnis

STANDSUNTERSUCHUNG UND ANALYSE .....	3
BAUENBEDINGUNGEN.....	3
Allgemeine Problemstellung .....	3
Vorbereitende Untersuchungen .....	3
Verfahrensweise .....	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
Prinzipien für das Bauen in Maßweiler .....	28
SCHLUSSFOLGERUNGEN AUS DEN ERGEBNISSEN .....	30
Sanierungstatbestände und Sanierungsbegründung .....	30
Grenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet.....	32
ÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	34
Umsetzung der Planung .....	34



# Geltungsbereich Sanierungsgebiet





# Weiteres Verfahren

---

## **„Trägerbeteiligung:“**

- Kreisverwaltung – Dorferneuerung, Bauleitplanung, Kreisentwicklung, Denkmalpflege
- Regionalplanung
- Verbandsgemeinde
- Finanzamt
- ...

Frist ca. 4 Wochen

## **„Bürgerbeteiligung:“** parallel

- Einwohnerversammlung
- „Auslegung in Verbandsgemeinde und/oder
- Einsicht über Homepage der VG/OG

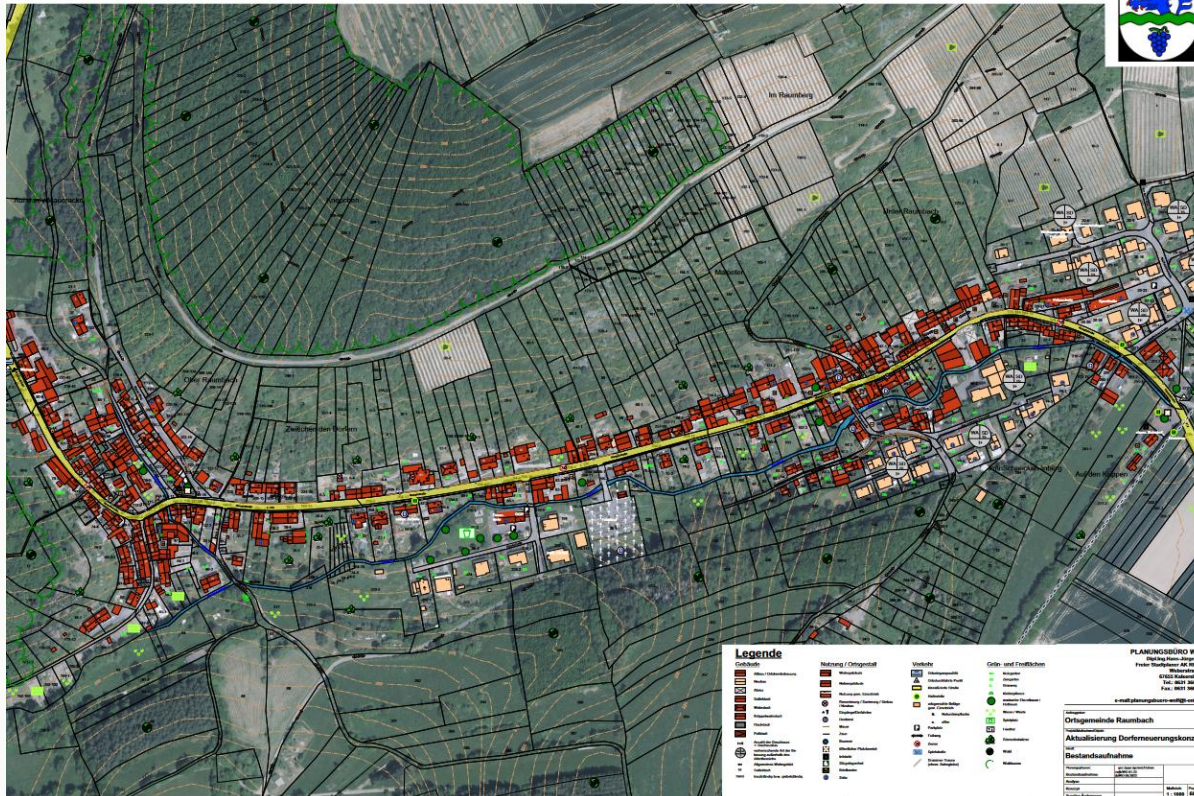
## **„Abwägung und Satzungsbeschluss“**



# Vorschlag Untersuchungsbereich Raumbach / Kosten

Aktualisierung Dorferneuerungskonzept  
- Bestandsaufnahme -

OG Raumbach



Untersuchungsbereich Altort ca. 13,2 ha = Brutto 10.210 Euro  
Altort mit älteren Neubaugebieten ca. 15.3 ha = 11.835 Euro,

## § 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

(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.

stehende Räume entsprechend anzuwenden

# SANIERUNGSGEBIET -

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

**Gesamtinvestition:** **50.000,00€**

Abschreibung in den ersten 8 Jahren 9 v. H.

$50.000,00€ * 9\% = 4.500,00€/a$

Angenommen ein Steuersatz von 26%

$4.500,00€ * 26\% = 1.170,00€/a$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung  $1.170,00€ * 8a = 9.360,00€$

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

$50.000,00€ * 7\% = 3.500,00€/a$

Angenommen ein Steuersatz von 26%

$3.500,00€/a * 26\% = 910,00€/a$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung  $910,00€ * 4a = 3.640,00€$

---

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

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

# 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.	
$40.000,00€ * 7\text{ v. H.} =$	<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 III: 7H ESTG (STEUERSATZ 42%)

**Gesamtinvestition:** **50.000,00€**

Abschreibung in den ersten 8 Jahren 9 v. H.

$50.000,00€ * 9\% = 4.500,00€/a$

Angenommen ein Steuersatz von 42%

$4.500,00€ * 42\% = 1.890,00€/a$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung  $1.890,00€ * 8a = 15.120,00€$

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

$50.000,00€ * 7\% = 3.500,00€/a$

Angenommen ein Steuersatz von 26%

$3.500,00€/a * 42\% = 1.470,00€/a$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung  $1.470,00€ * 4a = 5.880,00€$

---

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

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

# SANIERUNGSGEBIET -

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

**Gesamtinvestition:** **50.000,00€**

Abschreibung in den ersten 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“
- Beratungszuschuss

**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 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

Vorher



Nachher

# BEISPIEL FÜR EINE UMSETZUNG DORFERNEUERUNG UND ERHÖHTE ABSCHREIBUNG

Vorher



Nachher



# BEISPIEL FÜR EINE UMSETZUNG ENERGETISCHES FP + ERHÖHTE ABSCHREIBUNG

Vorher



Nachher



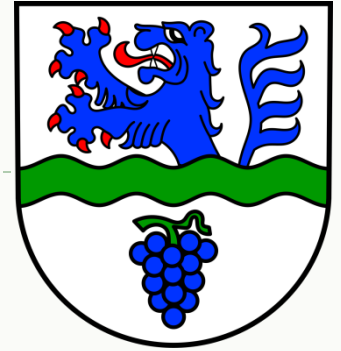


# Roschbach - ehem. Winzerhaus mit Kolonialwaren-Laden

Vorher



Nachher



**DANKE FÜR'S ZUHÖREN !**

**18.01.2024 | INFORMATIONSVERANSTALTUNG  
ORTSGEMEINDE RAUMBACH  
SANIERUNGSSATZUNG IM VEREINFACHTEN  
VERFAHREN NACH BBAUG**

**HANS-JÜRGEN WOLF KAISERSLAUTERN**

