

## **Sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt**

Rechtsgrundlage: § 144 BauGB

### **Folgende Vorhaben und Vorgänge bedürfen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung (Beispiele):**

#### Vorhaben nach § 144 Abs. 1 BauGB:

- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen – dazu zählen:
  - Neueindeckung eines Hausdaches,
  - Einbau neuer Fenster oder Außentüren (bzw. Austausch),
  - Veränderungen an der Gebäudefassade allgemein,
  - Modernisierung und Umbau von Gebäude(-teilen) – auch der Ausbau von Dachgeschossen,
  - Neubau eines Gebäudes,
  - Neubau einer Garage oder eines Carports,
  - Baumaßnahmen an der Einfriedung oder den Außenanlagen des Grundstücks usw.,
  - Anbau oder Änderung von Anlagen und Einrichtungen der Außenwerbung
  - (teilweise) Beseitigung (Abbruch) von Gebäuden und Nebengebäuden,
- Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs,
- Ausschachtungen und Ablagerungen,
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht bauordnungsrechtlich oder anderweitig genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind
- schuldrechtliche Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr; hierunter fallen befristete Miet- und Pachtverträge (befristete Verträge bis zu einem Jahr und unbefristete Verträge sind nicht betroffen).

#### Vorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB:

- Verkauf eines Grundstücks oder eines Grundstücksteils (bebaut oder unbebaut),
- Verkauf eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück bzw. an Wohnungs- oder Teil-eigentum,
- Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- Teilung eines Grundstücks,
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (z.B. eine Hypothek, Grundschuld eintragung in das Grundbuch auf einem Grundstück),
- Schuldrechtliche Verträge, durch die z.B. eine Verpflichtung zum Verkauf eines Grundstücks oder zur Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts begründet wird (z.B. Kaufvertrag, Tauschvertrag, Schenkungsvertrag, ...).

#### Keiner Genehmigung bedürfen nach § 144 Abs. 4 BauGB u.a.:

- Rechtsvorgänge zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge (z.B. Verkauf eines Grundstücks(-teils), Verkauf eines Miteigentumsanteils, ...),
- Vorhaben, die bereits vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrecht Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor Bekanntmachung der Sanierungssatzung hätte begonnen werden dürfen sowie die Unterhaltungsarbeiten und Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

## **Förderung von Vorhaben im Sanierungsgebiet „Innenstadt Burgdorf“**

### Direkte Förderung mit Mitteln der Städtebauförderung

Die direkte Förderung mit Mitteln der Städtebauförderung befindet sich derzeit in Vorbereitung. Hierzu erarbeitet die Stadt Burgdorf zunächst eine sogenannte Modernisierungsrichtlinie, in der die Einzelheiten einer Förderung geregelt werden.

Dazu zählen:

- Fördervoraussetzungen
- Förderquote
- Förderfähige Vorhaben
- Bagatellgrenze

Bei der direkten Förderung über die Mittel der Städtebauförderung ist darauf zu achten, dass diese nachrangig zu anderen Fördertöpfen erfolgt. Das bedeutet, dass beispielsweise für energetische Sanierungsmaßnahmen zunächst Fördermittel von Bund und Land beantragt werden müssen. Die Förderung von Photovoltaik kann über die Mittel der Städtebauförderung beispielsweise nicht gefördert werden.

### Indirekte Förderung über steuerliche Vergünstigungen gem. Bescheinigungsrichtlinien des Landes Niedersachsen §§ 7h, 10f EStG

Die indirekte Förderung über steuerliche Vergünstigungen können bereits jetzt in Anspruch genommen werden. Hierdurch können Sie die Kosten für Ihre Maßnahmen im Rahmen Ihrer jährlichen Einkommenssteuererklärung absetzen. Eine Abschreibung von 90 % der Gesamtkosten über einen Zeitraum von 10 Jahren ist für eigengenutzten Wohnraum möglich (§ 10f EStG). Eine 100%ige Abschreibung über 12 Jahre ist gemäß § 7h EStG für alle Gebäude im Sanierungsgebiet möglich (9%/Jahr in den ersten 8 Jahren, danach 7%/Jahr für die folgenden 4 Jahre).

Nach Abschluss der Maßnahmen erhalten Sie von der Stadt eine Bescheinigung, dass die beantragten Maßnahmen durchgeführt wurden. Diese können Sie dann bei der nächsten Steuererklärung als Nachweis beilegen. Nehmen Sie hierfür am besten Kontakt zu Ihrem Steuerberater/Ihrer Steuerberaterin auf.

### Grundsätzliches

Sowohl bei der direkten als auch bei der indirekten Förderung ist der Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages vor Beginn der Maßnahme(n) Voraussetzung. In diesem Vertrag wird geregelt, welche Maßnahmen in welcher Form und mit welchem Kostenansatz durchgeführt werden. Hierzu sind Angebote der Handwerker für die betroffenen Gewerke vorzulegen (bei der direkten Förderung sind drei aussagekräftige und vergleichbare Angebote beizulegen; im Falle der indirekten Förderung reicht ein Angebot). Eine qualifizierte Kostenschätzung ist ebenfalls dem Förderantrag beizulegen.

Der Vertrag enthält darüber hinaus eine Verpflichtung für Sie als Eigentümer:in, die angegebenen Maßnahmen entsprechend den Regelungen des Vertrags in einem angemessenen Zeitraum durchzuführen.

Zur Inanspruchnahme der Fördermöglichkeiten ist i.d.R. ein persönliches, frühzeitiges Beratungsgespräch bei der Stadt Burgdorf zur Abstimmung notwendig.