

**Informationsblatt
an alle Grundstückseigentümer*innen des
Sanierungsgebietes „Südstadt“**

Mit der Veröffentlichung im Offenblatt am 24.03.2024 hat die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Südstadt“ Rechtskraft erlangt. Das bedeutet, dass bei allen betroffenen Grundstücken ein so genannter „Sanierungsvermerk“ im Grundbuch eingetragen wurde.

Die Sanierungsmaßnahme „Südstadt“ dient dem Wohl der Allgemeinheit, sie soll z.B. dazu beitragen, dass die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert wird, innerstädtische Bereiche gestärkt und Altbaubestände modernisiert und erhalten werden.

Welche Vorteile ergeben sich für Sie als Eigentümer im Sanierungsgebiet?

Zur einheitlichen und zügigen Durchführung werden Finanzierungs- und Fördermittel eingesetzt z. B. wenn Sie als Eigentümer*in Baumaßnahmen durchführen (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen).

Nähere Informationen über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entnehmen Sie bitte dem separaten Flyer über „Zuschuss für Wohnungs- und Gebäudeeigentümer“ sowie der Präsentation vom 22.01.2025 auf der Internetseite der Stadt Offenburg (www.offenburg.de/sanierungsgebiet-suedstadt).

Was habe ich in einem Sanierungsgebiet zu beachten?

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet und die Eintragung des Sanierungsvermerks können dem/der Eigentümer*in Vorteile bringen oder seinem Schutz dienen, aber es sind auch einige Pflichten zu beachten. Hier sind insbesondere die Genehmigungspflicht und Auskunftspflicht zu nennen.

Folgende Vorhaben bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch die Sanierungsstelle der Stadt Offenburg nach den Vorschriften des § 144 BauGB:

- Vorhaben für die eine Baugenehmigung erforderlich ist
- Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, die sich erheblich wertsteigernd auswirken
- Miet- oder Pachtverträge, die auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert werden (Verträge auf unbestimmte Zeit unterliegen nicht der Genehmigungspflicht)
- Grundstücksveräußerungen und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (z. B. Nießbrauch, Hypotheken, Grundschulden, Dienstbarkeiten etc.)
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- die Teilung eines Grundstückes

Keiner Genehmigung bedürfen z. B. Rechtsvorgänge, die zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge geschlossen werden. Das Grundbuchamt darf genehmigungspflichtige Vorgänge ohne Genehmigung nicht im Grundbuch vollziehen.

Wie bekomme ich eine Sanierungsgenehmigung?

Über die Genehmigung kann binnen zwei Monaten nach Eingang des Antrags entschieden werden. Unter Umständen kann die Frist auf zwei weitere Monate verlängert werden. Sie darf nur versagt werden, wenn die Maßnahme bzw. das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder dem Sanierungszweck bzw. –ziel zuwiderläuft.

Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten

Nach den §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt. Zur Erlangung einer Steuerbescheinigung müssen diese Maßnahmen mit der Stadt Offenburg vertraglich vereinbart werden.

Die Steuerbescheinigung ist gebührenpflichtig. Die Gebühr für eine Steuerbescheinigung oder Steuerzwischenbescheinigung beträgt jeweils 0,2% der bescheinigten Aufwendungen nach der aktuellen Verwaltungsgebührenordnung.

Sprechen Sie sich im Vorfeld der Maßnahme mit den kompetenten Fachleuten (Steuerberatung, Architekturbüro und so weiter) und dem für Sie zuständigen Finanzamt bzw. informieren Sie sich bei der zuständigen Stelle bei der Stadt Offenburg, Frau Karin Hofmann, Tel.-Nr.: 0781 82-2641; E-Mail: karin.hofmann@offenburg.de.

Ausgleichsbeträge

In einem Sanierungsgebiet werden keine Erschließungsbeiträge erhoben. Der Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen wird, wie der Bau von Gemeinbedarfseinrichtungen oder die Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen aus dem Sanierungshaushalt bezahlt. Wenn die durchgeführten sanierungsbedingten Maßnahmen erheblich den Wert der umliegenden Grundstücke im Sanierungsgebiet steigern (sogenannte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) muss – stark vereinfacht ausgedrückt – nach Beendigung der Sanierung durch die Stadt ein Ausgleichsbetrag von den Grundstückseigentümern erhoben werden. Falls dies der Fall sein sollte, besteht die Möglichkeit eine vorzeitige Ablöse zu beantragen. Es kann aber auch sein, dass keine Ausgleichsbeträge anfallen (wenn keine erheblichen Wertsteigerungen am Grundstück vorliegen (Bagatellgrenze) – dies wird durch einen unabhängigen Gutachterausschuss für jedes Grundstück individuell ermittelt; entweder am Ende der Sanierung oder auf Wunsch des Eigentümers sobald die Sanierungsziele konkretisiert wurden).

Auskunftspflicht

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer*innen, Mieter*innen, Pächter*innen und Sonstige (oder deren Berechtigte) gegenüber der Stadt Auskunftspflicht, das heißt, sie müssen der Stadt alle Auskünfte erteilen, die diese für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen benötigt. Der Sanierungsvermerk wird gelöscht, sobald die Sanierung durchgeführt und die Sanierungssatzung aufgehoben ist. Diese Frist beträgt ca. 15 Jahre ab Bekanntmachung dieser Satzung. Die Kosten für die Eintragung bzw. Löschung trägt die Stadt Offenburg.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen die Sanierungsstelle der Stadt Offenburg Frau Sabine Göppert unter der Tel. Nr. 0781 82-2338 zur Verfügung.