

Eintragung des Sanierungsvermerks „Sanierungsverfahren Ortskern II eingeleitet“

Einige Bürger haben sich gewundert, weshalb sie vom Grundbuchamt Tauberbischofsheim in den letzten Tagen eine Eintragungsbekanntmachung mit dem Vermerk „Sanierungsverfahren Ortskern II ist eingeleitet“ erhalten haben.

Hierüber möchten wir kurz aufklären:

Der Gemeinderat von Mudau hat in seiner öffentlichen Sitzung am 5. April 2023 die Satzung über die förmliche Festlegung der städtebaulichen Erneuerung „Ortskern II“ beschlossen. Die Satzung ist am 21. April 2023 im Amtsblatt veröffentlicht worden und somit nach § 143 Absatz 1 Satz 4 rechtskräftig. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist hier nochmal aufgezeigt.



Wenn ein neues Sanierungsgebiet beschlossen wird **hat** (=Pflicht) die Gemeinde nach § 143 Abs. 2 Satz 1 BauGB die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen und dem Grundbuchamt zur Eintragung in die Abteilung II der Grundbücher der Eigentümer mitzuteilen. Das Grundbuchamt **hat** in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). Demnach bekommt jeder Eigentümer*in eine Eintragungsbekanntmachung, die Eigentum an einem Grundstück (bebaut/unbebaut) innerhalb des neuen Sanierungsgebiets „Ortskern II“ haben.

Besondere rechtliche Bestimmungen in Sanierungsgebieten:

- Sanierungsvermerk im Grundbuch (§143 BauGB)
- Vorkaufsrecht der Gemeinde (§24 BauGB)
 - ➔ darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt
- Genehmigungspflicht § 144 BauGB (für Baumaßnahmen und Rechtsvorgänge)
 - ➔ Sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht bei bauliche Maßnahmen (§144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht bei längerfristiger Vermietung / Verpachtung auf feste Dauer (§144 Abs. 1 Nr. 2)
- Sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht bei der Veräußerung von Grundstücken (§144 Abs. 2 Nr. 1 und 3)
- Sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht bei der Belastung von Grundstücken (§144 Abs. 2 Nr. 2)
- Sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht bei Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten und bei Grundstücksteilungen (§144 Abs. 2, Nr. 4 und 5)

Vorteile durch Modernisierung Ihres Gebäudes:

- finanzielle Zuschüsse für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- erhöhte steuerliche Sonderabschreibungen
- nachhaltiger Werterhalt Ihres Eigentums
- niedrigere Energiekosten
- Verbesserung der Wohnqualität, Schaffung eines schöneren Wohnumfeldes

Fördersätze

Die Gemeinde Mudau gewährt folgende Zuschüsse der förderfähigen Kosten:

- Bei umfassenden Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen: 25 % Zuschuss, bis max. 60.000 € pro Objekt.
- Bei umfassenden Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen von Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen oder besonders ortsbildprägenden Charakter aufweisen: 30% Zuschuss, bis max. 60.000 € pro Objekt.
- Bei Abbruch bis zu 100 % Zuschuss (abhängig von der Folgenutzung), bis maximal 50.000 € pro Objekt.

Darüber hinaus gelten die Städtebauförderrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung sowie die gemeindeeigenen Förderrichtlinien.

Zu beachten: Maßnahmen mit weniger als 15.000 € förderfähige Kosten werden nicht gefördert (Bagatellgrenze). Eigenleistungen werden in Höhe des gesetzlichen Mindestlohns berücksichtigt, max. 15% der sonstigen, anerkannten förderfähigen Kosten.

Steuervorteile

Für Modernisierungsaufwendungen, die nicht durch einen Sanierungszuschuss abgedeckt sind, gibt es Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach dem EStG (§7h / § 10f EStG), vorbehaltlich der Prüfung und Gewährung durch das Finanzamt:

Flyer und Informationen zum Sanierungsgebiet liegen im Foyer des Rathauses Mudau aus oder können auf der Homepage unter „Ortsentwicklung“ → „Sanierungsgebiet“ nachgelesen werden.

Wir beraten Sie gerne:

Gemeinde Mudau
Bianca Groß
 Tel. 06284 / 78-31
bianca.gross@mudau.de

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Nadia Kasper-Snouci
 Tel. 0721 / 35454237
nadia.kasper-snouci@lbbw-im.de