

MODERNISIERUNG UND INSTANDSETZUNG

VON PRIVATEN GEBÄUDEN
IN STÄDTEBAULICHEN SANIERUNGSGEBIETEN
DER STADT KONSTANZ

INHALT	SEITE
Teil 1 Städtebauliche Sanierung	2
Teil 2 Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer	2
Teil 3 Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden / Steuerrechtliche Vergünstigungen	2
Teil 4 Städtische Zuschüsse	4
Kontakte	4

Eine Information des

Bauverwaltungsamtes
der Stadt Konstanz
Untere Laube 24
D - 78459 Konstanz
Tel. 07531 / 900 510
Fax 07531 / 900 514
e-mail: BoppH@Stadt.Konstanz

KONSTANZ
Die Stadt zum See



Teil 1 Städtebauliche Sanierung

Die Gemeinden und Städte sowie das Land Baden-Württemberg sehen in der städtebaulichen Sanierung eine wichtige Infrastrukturaufgabe. Die Stadt Konstanz nimmt sie selbständig im Rahmen der rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches wahr. Städtebauliche Sanierung hat zum Ziel, städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen in den bebauten Stadtteilen zu beheben und trägt dazu bei, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Funktionsfähigkeit eines Stadtteils oder eines Stadtquartiers zum Wohle der Allgemeinheit nachhaltig zu verbessern. Die Stadt Konstanz berät dabei auch private Grundstückseigentümer, die Gebäude innerhalb eines Sanierungsgebietes modernisieren und instandsetzen wollen.

Teil 2 Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer

- steuerrechtliche Vergünstigungen (s. **Teil 3**)
- Unterstützung bei Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel / Umzug von Betrieben u.a. (Sozialplan) durch die Stadt Konstanz gem. § 180 BauGB
- Im Einzelfall besteht für Grundstückseigentümer bei der Modernisierung und Instandsetzung ihrer privaten Gebäude die Möglichkeit einer Zuschussfinanzierung durch die Stadt Konstanz (s. **Teil 4**)
- Auskunftspflicht bei sanierungsrelevanten Angaben gegenüber der Stadt gem. § 138 BauGB
- Entrichtung von Ausgleichsbeträgen gem. § 154 BauGB

Befugnisse der Stadt Konstanz

- Genehmigungsvorbehalt bei allen grundstücksbezogenen Vorhaben und Rechtsvorgängen gem. § 144 BauGB (z.B. Grundstücksverkäufe, Grundstücksteilungen, Grundschuldbestellung, Baumaßnahmen usw.)
- Vorkaufsrecht der Stadt bei Grundstücken/Gebäuden zum sanierungsunbeeinflussten Preis gem. §§ 24 ff BauGB
- Zulässigkeit der Enteignung gem. §§ 85 ff BauGB
- Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen gem. § 182 BauGB

Teil 3 Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden / Steuerliche Begünstigungen

Grundstückseigentümer, die an ihren Gebäuden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchführen, können unter bestimmten Umständen steuerliche Begünstigungen in Anspruch nehmen. Diese Begünstigungen hängen von verschiedenen Voraussetzungen ab:

1. Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen



Der Grundstückseigentümer muss an seinem Gebäude Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen durchführen.

Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die – unter Fortbestand der bisherigen Nutzung – entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsmäßige Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen.

Keine steuerlichen Begünstigungen erhalten sog. Luxusmodernisierungen, die weit über die Anforderungen der Sanierung hinausgehen, sowie laufende Instandhaltungsmaßnahmen, die auf einen reinen Werterhalt abzielen.

Unter Umständen kommen in Sonderfällen steuerliche Begünstigungen in Betracht (z.B. Wiedererrichtung eines Gebäudes, Gebäude mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung).

2. Vereinbarung zwischen Stadt Konstanz und Grundstückseigentümer

Der Grundstückseigentümer muss mit der Stadt eine Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung abschließen, in der er sich zur Realisierung der Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Die Vereinbarung erfolgt in der Regel auf der Grundlage der Baugenehmigung und der hierzu eingereichten Planunterlagen.

3. Kein vorzeitiger Baubeginn

Vor Beginn der Baumaßnahme muss die Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung abgeschlossen worden sein. Die nachträgliche Verpflichtung reicht nicht aus.

4. Abschließende Bescheinigung der Stadt

Nach der Durchführung der Modernisierung / Instandsetzung hat der Eigentümer beim Bauverwaltungsamt der Stadt Konstanz schriftlich einen Antrag auf Bescheinigung zu stellen. Das Bauverwaltungsamt prüft, ob die o.g. städtebaulichen Voraussetzungen der steuerlichen Begünstigung vorliegen und bescheinigt diese gegenüber dem Eigentümer. Der Eigentümer hat diese Bescheinigung der Finanzbehörde vorzulegen. Die Finanzbehörde prüft in eigener Zuständigkeit die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen.

Es wird deshalb empfohlen, sich rechtzeitig mit dem zuständigen Finanzamt in Verbindung zu setzen (Finanzamt Konstanz, Bahnhofplatz 12 in 78462 Konstanz, Tel. 07531 / 289 - 0).

Teil 4 Städtische Zuschüsse

Bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen kann dem Grundstückseigentümer bei der Durchführung von Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen an seinem privaten Gebäude durch die Stadt ein Modernisierungszuschuss gewährt werden. Die Höhe des Zuschusses wird im Einzelfall auf der Grundlage einer vom Antragsteller vorzulegenden fachmännisch erstellten Kostenschätzung ermittelt und hängt beispielsweise ab von der Nutzungsart des Gebäudes, vom Umfang der Modernisierung und Instandsetzungen, von der Art der baulichen Verbesserung u.a.

Auch bei der Gewährung eines städtischen Zuschusses müssen folgende Mindestvoraussetzungen vorliegen:

- Lage in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet
- Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt
- kein vorzeitiger Baubeginn.

Auf die Gewährung eines Zuschusses besteht kein Rechtsanspruch.

Kontakte

Weitere Informationen erhalten Sie beim:

Bauverwaltungsamt
Herrn Hans-Herrmann Bopp
Verwaltungsgebäude Laube
Untere Laube 24, Zi. 6.04
D - 78459 Konstanz
Tel. 07531 / 900 510
Fax 07531 / 900 514
e-Mail: BoppH@stadt.konstanz.de