



- 1. Stand des Verfahrens zur Ausweisung eines energetischen Sanierungsgebiets in Spiesheim**
- 2. Rechtsgrundlagen für die Ausweisung eines energetischen Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren**
- 3. Ziele und Zweck der vorbereitenden Untersuchung**
- 4. Verfahren**
- 5. Untersuchungsgegenstand**
- 6. Beschluss nach § 142 Abs. 3 BauGB**
- 7. Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung**
- 8. Gerichtliche Überprüfungsmöglichkeiten bei der vorbereitenden Untersuchung**
- 9. Folgen der Sanierungssatzung**

## Bisheriger Weg

26.01.2022

↓  
**Zustimmung** zum Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 143 Abs. 3 BauGB durch den Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Spiesheim – Einleitungsbeschluss

Bis zum  
**19.03.2023**

↓  
**Flächendeckende Befragung der Eigentümer\*innen im Untersuchungsgebiet; dabei: generelles Interesse an einem Nahwärmeverbundnetz in Spiesheim**

**29.03.2023**  
Informationsveranstaltung „Sanierungsgebiet“

**Entscheidung/Beschluss** des Ortsgemeinderats zur Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren

2023

2023

↓  
**Abschluss und Veröffentlichung der Vorbereitenden Untersuchung**

## 2. Rechtsgrundlagen für die Ausweisung eines energetischen Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren

<p>§ 141 Abs. 1 BauGB</p>	<p>„Die Gemeinde <b>hat</b> vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf <b>nachteilige Auswirkungen</b> erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.“</p>
<p>§ 142 Abs. 4 1. HS BauGB</p>	<p>„In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnittes auszuschließen, wenn sie die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren);“</p>

## 2. Rechtsgrundlagen für die Ausweisung eines energetischen Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren

### § 136 Abs. 3 Ziff. 1 lit. h BauGB

„(1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung **städtebaulicher Missstände** wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen...

**h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;“**

## 2. Rechtsgrundlagen für die Ausweisung eines energetischen Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren

<p>„Vereinfachtes Verfahren“</p>	<p>Die Gemeinde darf das vereinfachte Sanierungsverfahren nur dann durchführen, wenn keine oder nur sehr geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind und daher die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts zu den Ausgleichsregelungen nicht <b>erforderlich</b> sind. Die Ortsgemeinde muss so die Bodenwertentwicklung beurteilen und diese Beurteilung dokumentieren.</p> <p>Es werden darüber keine unterschiedliche Verfahren sondern unterschiedliche Sanierungsinstrumente festgelegt.</p> <p>Es gibt dabei mehrere Gestaltungsvarianten, u.a. das vereinfachte Verfahren (§ 142 Abs. 4 1. Hs und 2. Hs in Verbindung mit § 144 Abs. 1 und/oder Abs. 2 BauGB)</p> <p>Bei geringen Bodenwerterhöhungen kann die Gemeinde die Vorschriften des Dritten Abschnittes für erforderlich halten, um eine sachgerechte (geringere) Belastung abzusichern. Beteiligung an den Kosten der Sanierung versus KAG.</p>
----------------------------------	--

## 2. Rechtsgrundlagen für die Ausweisung eines energetischen Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren

<p>„energetische Faktoren“</p>	<p>Mit der Innenentwicklungsnovelle aus dem Jahr 2013 wurden die Beurteilungsgrundlagen für städtebauliche Missstände um energetische Faktoren ergänzt.</p> <p>§ 136 Abs. 3 Ziff. 1 lit. h BauGB bestimmt, dass auch <b>die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, zu berücksichtigen sind.</b> (so Battis/Mitschang/Reidt NVwZ 2013 961, 966)</p> <p>Der Tatbestand der Substanzschwäche knüpft somit an den Zustand des Gebiets an. Für die Beurteilung des Zustandes des Gebiets sind danach vor allem die Bebauung und ihre Beschaffenheit maßgeblich.</p>
--------------------------------	---

## 2. Rechtsgrundlagen für die Ausweisung eines energetischen Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren

<p><b>„vorbereitende Untersuchungen“</b></p>	<p>Mit den durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen soll die Ortsgemeinde in die Lage versetzt werden, auf der Basis einer hinreichenden Beurteilungsgrundlage die Rechtfertigung für die förmliche Festlegung durch die Sanierungssatzung und die Sanierung selbst zu gewinnen. Ebenso soll aber auch hierüber die Beurteilungsgrundlage getroffen werden, welche Sanierungsinstrumente zur Anwendung kommen. Also auch die Entscheidung, ob ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt wird.</p> <p>Von der vorbereitenden Untersuchung kann nach § 141 Abs. 2 BauGB abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen. <b>Die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts beinhaltet i.d.R. eine ausreichende Beurteilungsgrundlage.</b></p> <p><b>Eine zeitliche Begrenzung zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchung gibt es nicht. Grenzen ergeben sich aus den Möglichkeiten der Zurückstellung von Baugesuchen.</b></p>
--	--

**§ 141 Abs. 1  
S. 1**

Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit, die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit (bzw. Finanzierbarkeit) der Sanierung

**§ 141 Abs.  
1 S. 2**

Auch Darstellung von voraussichtlich nachteiligen Auswirkungen der Sanierung

**§ 136 Abs. 4  
S. 2 und  
Abs. 5**

Grundlage für die sanierungsrechtliche Abwägung

**§ 137**

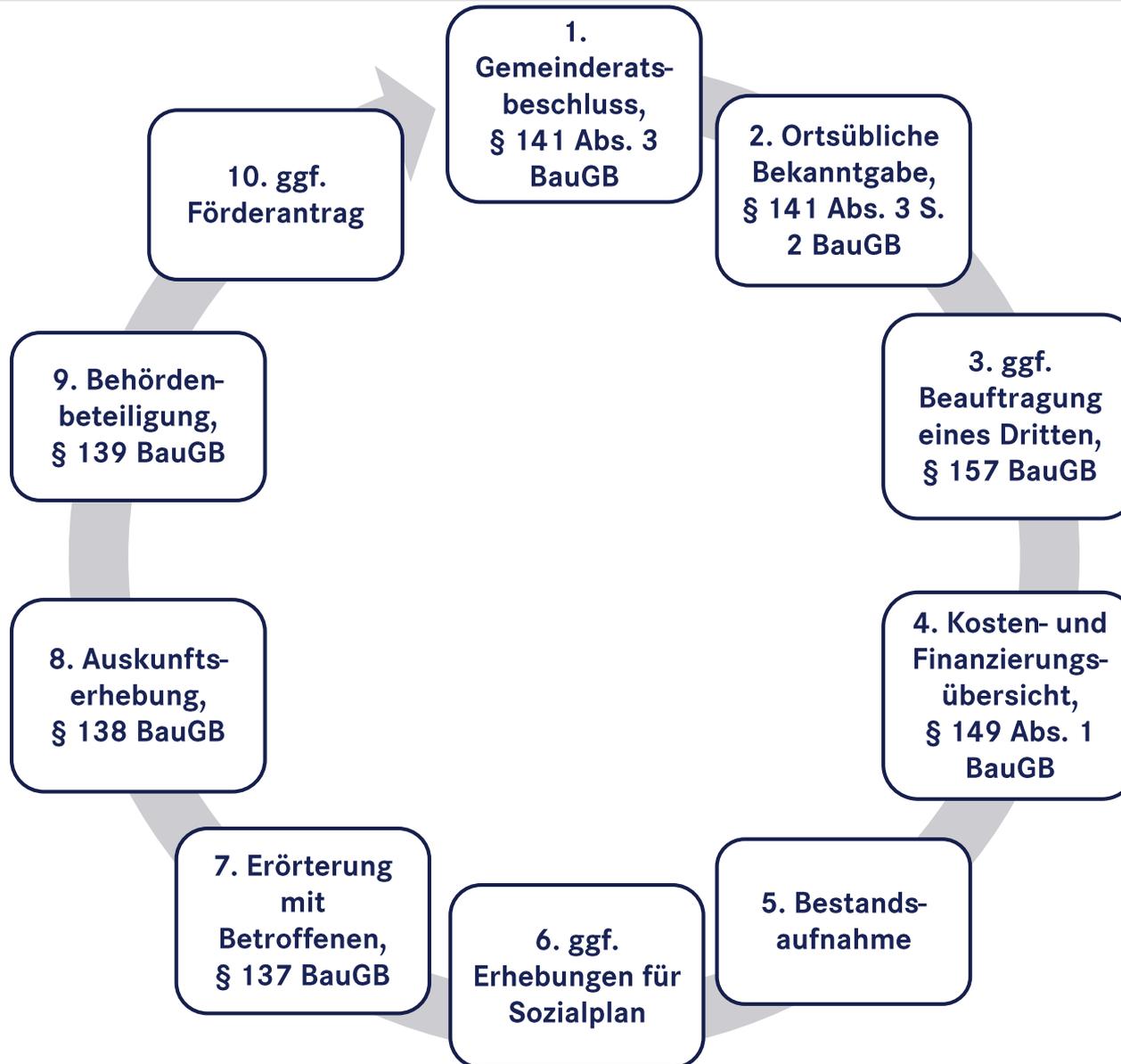
Grundlage für die frühzeitige Beteiligung und Beratung der Betroffenen

**§ 140 Nr. 5**

Grundlage für die Erörterung der beabsichtigten Sanierung

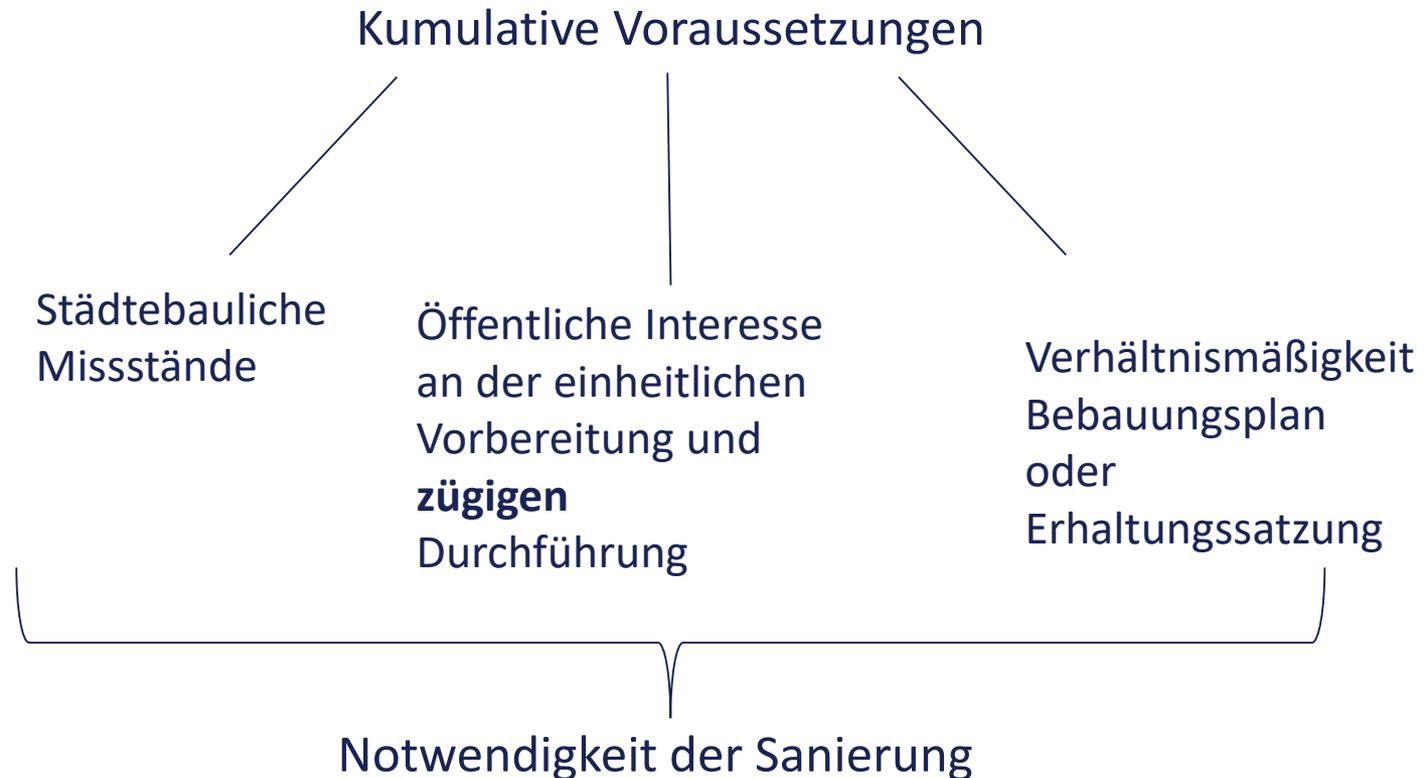
**§ 142  
Abs. 4**

Beurteilungsgrundlage, ob ein vereinfachtes Sanierungsverfahren möglich ist



**Es gibt keine exakten Vorgaben, welche Untersuchungen die Gemeinde durchzuführen hat**

- Durchführbarkeit der Sanierung,
- Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung gem. § 141 BauGB, ggf. Beauftragung eines Sanierungsträgers, § 157 BauGB
- Schätzung des Wertes bebauter und unbebauter Grundstücke zur Aufstellung einer Kostenschätzung
- Bestandsaufnahme über die baulichen, verkehrlichen, strukturellen, sozialen und **energetischen** Voraussetzungen im Untersuchungsgebiet
- Erörterung mit Sanierungsbetroffenen über Sanierungsvorstellungen der energetischen Sanierung
- Überschlägige Kosten- und Finanzierungsübersicht, § 149 BauGB
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 139 BauGB
- Allgemeine Öffentlichkeitsarbeit



Mindestmaß an konkreten energetischen Zielen und Zwecken der Sanierung  
(Gebäudesanierung, Umstellung auf effiziente Heizungssysteme  
Informationsmaßnahmen der Eigentümer und Mieter, Einsatz erneuerbare  
Energien, u.s.w.)

### Zuständigkeit

Nach Hauptsatzung: Ortsgemeinderat

### Inhalt

- Möglichst exakte Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
- Zeichnerische Darstellung
- Bei Erweiterung des Gebiets: Neuer Beschluss

### Form

Weder Satzung noch Verwaltungsakt

→ Keine unmittelbare Außenwirkung, lediglich Informationscharakter

### Bekanntmachung

1. Der Stadtrat/Verwaltung hat am ... den Beginn der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme in folgendem Untersuchungsgebiet beschlossen.
2. Beantragte bauliche Anlagen können in entsprechender Anwendung des § 15 BauGB zurückgestellt oder vorläufig untersagt werden.
3. Gemäß § 138 BauGB sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils im Untersuchungsbereich sowie ihre Beauftragten dazu verpflichtet, der Gemeinde oder ihrem Beauftragten Auskünfte über die Tatsache zu erteilen, deren Kenntnis zur Sanierungsbedürftigkeit des Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Der Schutz personenbezogener Daten ist insoweit eingeschränkt. Bei Verweigerung der Auskunft kann ein Zwangsgeld angedroht und festgesetzt werden.

### Gesetzliche Anforderungen

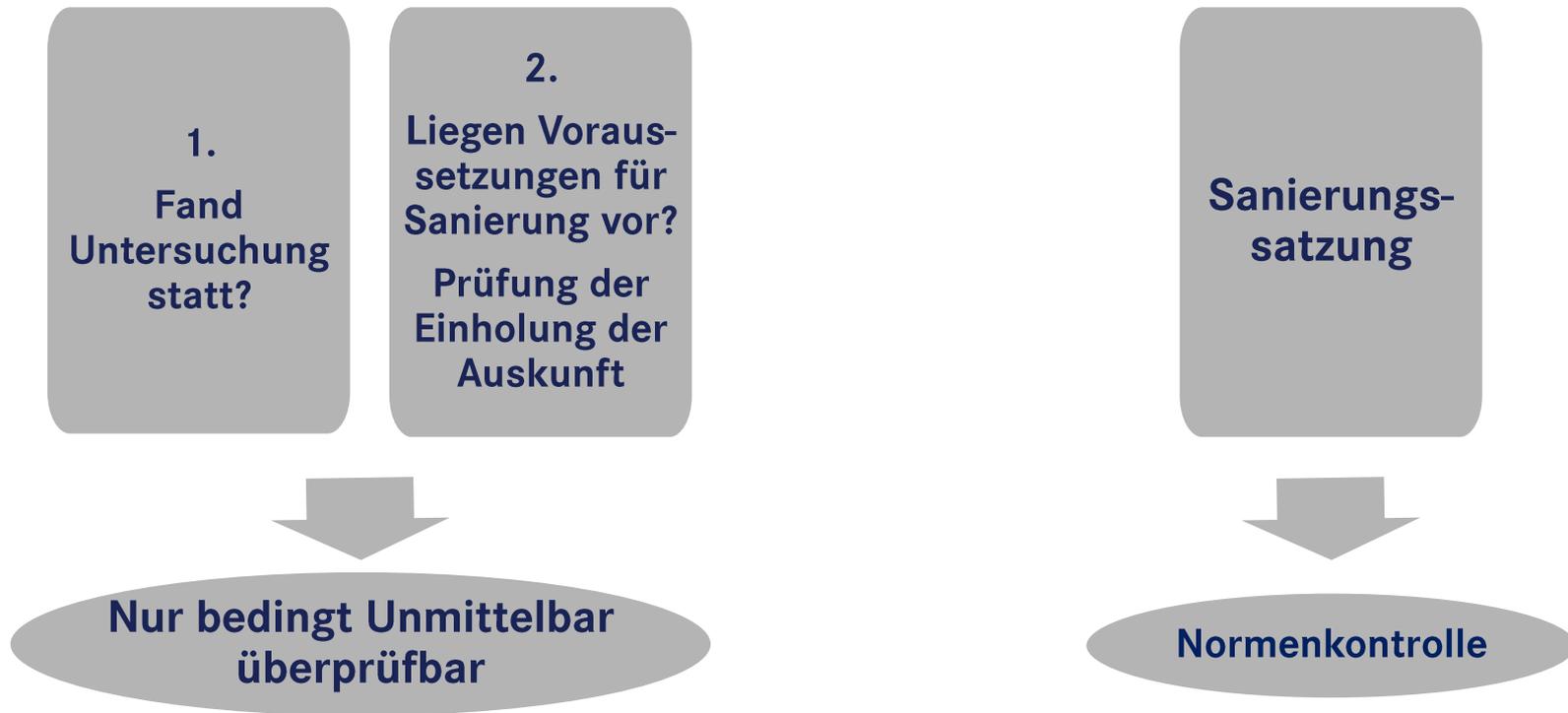
- Keine gesetzlichen Anforderungen
- Beurteilung ob das Material ausreicht, obliegt der Gemeinde
- Bedeutung für Abwägung
- Bericht

### Empfehlung

Als Grundlage für Festlegung des Sanierungsgebiet sollten folgende Bereiche betrachtet werden:

- das Vorhandensein **städtebaulicher Missstände**, § 136 Abs. 2 BauGB;
- die bisher entwickelten allgemeinen **Ziele** der Sanierung, § 140 Nr. 3 BauGB;
- die Beurteilung der **Durchführbarkeit** der Sanierung im Allgemeinen;
- die Einstellung und **Mitwirkungsbereitschaft** der Sanierungsbetroffenen, § 137 BauGB;
- die **Stellungnahmen** der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 139 Abs. 2 BauGB
- sowie die Gründe, warum ggf. von vorbereitenden Untersuchungen **abgesehen** wurde, § 141 Abs. 2 BauGB
- Festlegung der Beurteilungsgrundlagen, ob ein **vereinfachtes Verfahren** durchgeführt werden soll oder nicht.

Ob die Gemeinde ausreichend vorbereitende Untersuchungen durchgeführt hat, ist nur **beschränkt direkt** rechtsaufsichtlich und verwaltungsgerichtlich überprüfbar.



Vorbereitung ist kein Eingriff in die Rechte eines Sanierungsbetroffenen

### Gesetzliche Anforderungen und Folgen

- § 142 BauGB
- Frist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen  
Mit der Verabschiedung der Sanierungssatzung muss die Gemeinde gleichzeitig eine Frist festlegen, bis wann sie die Maßnahmen erledigen will. Diese Frist soll **maximal 15 Jahre** betragen, wobei eine Verlängerung durch einen Beschluss möglich ist, wenn beispielsweise die Arbeiten noch nicht abgeschlossen sind.
- Festlegung der **Sanierungsinstrumente**
- Verwaltungsgerichtliche Überprüfbarkeit der Satzung
- Das festgelegte Sanierungsgebiet ist ins Grundbuch einzutragen. Die Gemeinde muss die betroffenen Grundstücke dem Grundbuchamt benennen. Dies ist der **Sanierungsvermerk**. Damit kann jede Person, die ein berechtigtes Interesse nachweisen kann, durch Einsicht in das Grundbuch erkennen, ob einzelne Grundstücke im Sanierungsgebiet liegen.
- Kein Ausgleichsbeitrag bei „Vereinfachten Verfahren“
- Genehmigungspflicht bei bestimmten Maßnahmen (**Änderung der Grundstücksnutzung; die Teilung eines Grundstücks neue Miet- und Pachtverträge**) - **Sanierungsinstrumente**
- Steuerrechtliche Erleichterungen und Zuschüsse

### Steuerberater – Beachtung von Fördermitteln

#### Steuerrecht

Die Sonderbehandlung ist gesetzlich in § 11a EStG geregelt. § 7h EStG als Grundlage für erhöhte Abschreibungen im energetischen Sanierungsgebiet für die Vermietung und § 10f EStG für die Eigennutzung

- Baumaßnahmen können als Herstellungskosten über 12 Jahre mit unterschiedlichen Prozentzahlen vollständig als Werbungskosten abgeschrieben werden.
- Dies kann auch bei Wohnraum gelten, soweit sich dieser auf den Altbaubestand bezieht
- Die **Bescheinigung nach § 7h EStG wird durch die Gemeinden ausgestellt**. Die Finanzämter haben kein Prüfungsrecht.
- Die Bescheinigung ist an eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Kommune und dem Steuerpflichtigen gebunden (Sanierungs- oder Modernisierungsvereinbarung). Diese Vereinbarung ist ein städtebaulicher Vertrag.
- Bereits begonnene oder abgeschlossene Maßnahmen können nicht bescheinigt werden.

# W2K – die Kanzlei für Infrastrukturrecht



## **Wurster Weiß Kupfer Rechtsanwälte Partnerschaft mbB**

Kaiser-Joseph-Straße 247 | 79098 Freiburg  
Tel. 0761 / 211 149-0 | freiburg@w2k.de  
[www.w2k.de](http://www.w2k.de)

Charlottenstraße 21b | 70182 Stuttgart  
Tel. 0711 / 248 546-0 | stuttgart@w2k.de  
[www.w2k.de](http://www.w2k.de)