

Informationen für Eigentümer

Wirkungen des Sanierungsverfahrens

Nach §136 des Baugesetzbuches liegt die „einheitliche und zügige Durchführung“ des Sanierungsverfahrens im öffentlichen Interesse. Hierzu gehört auch, dass private Vorhaben und Investitionen abgestimmt werden müssen. Private Vorhaben sollen den Sanierungsprozess nicht „wesentlich erschweren“ oder gar „unmöglich machen“. Auch wenn in der Praxis der behutsamen Stadterneuerung „wesentliche Erschwerungen“ nur in Ausnahmen vorliegen, hat der Bundesgesetzgeber eine breite Genehmigungspflicht für Eigentümer oder Erbbauberechtigte festgehalten.

Nach §§144 und 145 BauGB (siehe unten) sind beispielsweise folgende Veränderungen genehmigungspflichtig:

- Der Verkauf eines Grundstückes,
- die Teilung eines Grundstückes,
- die Bestellung eines Erbbaurechts,
- die Eintragung einer Hypothek, Grundschuld oder einer anderen dinglichen Grundstücksbelastung im Grundbuch,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- Mietverträge und vergleichbare Nutzungsvereinbarungen auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr,
- Baumaßnahmen auf Grundstücken sowie an und in Gebäuden, auch wenn sie nach bauordnungsrechtlichen Bestimmungen nicht genehmigungspflichtig sind.

In der Praxis der Grundstücksgeschäfte wird der beauftragte Notar automatisch die erforderliche Sanierungsgenehmigung beantragen. Neben der sonst auch geschäftsüblichen Einholung der steuerrechtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung und der Vorkaufrechtsverzichtserklärung, hat die Stadt innerhalb von vier Wochen über die Sanierungsanträge zu entscheiden.

Der Notar erfährt von der Genehmigungsnotwendigkeit durch den Sanierungsvermerk, den das Grundbuchamt im Grundbuch der jeweiligen Eigentümer eintragen wird. Dabei handelt es sich im Sinne des Wortes um einen Vermerk. Der Sanierungsvermerk ist kein belastendes Recht und wird ohne Rangstelle im Grundbuch vermerkt.

Im Sanierungsgebiet fallen für Straßenausbaumaßnahmen keine Straßenausbaubeiträge oder Anliegerbeiträge an. Zum Abschluss der Sanierungsmaßnahmen Jahren sind Eigentümer jedoch verpflichtet nach § 153 BauGB (siehe unten) einen Ausgleichsbetrag in Höhe der sanierungsbedingten Werterhöhung ihres Grundstückes zu zahlen. Der zu entrichtende Ausgleichsbetrag bemisst sich aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche oder tatsächliche Neuordnung innerhalb des Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen

Öffentliche Maßnahmen

Durch die Ausweisung des Sanierungsgebietes werden in den kommenden Jahren vermehrt öffentliche Gelder in das Gebiet fließen. Ziel der Stadterneuerung ist es, durch eine Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen die Bedingungen im Gebiet zu verbessern. Die Bundesregierung, die Regierung des Landes Schleswig-Holstein sowie die Stadt finanzieren jeweils 1/3 der Kosten der Gesamtmaßnahme.

Private Maßnahmen

Die Durchführung privater Baumaßnahmen erfolgt durch die Eigentümer oder Erbbauberechtigten. Daher sind auch die Kosten für Modernisierungen und Instandsetzungen grundsätzlich von diesen selbst zu tragen. Private Eigentümer können jedoch nach den jeweiligen Förderrichtlinien gefördert werden. In Betracht kommen grundsätzlich

- steuerliche Förderungen nach § 7h EStG für Herstellungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, Förderungen der Investitionsbank des Landes Schleswig-Holstein und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie
- Städtebauförderungen nach der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein.

Bitte wenden sie sich frühzeitig an die genannten Ansprechpartner, da zahlreiche Förderbestimmungen beachtet werden müssen. Grundsätzlich gilt, dass bereits begonnene Maßnahmen nicht mehr gefördert werden können.

Auszug aus dem Baugesetzbuch

BauGB § 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

- 1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;*
- 2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.*

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

- 1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;*
- 2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;*
- 3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;*
- 4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;*
- 5. die Teilung eines Grundstücks.*

(3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekannt zu machen.

(4) Keiner Genehmigung bedürfen

- 1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;*
 - 2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nr. 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;*
 - 3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;*
 - 4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;*
 - 5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.*
-

BauGB § 145 Genehmigung

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Im Falle des Satzes 2 ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden; § 22 Abs. 5 Satz 3 bis 6 ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass die Genehmigungsfrist höchstens um zwei Monate verlängert werden darf.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für werterhöhende Änderungen, die auf Grund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten;

2. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 2 oder Abs. 2 Nr. 2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für werterhöhende Änderungen verzichten, die auf Grund dieser Rechte vorgenommen werden.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden.

(5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(6) § 22 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine Genehmigung allgemein erteilt oder nicht erforderlich, hat die Gemeinde darüber auf Antrag eines Beteiligten ein Zeugnis auszustellen.

BauGB § 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung

(1) Sind auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

(2) Liegt bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2. Dies gilt nicht, wenn in den Fällen des § 154 Abs. 3 Satz 2 oder 3 die Verpflichtung zur Entrichtung des Ausgleichsbetrags erloschen ist.

(3) Die Gemeinde oder der Sanierungsträger darf beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt. In den Fällen des § 144 Abs. 4 Nr. 4 und 5 darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt.

(4) Bei der Veräußerung nach den §§ 89 und 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. § 154 Abs. 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.

(5) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind 1. Absatz 1 auf die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2 und im Falle der Geldabfindung nach § 59 Abs. 2 und 4 bis 6 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 entsprechend anzuwenden;

2. Wertänderungen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eintreten, bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 3 und 4 und im Falle des Geldausgleichs nach § 59 Abs. 2 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 zu berücksichtigen;

3. § 58 nicht anzuwenden.
