

# Informationen zum Sanierungsrecht

## SANIERUNGSSATZUNG

Die Durchführungsphase der Sanierung beginnt im Allgemeinen nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes durch eine von der Gemeinde zu beschließende Satzung. In ihr wird das Sanierungsgebiet bezeichnet, das so abzugrenzen ist, dass die Sanierung zweckmäßig durchzuführen ist.

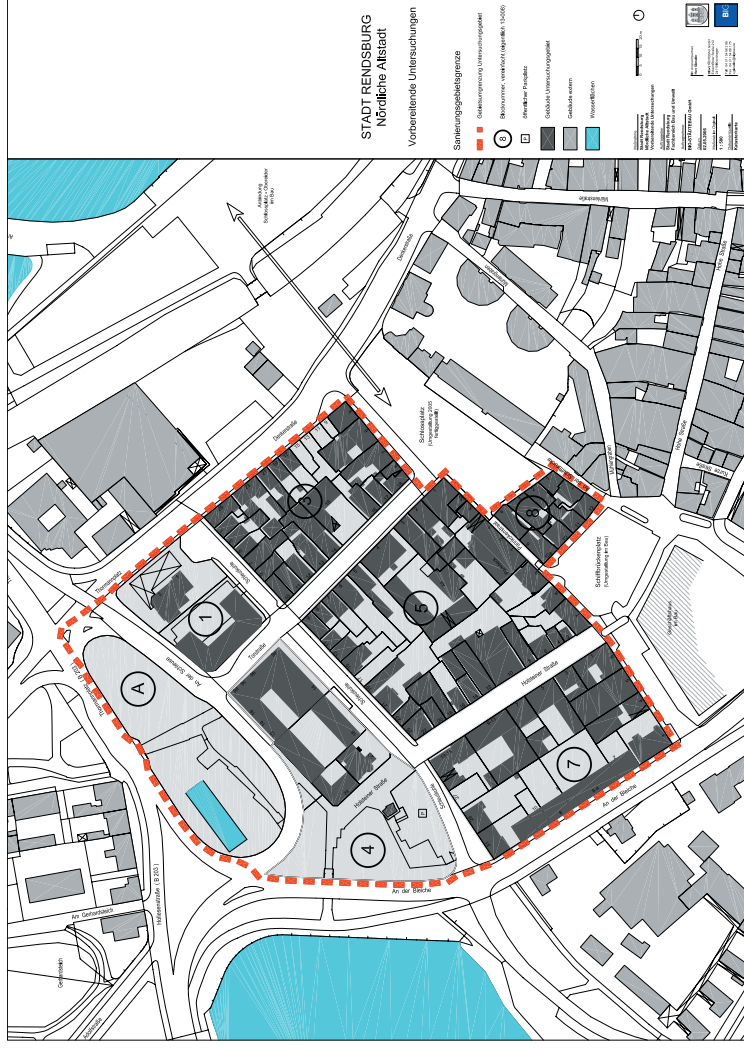
## FOLGEN DER FÖRMLICHEN FESTLEGUNG

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet be- dürfen bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge einer besonderen Genehmigung der Gemeinde. Genehmigungspflichtig in Sanierungsgebieten sind:

- Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges, Ablagerungen und Lagerstätten, die Beseitigung baulicher Anlagen sowie sonstige erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen, wenn eine bauaufsichtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich ist.
- Mit dem Antrag auf bauaufsichtliche Genehmigung oder Zustimmung an die Bauaufsichtsbehörde ist gleichzeitig an diese der Antrag auf die sanierungsrechtliche Genehmigung zu stellen. Andernfalls und in den nachfolgenden Fällen ist die sanierungsrechtliche Genehmigung dagegen unmittelbar bei der Gemeinde einzuholen, und zwar für:

- Teilung eines Grundstückes;
  - Schuldrechtliche Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils für mehr als 1 Jahr.
  - Die Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
  - Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, außer im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Rahmen der Sanierung
- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass der Vorgang oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider laufen würde.



Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft; mit ihr das „Besondere Bodenrecht.“ Nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung trägt das Grundbuchamt aufgrund einer von der Gemeinde zu erstellenden Liste den sogenannten „Sanierungsvermerk“, in das Grundbuch der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke ein.

## SANIERUNGSBEDINGTE WERTSTEIGERUNGEN

Im Sanierungsverfahren schöpft die Gemeinde Bodenwertsteigerungen der Grundstücke ab, die durch die Aussicht auf die Sanierung, durch die Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind und nicht durch zulässigerweise getätigte Aufwendungen des Eigentümers bewirkt sind. Die Abschöpfung soll der Finanzierung der Sanierung dienen.

- Eigentümern, die ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den Sanierungsträger abgeben, sei es freihändig, durch Ausübung des Vorkaufsrechtes der Gemeinde, aufgrund eines Übernahmeverlangens oder im Wege der Enteignung wird die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung im Kaufpreis bzw. in der Entschädigung nicht zugebilligt.
  - Eigentümer, die ihr Grundstück an Dritte veräußern, dürfen dies nur zu einem Preis ohne sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, anderenfalls wird die Veräußerung nicht genehmigt.
  - Eigentümer, die ihr Grundstück behalten oder während der Sanierung, nämlich mit Genehmigung und ohne sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, erworben haben, zahlen nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.
  - Grundstücke, die die Gemeinde oder der Sanierungsträger im Rahmen der Sanierung oder nach dem Abschluss veräußert, sind zu dem Wert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt, d. h., einschließlich der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.
- Die Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen tritt an die Stelle des Ausbaubeitrages nach KAG, der nicht erhoben werden darf.

## AUSGLEICHSBETRAG DES EIGENTÜMERS

Der von den Eigentümern zu entrichtende

Ausgleichsbetrag bemisst sich nach 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 und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Bestimmte Beträge, die durch zulässige Aufwändungen des Eigentümers bewirkt oder bei Erwerb des Grundstückes zulässiger Weise abgegoltene Bodenwerterhöhungen, sind anzurechnen. Der Ausgleichsbetrag ist grundsätzlich nach Abschluss der Sanierung festzustellen, auf Antrag oder bei berechtigtem Interesse des Eigentümers schon vorher. Die Gemeinde kann vorher die Ablösung des Ausgleichsbetrages zulassen. Auch Vorauszahlungen sind möglich.

## ABSCHLUSS DER SANIERUNG

Die Sanierungssatzung kann für das Sanierungsgebiet insgesamt oder für Gebiets-teile durch eine ortsüblich bekannt zu machende Satzung der

Gemeinde aufgehoben werden, wenn entweder die Sanierung durchgeführt ist oder sie sich als undurchführbar erweist, oder wenn die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird.

Mit der Aufhebung der Sanierung entfällt für das Gebiet oder den Gebietsteil das „Besondere Sanierungsrecht.“, insbesondere also auch die Genehmigungspflicht

für Vorhaben und Rechtsvorgänge. Die Sanierungsvermerke im Grundbuch sind zu löschen. Für einzelne Grundstücke kann unter bestimmten Voraussetzungen – insbesondere, wenn sie bebaut oder die Gebäude modernisiert und instandgesetzt sind – die Sanierung für abgeschlossen erklärt werden, mit der Folge, dass auch für sie die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge entfällt. Mit dem Abschluss der Sanierung ist ein etwaiger Ausgleichsbetrag zu entrichten.