

Auswirkungen eines Sanierungsgebiets und der Sanierungsvermerk im Grundbuch

Diejenigen, die eine Immobilie innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes besitzen, haben sich vielleicht schon einmal die Frage gestellt, welche Auswirkungen die Festlegung des Sanierungsgebiets und insbesondere der Sanierungsvermerk im Grundbuch auf die eigene Immobilie haben.

Hierzu ein kurzer Überblick:

Die Eintragung des Sanierungsvermerks in Abteilung II des Grundbuchs erfolgt auf Grundlage des § 143 Baugesetzbuch (BauGB). Die Stadt oder die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit und führt dabei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln auf. Das Grundbuchamt trägt daraufhin in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke ein, dass eine Sanierung durchgeführt wird, der sog. Sanierungsvermerk.

Der Sanierungsvermerk selbst hat jedoch keine unmittelbare rechtliche Wirkung. Er hat lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr. Die rechtlich relevanten Auswirkungen der Sanierung, wie z.B. die damit verbundenen Genehmigungspflichten für gewisse Rechtsgeschäfte, Vorhaben und Baumaßnahmen oder das Entstehen des Vorkaufsrechts für die Stadt oder die Gemeinde, sind Ausfluss der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets, nicht aber eine unmittelbare Folge des Sanierungsvermerks.

Der Sanierungsvermerk berührt auch nicht die Rangstellung anderer im Grundbuch eingetragener Rechte. Der Sanierungsvermerk hat selbst nämlich keine Rangstelle im Grundbuch, da er kein einzutragendes Recht i. S. d. § 879 BGB ist.

Die Eintragung des Sanierungsvermerks bezweckt letztlich nur, dass das Grundbuchamt und interessierte Personen von der Tatsache des Bestehens einer Sanierungssatzung und ihrer Rechtswirkungen, soweit sie für den Grundstücksverkehr Rechtswirkungen hat, Kenntnis erhalten und ihr Verhalten hierauf einrichten können.

So bedürfen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die in § 144 Abs. 1 und 2 BauGB genannten Vorhaben einer vorherigen schriftlichen Genehmigung seitens der Stadt bzw. der Gemeinde. Darunter fallen z.B. die Errichtung, der Umbau oder die Nutzungsänderung von Gebäuden. Aber auch Gebrauchs- oder Nutzungsvereinbarungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung. Letzteres gilt insbesondere für den Abschluss oder die Verlängerung von Miet- oder Pachtverträgen. Genehmigungspflichtig sind zudem die Veräußerung eines Grundstücks, wobei Immobilien im Sanierungsgebiet prinzipiell ge- und verkauft werden können. Die Stadt bzw. die Gemeinde hat jedoch gem. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht. Genehmigungspflichtig sind auch die Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts, die Bestellung von Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechten, Reallasten und Grundpfandrechten,

insbesondere Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, sowie Dauerwohn- und Nutzungsrechten nach § 31 WEG.

Die vorgenannten Beispiele sind keineswegs vollständig. Um zu prüfen, ob ein Vorhaben von § 144 BauGB erfasst und genehmigungspflichtig ist, sollte stets ein Blick ins Gesetz riskiert und im Zweifel eine rechtliche Beratung eingeholt werden.

Soweit für eines der in § 144 Abs. 1, 2 BauGB genannten Vorhaben eine Genehmigung erforderlich ist, darf diese gemäß § 145 BauGB 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.

Eine weitere Auswirkung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ist, dass der Eigentümer eines im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten hat. Dieser entspricht der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwerts. Die Höhe des Ausgleichsbetrags wird in der Regel nach Abschluss der Sanierungsarbeiten festgelegt. Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Er wird per Bescheid angefordert und ist einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig.

Wer selbst Sanierungsmaßnahmen durchführen will oder muss, dem steht hierzu ein Topf aus öffentlichen Fördergeldern bereit, aus dem ggf. Zuschüsse erhalten werden können. Die Höhe der Zuschüsse hängt von den Kosten der geförderten Maßnahmen und den zur Verfügung stehenden Mitteln von Bund, Land und Gemeinde ab.

Sofern keine Fördermittel gewährt werden können, besteht allerdings die Möglichkeit großzügigerer und längerfristiger Abschreibungen gem. § 7h Einkommenssteuergesetz (EstG).

Björn Lippke

Rechtsanwalt

in der Kanzlei **KH&S**

Dr. Kruse, Hansen & Sielaff

Rechtsanwälte, Fachanwälte, Notare,

Stuhrs Allee 35, 24937 Flensburg,

Tel. 0461 – 5 20 77 0

(Diesen Beitrag sowie alle früheren Beiträge können Sie unter www.khs-flensburg.de nachlesen)