

Informationsblatt

an alle Grundstückseigentümer
im Sanierungsgebiet „Stadtmitte“
der Stadt Werlte

Sanierungsmaßnahme „Stadtmitte“ nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Eintragung des Sanierungsvermerkes und genehmigungspflichtige Tatbestände

Am 14.07.2020 hat der Rat der Stadt Werlte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Werlte - Stadtmitte“ als Satzung beschlossen. Die Sanierungssatzung ist mit der Bekanntmachung zwischenzeitlich rechtsverbindlich in Kraft getreten.

Mit Inkrafttreten der Sanierungssatzung löst das Baugesetzbuch ein zeitlich beschränktes Sonderrecht aus, das für alle Beteiligten gilt. Für die Stadt Werlte ebenso wie für die privaten Grundstückseigentümer, Geschäftsleute und auch Mieter. Das Gesetz verpflichtet die Kommune, dafür Sorge zu tragen, dass die Sanierungsziele in einer überschaubaren Zeit (ca. 10 Jahre) im öffentlichen wie im privaten Bereich verwirklicht werden.

Die vom Grundbuchamt durchzuführende Eintragung eines **Sanierungsvermerkes** in die Grundbücher der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke dient ausschließlich der Information aller Grundstückseigentümer und jedes anderen, der Grundstücksinteressen im Sanierungsgebiet hat. Sie wissen damit, dass ihre Maßnahmen mit der Stadt Werlte abgestimmt werden müssen. Dieses ist vom Gesetzgeber im Baugesetzbuch geregelt worden. Durch diese Vorgehensweise sollen Fehlinvestitionen weitgehend ausgeschlossen werden. Der Sanierungsvermerk dient insofern dem Schutz der Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke.

Der Sanierungsvermerk hat lediglich **informativen Charakter**. Er ist keine Grundstücksbelastung im Sinne des Grundbuchrechtes und hat damit keine Rangstelle im Grundbuch. Finanzierungen, für die Sicherheiten im Grundbuch gestellt werden müssen, oder andere Belastungen in den Grundbüchern können weiterhin erfolgen. Nach dem Abschluss der Sanierung werden die Sanierungsvermerke wieder gelöscht. Durch die Eintragung und die Löschung entstehen den Eigentümern keine Kosten.

Damit alle privaten und öffentlichen Maßnahmen während des Sanierungszeitraumes von der Stadt aufeinander abgestimmt werden können, ist es erforderlich, Informationen über die sanierungsrelevanten Vorhaben der Bürger zu haben. Für die Wirksamkeit eines Vorhabens benötigen die Grundstückseigentümer daher **eine schriftliche Genehmigung der Stadt**.

Dies gilt beispielsweise für folgende Vorhaben (§ 144 Abs. 1 BauGB):

- Neueindeckung eines Hausdaches,
- Einbau neuer Fenster oder Außentüren (bzw. der Austausch),
- Veränderungen an der Gebäudefassade allgemein,
- Umbau von Gebäuden (auch der Ausbau von Dachgeschossen),
- Neubau einer Garage oder eines Carports,
- Baumaßnahmen an der Einfriedung oder den Außenanlagen des Grundstücks usw.

Darunter fallen u. a. auch:

- der Anbau oder die Änderung von Anlagen und Einrichtungen der Außenwerbung,
- sowie die (teilweise) Beseitigung (Abbruch) von Gebäuden und Nebengebäuden.

Die Genehmigungspflicht gilt ebenso bei Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf **bestimmte** Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird. Hierunter fallen insbesondere Miet- und Pachtverträge.

Des Weiteren dürfen nach § 144 Abs. 2 BauGB im Sanierungsgebiet nur mit schriftlicher Genehmigung der Stadt nachfolgende Handlungen vorgenommen werden:

- der Verkauf eines Grundstücks oder eines Grundstücksteils (sowohl bebaut als auch unbebaut),
- der Verkauf eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück bzw. an Wohnungs- und Teileigentum,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Teilung eines Grundstücks,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (z. B. eine Hypothek auf einem Grundstück),
- ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den z.B. eine Verpflichtung zum Verkauf eines Grundstücks oder zur Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts begründet wird. Solche Verträge sind z. B.: Kaufvertrag, Tauschvertrag oder Schenkungsvertrag.

Diese Regelungen gelten jedoch nicht für Vorhaben, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes baurechtlich genehmigt worden oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, sowie für die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung (Bestandsschutz).

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die nach den sanierungsrechtlichen Bestimmungen bestehende Genehmigungspflicht in den meisten Fällen lediglich zusätzlich erfolgt. So müssen für viele Bauvorhaben ohnehin Baugenehmigungen oder für Grundstücksveräußerungen so genannten Bodenverkehrsgenehmigungen beantragt werden.

Im Bedarfsfall sollten auch Mieter darüber informiert werden, dass das Grundstück im Sanierungsgebiet liegt und geplante bauliche Maßnahmen abzustimmen sind.

Sofern Verträge notariell zu schließen sind, beantragt der amtierende Notar die erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung bei der Stadt im Rahmen seiner Amtsgeschäfte.

Die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht stellt lediglich darauf ab, dass die beabsichtigten Vorhaben nicht den Sanierungszielen der Stadt entgegenstehen.

Sollten Sie Fragen zum Sanierungsvermerk, zur sanierungsrechtlichen Genehmigung oder zu anderen Problemen im Zusammenhang mit der Sanierung haben, wenden Sie sich bitte auch an den Berater der Stadt Werlte in Sanierungsangelegenheiten, die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Herrn Hans-Henning Hinrichs, Telefon: 0511/53098-21.