

Wissenswertes für Eigentümer

Rechtliche Aspekte

»Durch Zuschüsse und steuerliche Absetzung spare ich viel Geld«



Eigentümer im Sanierungsgebiet

Wie ein Sanierungsverfahren abläuft und welche Spielregeln dabei gelten, regelt das Baugesetzbuch. Dort sind im Teil des »besonderen Städtebaurechts« alle Rechtsvorschriften für Sanierungsgebiete verankert. Dort ist auch festgelegt, was die Gemeinde bei der Sanierungsdurchführung zu beachten hat.

Wenn Sie Eigentümer im Sanierungsgebiet sind, können sich daraus Vorteile, wie eine steuerliche Sonderabschreibung nach Einkommenssteuergesetz (EStG), aber auch andere Rechte und Pflichten ergeben.

Genehmigungspflicht

Will ein Eigentümer sein Gebäude im Sanierungsgebiet verkaufen, abrechnen oder neu bauen, benötigt er gemäß §§ 144 und 145 Baugesetzbuch eine Genehmigung der Gemeinde. Es besteht also eine besondere Genehmigungspflicht für bestimmte Vorhaben in einem Sanierungsgebiet. Dazu zählt, wenn ein Eigentümer beabsichtigt:

- > sein Grundstück zu verkaufen oder zu teilen,
- > eine Hypothek aufzunehmen,
- > eine Baulast einzutragen,
- > einen Miet-/Pachtvertrag abzuschließen
- > ein Gebäude zu errichten oder abzubauen,
- > an Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungen vorzunehmen (auch ohne erforderliche Baugenehmigung),
- > eine Änderung der Gebäudenutzung vorzunehmen, z. B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro.

Sanierungsvermerk

Mit der Sanierungssatzung müssen alle Grundstücke im Sanierungsgebiet gemäß § 143 Abs. 2 Baugesetzbuch mit einem Sanierungsvermerk versehen werden. Dieser hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr.

Durch den Sanierungsvermerk wird klar, dass das Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt und die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten sind. Mit der rechtswirksamen Sanierungssatzung ist eine Veränderung der Grundbucheintragen nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich.

Der Eintrag wird nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung wieder gelöscht. Den Eigentümern entstehen keine Kosten.

Projektbeispiele aus anderen Sanierungsgebieten



In jedem Sanierungsgebiet gilt:

- > Sanierungsvermerk im Grundbuch
- > Vorkaufsrecht der Gemeinde beim Grundstückserwerb
- > Sanierungsgenehmigung
- > steuerliche Vergünstigungen
- > möglicher Ausgleichsbetrag durch sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung