

# Das Sanierungsverfahren und seine rechtlichen Grundlagen

## Was bedeutet „Sanierung“?

Im Gesetzestext heißt es dazu:

„Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Mißstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“

## Grundsätze und rechtliche Wirkung der Sanierung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden nach den Vorschriften der **§§ 136 bis 164b des Baugesetzbuches** durchgeführt.

Damit erhält die Stadt zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen besondere Rechtsmittel.

### **Auskunftspflicht nach § 138 BauGB:**

Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Der Gemeinde steht im Sanierungsgebiet ein **Vorkaufsrecht** beim Kauf von Grundstücken zu (§ 24 Abs.1 Nr. 3 BauGB).

### **Eintragung eines Sanierungsvermerkes nach § 143 Abs. 2:**

Die Eintragung wird in Abteilung 2 des Grundbuches vorgenommen. Der Vermerk hat eine **Informations- und Sicherungsfunktion**.

Das Grundbuchamt und berechtigte Personen – z.B. Notare – erhalten damit von der Tatsache des Bestehens einer Sanierungssatzung Kenntnis und können ihr Verhalten darauf einrichten. Der Sanierungsvermerk hat keine selbständige Rechtswirkung gegenüber Rechtsinhabern und Grundstückseigentümern. Dieser Vermerk ist kein einzutragendes Recht im Sinne des § 879 BGB. Somit hat er auch keine Rangstelle. Die Rechte des Eigentümers an seinem Grundstück bleiben unangetastet.

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes tritt die **Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB** in Kraft.

Außerdem besteht das **Recht der Gemeinde auf das Erlassen von Durchführungsgeboten:**

- Baugebot ( §176 BauGB ),
- Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot ( §177 BauGB )
- Pflanzgebot ( § 178 BauGB )
- Abbruchgebot ( § 179 BauGB )

Auf der Grundlage des Sanierungskonzeptes findet die Sanierung im klassischen Sanierungsverfahren unter **Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften** der §§ 152 bis 156a BauGB statt. Kaufpreise unterliegen damit gemäß § 153 Abs. einer Prüfung. Grundstückseigentümer haben, für den Fall einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung, einen Ausgleichsbetrag zu entrichten.

## **Genehmigungspflicht nach §144 BauGB:**

Ab der förmlichen Festlegung des Gebietes bedürfen folgende Vorgänge der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde:

- die Errichtung, Änderung, oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen oder ihre Beseitigung, sowie erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen auch wenn sie bauordnungsrechtlich keiner Genehmigung oder Anzeige bedürfen,
- der Abschluss oder Verlängerung von Miet- und Pachtverträgen auf bestimmte Zeit, mehr als einem Jahr,
- der Verkauf eines Grundstückes und die Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechtes,
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechtes
- ein schuldrechtlicher Vertrag (z. Bsp. Grundschuldeintragung) oder das Entstehen des Vorkaufsrechtes
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- die Teilung eines Grundstückes.

Die Erteilung der Sanierungsgenehmigung bedarf eines eigenständigen Antrages.

Sanierungsgenehmigungen für baugenehmigungspflichtige Vorhaben erteilt das Landratsamt. Der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung nach § 64 Sächsische Bauordnung erwirkt oder ersetzt nicht die Sanierungsgenehmigung und umgekehrt.

Nach Eingang des Antrages bei der Stadt sieht der zuständige „Genehmigungsparagraph“ 145 BauGB eine einmonatige Entscheidungsfrist vor.