

Sanierungsvermerke für Grundstücke in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten

Am 23.02.2017 hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover eine Sanierungssatzung beschlossen, mit der das Sanierungsgebiet Soziale Stadt Mühlenberg förmlich festgelegt wurde.

Der Sanierungsvermerk im Grundbuch

Bei jedem Grundstück, das sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet, wird nach § 143 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Sicherung der privaten und der öffentlichen Interessen durch das Grundbuchamt ein Sanierungsvermerk in das entsprechende Grundbuch eingetragen. Die gesetzliche Regelung sieht keine Mitwirkung der Eigentümer vor. Der Sanierungsvermerk weist darauf hin, dass eine Sanierung nach Baugesetzbuch durchgeführt wird und somit die Bestimmungen des Baugesetzbuches und hier das besondere Städtebaurecht zu beachten sind.

Der Sanierungsvermerk wird nach Abschluss der Gesamtmaßnahme auf Veranlassung der Landeshauptstadt Hannover wieder gelöscht. Er hat keinen belastenden, sondern nur deklaratorischen Charakter. Durch die Eintragung und auch die Löschung entstehen keine Kosten.

Da die Stadt Hannover für den Mühlenberg das vereinfachte Verfahren gewählt hat, werden nach Abschluss der Sanierung KEINE Ausgleichsbeiträge erhoben, das heißt, es kommen keine Kosten auf die EigentümerInnen zu.

Genehmigungspflichtige Vorhaben

Der Sanierungsvermerk hat auch keine Auswirkungen auf das Grundstück, die EigentümerInnen können darüber weiterhin frei verfügen.

Allerdings gelten im Sanierungsgebiet nach den §§ 144, 145 BauGB spezielle Regeln bezüglich Genehmigungspflichten baulicher Maßnahmen. Diese sanierungsrechtliche Genehmigung ist dann Bestandteil der Baugenehmigung oder der Bauanzeige.

Auch der Verkauf einer Immobilie, die im Regelfall über einen Notar abgewickelt wird, bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Diese holt der beauftragte Notar ein. Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung. Sie kann unter den engen Vorgaben des § 145 BauGB im Einzelfall den Sanierungszielen zuwider laufende schädliche Nutzungen (z.B. Spielhallen, Wohnungsprostitution, etc.) verhindern.

Diesem vermeintlichen Nachteil der sanierungsrechtlichen Genehmigung steht der Vorteil gegenüber, dass bei Modernisierungsmaßnahmen mit der Gemeinde eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden kann. Das hat zur Folge, dass Eigentümer die Kosten einer Modernisierung nach § 7h EStG steuerlich absetzen können. Auch verschiedene Fördermittel z.B. für energetische Sanierung von Gebäuden können beantragt werden.

Beteiligung an der Sanierung

Eine Beteiligung an der Sanierung steht allen EinwohnerInnen im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Sanierungskommission offen. Termine und Unterlagen finden Sie unter:

<https://e-government.hannover-stadt.de/lhhsimwebre.nsf/Ausschuesse.xsp>
unter Kommission Sanierung Soziale Stadt Mühlenberg.

Außerdem gibt es diverse Veranstaltungen zur Beteiligung, die durch Aushänge und Plakate im Stadtteil bekannt gemacht werden.