

Einführung/Sachverhalt:

- Siehe Mitteilungsblatt (Verständnis für Beunruhigung und Fragen)
- Verfahren zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets
- Gründe und Ziele der Festlegung eines Sanierungsgebiets
- Grundlage für Maßnahmen der Städtebauförderung

Interview: „frequently asked questions“ (FAQ)

Können Sie den Sanierungsvermerk für mein Grundstück wieder löschen?

- Einzelne Grundstücke können nicht herausgenommen werden, ein städtebaulicher Gebietszusammenhang ist zwingend erforderlich.

Werde ich jetzt gezwungen mein Gebäude zu sanieren?

- Der Gesetzgeber sieht es vor, in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten Anreize zu schaffen. Eine Verpflichtung zu Sanierungsmaßnahmen besteht jedoch nicht.

Entstehen durch den Sanierungsvermerk Kosten für mich?

- Durch die Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch entstehen keine Kosten für Sie.
- Es besteht die Möglichkeit in einem Sanierungsgebiet die sanierungsbedingten Wertsteigerungen durch öffentliche Maßnahmen abzuschöpfen, bzw. die Anlieger an den Kosten zu beteiligen. Diese Möglichkeit wurde explizit ausgeschlossen, die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Kommt es zu einer Wertminderung meines Gebäudes / meines Grundstücks?

- Nein, es kommt durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht zu einer Wertminderung Ihres Grundstücks. Im Gegenteil durch die Aufwertung des Dettinger Ortskerns kommt es eher zu einer Wertsteigerung.
- Mögliche Kaufinteressenten können später selbst die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Sanierungsmaßnahmen geltend machen. Das Sanierungsgebiet steigert somit die Attraktivität Ihres Gebäudes.

Entstehen durch den Sanierungsvermerk für mich sonstige Einschränkungen?

- Nach § 144 BauGB sind (die meisten) baulichen Vorhaben sowie Nutzungsänderungen und bestimmte Rechtsvorgänge in einem Sanierungsgebiet genehmigungspflichtig. Diese Möglichkeit der baurechtlichen Einflussnahme auf die privaten Grundstückseigentümer ist in weiten Teilen des Sanierungsgebiets für die Gemeinde ohnehin uninteressant. Es empfiehlt sich, auch um den Verwaltungsaufwand zu reduzieren, von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen.
- Die Gemeinde ist nicht bestrebt einzelne Grundstückseigentümer zu „gängeln“. Das Sanierungsrecht ist mit Bedacht anzuwenden.
- Die Gemeinde kann innerhalb des förmlichen festgelegten Sanierungsgebiets das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB geltend machen, wenn die Ziele der Sanierung dies erfordern und es städtebaulich begründet ist. Hierfür kommen aber nur einzelne Grundstücke in Betracht.

Weitere Hinweise:

Das Sanierungsrecht ist nicht von Dauer. Spätestens in 15 Jahren sollen die Sanierungsmaßnahmen beendet sein. Anschließend wird der Sanierungsvermerk im Grundbuch wieder gelöscht. Zu diesem Zeitpunkt enden auch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.