

## Übersicht der Rechtsfolgen in Sanierungsgebieten

### Genehmigungspflichtige Vorgänge

Zur Absicherung der verfolgten Sanierungsziele bedürfen nach § 144 BauGB folgende Vorhaben und Rechtsvorgänge einer vorherigen Genehmigung durch die Gemeinde:

1. Wertsteigernde Veränderungen am Grundstück und an baulichen Anlagen (Durchführung von Baumaßnahmen)
2. Schuldrechtliche Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung des Grundstückes oder des Gebäudes (Miet- und Pachtverträge) mit einer Laufzeit oder Kündigungsfrist von 1 Jahr
3. Die rechtsgeschäftliche Veräußerung des Grundstücks / Wohnungseigentums und die Bestellung und rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Erbbaurechtes
4. Belastungen von Grundstücken / Wohnungseigentum (Grundschuld- und Hypothekenbestellung, Eintragungen von Grunddienst- und Dienstbarkeiten)
5. Schuldrechtliche Verträge, in denen eine Verpflichtung zur Grundstücksveräußerung begründet wird (Tausch- / Schenkungsverträge)
6. Die Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten
7. Die Teilung eines Grundstücks

Die Genehmigung ist von der Gemeinde binnen eines Monats nach Eingang des Antrags zu entscheiden. Sie darf nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme / das Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwider läuft.

### Bodenwertermittlung und Ausgleichsbeträge (§§ 152 – 156 BauGB)

Mit Abschluss der Sanierung ist die Stadt verpflichtet, Ausgleichsbeträge von den Grundstückseigentümern zu erheben. Hierbei handelt es sich um eine Anteilsfinanzierung, die der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung der Grundstücke entspricht. Abgeschöpft wird somit lediglich die sanierungsbedingte Wertsteigerung, nicht die allgemeine Bodenwertsteigerung.

Grundstücksgeschäfte unterliegen zudem in diesem Umfang einer Kontrolle und Wertbegrenzung. Im Gegenzug werden im Sanierungsgebiet keine Erschließungsbeiträge erhoben.