



Stadt Hann. Münden - Postfach 1528 - 34335 Hann. Münden

Kurzinformation zum Sanierungsgebiet "Altstadt IV"

Das Land Niedersachsen hat mit Erlass vom 08.04.2009 die Stadt Hann. Münden mit dem Gebiet "Altstadt IV" in das Städtebauförderprogramm des Landes, Programmkomponente Stadtumbau West, aufgenommen.

Dieses Gebiet wurde von Rat der Stadt Hann. Münden förmlich durch Satzung in seiner Sitzung am 26.03.2009 festgelegt. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Göttingen Nr. 13/2009 vom 02.04.2009 wurde die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

Sanierungsvermerk

Da die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, muss die Stadt dem Grundbuchamt die jeweilig betroffenen Grundstücke mitteilen.

Das Grundbuchamt hat dann in den Grundbüchern der Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird. Dieser Sanierungsvermerk hat nur hinweisenden Charakter. Er hat keine Rangstelle und ist kein einzutragendes Recht gem. § 879 BGB.

Es soll lediglich die Eigentümer als auch potenziellen Käufern oder anderen Berechtigten darauf hinweisen, dass besondere Formvorschriften bei der Verfügung des Grundstücks zu beachten sind.

Sanierungsrechtliche Genehmigungen

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben und Maßnahmen der besonderen Genehmigungspflicht der zuständigen Gemeinde.

Dabei handelt es sich um die Durchführung von Baumaßnahmen, den Abschluss von Verträgen über die Nutzung von Grundstücken oder Gebäuden (Miete oder Pacht) von mehr als einem Jahr, der Veräußerung von Grundstücken oder Bestellung von Belastungen.

Die Genehmigung ist durch den Bauherrn, dem Vertragspartner oder dem mit der Beurkundung des Grundstücksvertrages beauftragten Notars zu beantragen.

Auf die Erteilung der Genehmigung besteht ein Rechtsanspruch; sie darf nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme oder das Rechtsgeschäft die Durchführung der Sanierung wesentlich erschweren oder unmöglich machen würde oder dem Sanierungszweck zuwiderläuft.

Förderung von Baumaßnahmen

Durch die Festlegung des Sanierungsgebietes können u.a.

- Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes,
- Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile,
- Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen und
- sonstige für den Stadtumbau erforderliche Bau- und Ordnungsmaßnahmen

gemäß den städtischen Richtlinien für die Gewährung von Förderungsmittel im Sanierungsgebiet "Altstadt IV" bezuschusst werden. Voraussetzung hierfür ist, dass ein entsprechender Vertrag geschlossen wird. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Unabhängig von der Förderung können die Grundstückseigentümer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhöht steuerlich gem. § 7h EStG abschreiben. Auf 12 Jahre verteilt können somit die vollen bescheinigten Kosten steuerlich geltend gemacht werden.

Voraussetzung ist aber auch hier, dass vor den Baumaßnahmen ein Vertrag mit der Stadt über den Umfang dieser Arbeiten abgeschlossen wird.

Abschluss der Sanierung

Die Sanierung endet mit der Aufhebung der Sanierungssatzung.

Bis zu diesem Zeitpunkt können für den Ausbau von Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge nach BauGB oder Ausbaubeiträge nach NKAG erhoben werden. Die Kosten werden aus den Städtebauförderungsmitteln bestritten.

Nach Abschluss der Sanierung haben die Grundstückseigentümer für die ausschließlich durch die Sanierung verursachte Bodenwertsteigerung ihrer Grundstücke (bewertet im unbebauten Zustand) einen Ausgleichsbetrag zu zahlen. Diese sanierungsbedingte Wertsteigerung wird aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor und nach der Sanierung zu einem gleichen Stichtag ermittelt.

Sanierungsberatung

Die Stadt Hann. Münden wird einen Vertrag über die Beratung und Unterstützung bei der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme abschließen, so dass sich neben den Informationen und Beratungen durch Vertreter der Stadt auch hier noch weitergehende Auskünfte möglich sind.