



Stadt Fehmarn

Der Bürgermeister

Fachbereich Bauen und Häfen
Dienststelle: 610 | Mandy Cronauge

Fehmarn, den 10.04.2018

Anlage zum Schreiben an die Eigentümer vom 10.04.2018

Städtebauförderungsprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz" Städtebauliche Gesamtmaßnahme "Arne-Jacobsen-Siedlung, Burgtiefe" Sanierungsgebiet "Burgtiefe, Fehmarn"

Information zu den Themenbereichen:

- I. Städtebauliche Sanierung
- II. Sanierungsvermerk
- III. Ausgleichsbetragshebung

I. Städtebauliche Sanierung

Was sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen?

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB komplexe Gesamtmaßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände innerhalb eines absehbaren Zeitraums wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Die Gesamtmaßnahmen sind als solche darauf angelegt, für ein bestimmtes Gebiet ein Geflecht mehrerer städtebaulicher Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen.

Einzelmaßnahmen sind konkrete Vorhaben oder Projekte (zum Beispiel die Aufstellung eines Bebauungsplans, der Erwerb eines bestimmten Grundstücks, die Verlagerung eines bestimmten Betriebs, die Modernisierung eines bestimmten Gebäudes, die Herstellung einer bestimmten Erschließungsanlage). Die Einzelmaßnahmen sind sanierungsbedingt, wenn sie nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind, um den sanierungsbedürftigen Zustand wesentlich zu verbessern oder das Sanierungsgebiet neu zu gestalten.

Die Sanierung ist stets eine gebietsbezogene (Gesamt-) Maßnahme. Sie dient der Behebung städtebaulicher Missstände eines Gebiets und nicht nur einzelner Grundstücke. Deshalb können auch Grundstücke einbezogen werden, auf denen selbst keine Maßnahmen wie bauliche Veränderungen durchzuführen sind.

Was sind die Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme?

Zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme müssen zum einen städtebauliche Missstände gemäß § 133 Abs. 2 BauGB vorliegen und zum anderen müssen die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegen, vgl. § 136 Abs. 1 BauGB.

Wie läuft eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme ab?

1. Phase: Einheitliche Vorbereitung (vgl. § 140 BauGB)
2. Phase: Zügige Durchführung auf Grundlage der Sanierungssatzung und des Sanierungskonzeptes (vgl. §§ 146 ff. BauGB)
3. Phase: Abschluss der Sanierung (vgl. §§ 154, 162 f. BauGB)

Was gehört zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen?

Die Durchführung im engeren Sinn umfasst die Ordnungsmaßnahmen (vgl. § 147 BauGB) und die Baumaßnahmen (vgl. § 148 BauGB) innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind (vgl. § 146 BauGB).

Was sind Ordnungsmaßnahmen und wer ist daran beteiligt?

Kernstück der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet. Diese Maßnahmen fallen nach § 147 BauGB in den Aufgabenbereich der Gemeinde, die auch die entstehenden Kosten zu tragen hat und diese Kosten entweder durch Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB oder durch weitere im BauGB normierte Beiträge oder dem Kommunalabgabengesetz deckt.

Die Gemeinde darf auf der Grundlage des § 146 Abs. 3 BauGB die Durchführung der Sanierung auf einen Dritten übertragen.

Die Gemeinde ist zuständig für:

- (1) die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- (2) den Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- (3) die Freilegung von Grundstücken,
- (4) die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie
- (5) sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Was ist ein Sanierungsgebiet?

Zur Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen kann die Gemeinde gemäß § 142 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Sanierungssatzung ein Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Auch hierfür gelten die allgemeinen Voraussetzungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, also insbesondere das Vorliegen städtebaulicher Missstände und die Erforderlichkeit, sie durch Sanierungsmaßnahmen zu beheben. Die Gemeinde darf die Sanierungssatzung erlassen, wenn die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse liegen.

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können ganz oder teilweise ausgenommen werden.

II. Sanierungsvormerkung/ Sanierungsvermerk

Was ist ein Sanierungsvermerk im Grundbuch?

Eine Sanierungsvormerkung im Grundbuch gibt es dann, wenn sich das entsprechende Grundstück in einem Sanierungsgebiet befindet. Die Eintragung erfolgt nach deutschem Baurecht und ist nur ein Hinweis darauf, dass ein Sanierungsgebiet besteht. Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet, in dem Sanierungsarbeiten vorgenommen werden oder geplant sind.

Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird. Die Eintragung des Sanierungsvermerks bezweckt, dass das Grundbuchamt und interessierte Personen von der Tatsache des Bestehens einer Sanierungssatzung und ihrer Rechtsfolgen, soweit sie für den Grundstücksverkehr Rechtsfolgen hat, Kenntnis erhalten und ihr Verhalten hierauf einrichten können. Der Eintritt der sich an die Sanierungssatzung anknüpfenden Rechtsfolgen, insbesondere auch der Genehmigungspflichten nach §§ 144, 145 BauGB oder die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB, ist nicht von der Eintragung des Sanierungsvermerks eines betroffenen Grundstücks abhängig. Die Eintragung hat nur hinweisenden Charakter. Die Eintragung eines Sanierungsvermerks hat keine selbstständige Rechtswirkung gegenüber Rechtsinhabern, auch nicht gegenüber Grundstückseigentümern.

Wer erhält einen Sanierungsvermerk im Grundbuch?

Bei jedem Grundstück, welches sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet, wird zur Sicherung der privaten und der öffentlichen Interessen durch das Grundbuchamt ein Sanierungsvermerk in das entsprechende Grundbuch eingetragen. Der Sanierungsvermerk weist darauf hin, dass eine Sanierung nach Baugesetzbuch durchgeführt wird und dass die Bestimmungen des

Baugesetzbuches und hier das besondere Städtebaurecht gemäß der §§ 136 ff. BauGB zu beachten sind. Der Sanierungsvermerk wird nach Abschluss der Gesamtmaßnahme gelöscht. Der Sanierungsvermerk hat keinen belastenden, sondern nur deklaratorischen Charakter. Durch die Eintragung entstehen dem Eigentümer keine Kosten.

Was sind genehmigungspflichtige Vorhaben nach §§ 144 und 145 BauGB?

Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben des privaten und öffentlichen Grundstücksverkehrs sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden.

Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung und kann im Einzelfall – unter den engen Voraussetzungen des § 145 BauGB – den Sanierungszielen zuwiderlaufende Absichten und Vorhaben verhindern.

Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt des § 144 BauGB hat die Funktion, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen durch Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge abzusichern und der Gemeinde einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Ziele und Zwecke der Sanierung einzuräumen.

Das Genehmigungsverfahren dient nicht allein der Gemeinde als Planungsträger mit dem Interesse an der Erhaltung des notwendigen Planungsspielraums, sondern entfaltet auch eine vorbeugende Schutzfunktion zugunsten der Betroffenen. Diese sollen nicht Dispositionen treffen, welche sich möglicherweise bei weiterem Fortgang der Sanierung als verfehlt erweisen.

Kann eine sanierungsrechtliche Genehmigung versagt werden?

Gemäß § 145 Abs.2 BauGB darf die Genehmigung für ein Vorhaben in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Nach § 145 Abs. 2 BauGB ist die Genehmigung nicht allein auf den zur Genehmigung gestellten Rechtsvorgang abzustellen. Vielmehr ist die Genehmigung auch dann zu versagen, wenn die wesentliche Erschwerung oder Unmöglichkeit der Durchführung der Sanierung aus der mit dem Rechtsvorgang erkennbar bezweckten Nutzung resultiert.

III. Ausgleichsbetragserhebung

Was bedeutet es für Grundstückseigentümer, wenn ihr Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt?

Die Grundstückseigentümer partizipieren an den städtebaulichen Sanierungen. Diese bedeuten in erster Linie eine Wertsteigerung des Grundstücks nach Durchführung der Sanierungsarbeiten im Sanierungsgebiet. Eine Beteiligung an den Kosten der Sanierung erfolgt entsprechend der durch die Sanierung bewirkten Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks.

Wie werden Grundstückseigentümer an der städtebaulichen Finanzierung eines Sanierungsgebiets beteiligt?

Die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung ist für die Gemeinde mit erheblichen Kosten verbunden. Die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke erfahren durch die Sanierung im Regelfall eine Wertsteigerung. Aus diesem Grund werden die Eigentümer dieser Grundstücke durch die Erhebung eines an der Werterhöhung orientierten Ausgleichsbetrags zur Finanzierung der Sanierung herangezogen. Dieser entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts des Grundstückes. (vgl. § 154 BauGB).

Was ist der Ausgleichsbetrag und was ist seine Funktion?

Kennzeichnend für das Wesen des Ausgleichsbetrags als „betragsähnliche öffentliche Abgabe“ sind folgende Merkmale: Im Vordergrund steht gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB das Ziel, die

durch die Sanierung bedingte Werterhöhung der Grundstücke zur Deckung der Kosten in Anspruch zu nehmen, die der Gemeinde durch diese Sanierung entstanden sind. Dadurch wird zugleich vermieden, dass die Vermögensvorteile der Sanierung den Eigentümern zufließen, die hierbei entstehenden Kosten jedoch von der Allgemeinheit getragen werden, wofür es keine Rechtfertigung gibt.

Auf der anderen Seite dient die Erhebung von Ausgleichbeträgen auch nicht dazu, der Gemeinde Gewinne zu verschaffen. Übersteigen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen also – ausnahmsweise – die hierfür von der Gemeinde aufgewendeten Kosten, soll der Vermögensvorteil insoweit nicht „abgeschöpft“ werden, sondern den Eigentümern zugute kommen.

Wie wird der Ausgleichsbetrag ermittelt?

Der Ausgleichsbetrag wird anhand des sanierungsunabhängigen Anfangswertes des unbebauten Bodens und des sanierungsbedingten Endwertes des Grundstücks und Bodenwertes ermittelt. Die Differenz zwischen beiden bildet den Ausgleichsbetrag.

Die Funktion des Ausgleichsbetrags ist es, die dem Grundstückseigentümer zugute kommende Wertsteigerung abzuschöpfen. Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts unterscheidet sich nach § 154 Abs. 2 BauGB zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Dürfen die Kommunen für Erschließungsarbeiten in Sanierungsgebieten Beiträge erheben?

Nein. Die Kosten für die Erschließungsarbeiten werden mit dem Ausgleichsbetrag entrichtet. Da die Erschließungsbeträge meist höher sind als der Ausgleichsbetrag, ist diese Regelung für die Eigentümer von Vorteil.

Welche Möglichkeiten der Ausgleichsbetragerhebung gibt es?

Grundsätzlich ist der Ausgleichsbetrag zum Abschluss der Sanierung gemäß § 154 BauGB durch die Gemeinde zu erheben. Da dies im Verhältnis zur den durchgeführten Maßnahmen erst zu einem viel späteren Zeitpunkt geschieht, ist die Akzeptanz bei den Grundstückseigentümern gegenüber der Ausgleichsbetragerhebung gering. Möglich ist alternativ die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrags vor Abschluss der Gesamtmaßnahme, wenn ein wesentlicher Teil der Sanierungsziele erreicht wurde.

Wann ist der Ausgleichsbetrag durch die Grundstückseigentümer zu zahlen?

Wenn die Möglichkeit zur vorzeitigen Ablösung nicht wahrgenommen wird, muss der Ausgleichsbetrag spätestens zum Abschluss der Sanierung gezahlt werden. Jeder Eigentümer erhält einen Zahlungsbescheid durch die Kommune.

Können Ausgleichsbeträge steuerlich geltend gemacht werden?

Ja. Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen, haben den Vorteil, die im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gezahlten Ausgleichsbeträge steuerlich geltend zu machen. Der entsprechende Ausgleichsbetrag wird einkommenssteuerlich den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder den sofort abzugsfähigen Werbungskosten zugeordnet.

Quellen

a) Literatur:

Baugesetzbuch

Karl Heinz Mathony: Von der Sanierungssatzung zum Ausgleichsbetrag. Handbuch für die kommunale Praxis, 2. Auflage, 2014, vhw Verlag

b) Internet:

www.rechtsinstrumente.de/rechtsinstrumente/san.html, Zugriff am 07.03.2018

www.bmub.bund.de, Zugriff am 06.03.2018

www.rechtsinstrumente.de, Zugriff am 20.10.2017