

Nr. 1

Nr. 1

B
ü
r
g
e
r
i
n
f
o
r
m
a
t
i
o
n

B
ü
r
g
e
r
i
n
f
o
r
m
a
t
i
o
n



S t a d t
Visselhövede



S a n i e r u n g
S t a d t k e r n

Informationen über die rechtlichen Wirkungen aus der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern“

Herausgeber der Sanierungsinformation:
Stadt Visselhövede

Ihre Ansprechpartner

Stadt Visselhövede:

Herrn Köhnken

Telefon: 04262/301-332

Email: stadt.koehnken@visselhoevede.de

Sanierungsbüro Visselhövede:

(Haus des Gastes, Seiteneingang)

Waldweg 1a

27374 Visselhövede

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Treuhänderische Sanierungsträgerin der

Stadt Visselhövede

Thorsten Peper

Telefon: 0421 / 32901-52

Email: TPeper@baubecon.de

Cornelia Henkner

Telefon: 0421 / 32901-45

Email: CHenkner@baubecon.de

Anne-Conway-Straße 1

28359 Bremen

Fax: 04 21 / 32901-22

www.baubeconsanierung.de



Inhalt

Grußwort	Seite 3
Plan mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes	Seite 4
Der Sanierungsvermerk	Seite 5
Welche Vorteile ergeben sich durch das Sanierungsgebiet	Seite 6
Was ist im Sanierungsgebiet zu beachten?	Seite 7
Wie bekomme ich eine Sanierungsgenehmigung	Seite 8
Bodenwertermittlungen und Ausgleichsbeträge	Seite 9
Erschließungsbeiträge	Seite 10

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die Sanierungsmaßnahme „Visselhövede Stadtkern“ wurde in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen 2001 aufgenommen. Damit kann die vom Rat der Stadt Visselhövede am 21.06.2001 beschlossene Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ in der nächsten Ausgabe des Amtsblattes des Landkreises Rotenburg/Wümme am 31. 10. 01 bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich werden.

Die genaue Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes mit den betroffenen Grundstücken können Sie dem beigefügten Plan auf Seite 4 entnehmen.

Gemeinsam mit der von der Stadt beauftragten treuhänderischen Sanierungsträgerin, der BauBeCon Sanierungsträger GmbH, wollen wir Sie künftig über wichtige Vorhaben, städtebauliche Planungen und die rechtlichen Rahmenbedingungen informieren.

In dieser 1. Bürgerinformation möchten wir Sie über das Inkrafttreten der Sanierungssatzung und die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten für die Bewohner, Gewerbetreibende und Eigentümer im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterrichten.

(Dunecke)
Bürgermeister

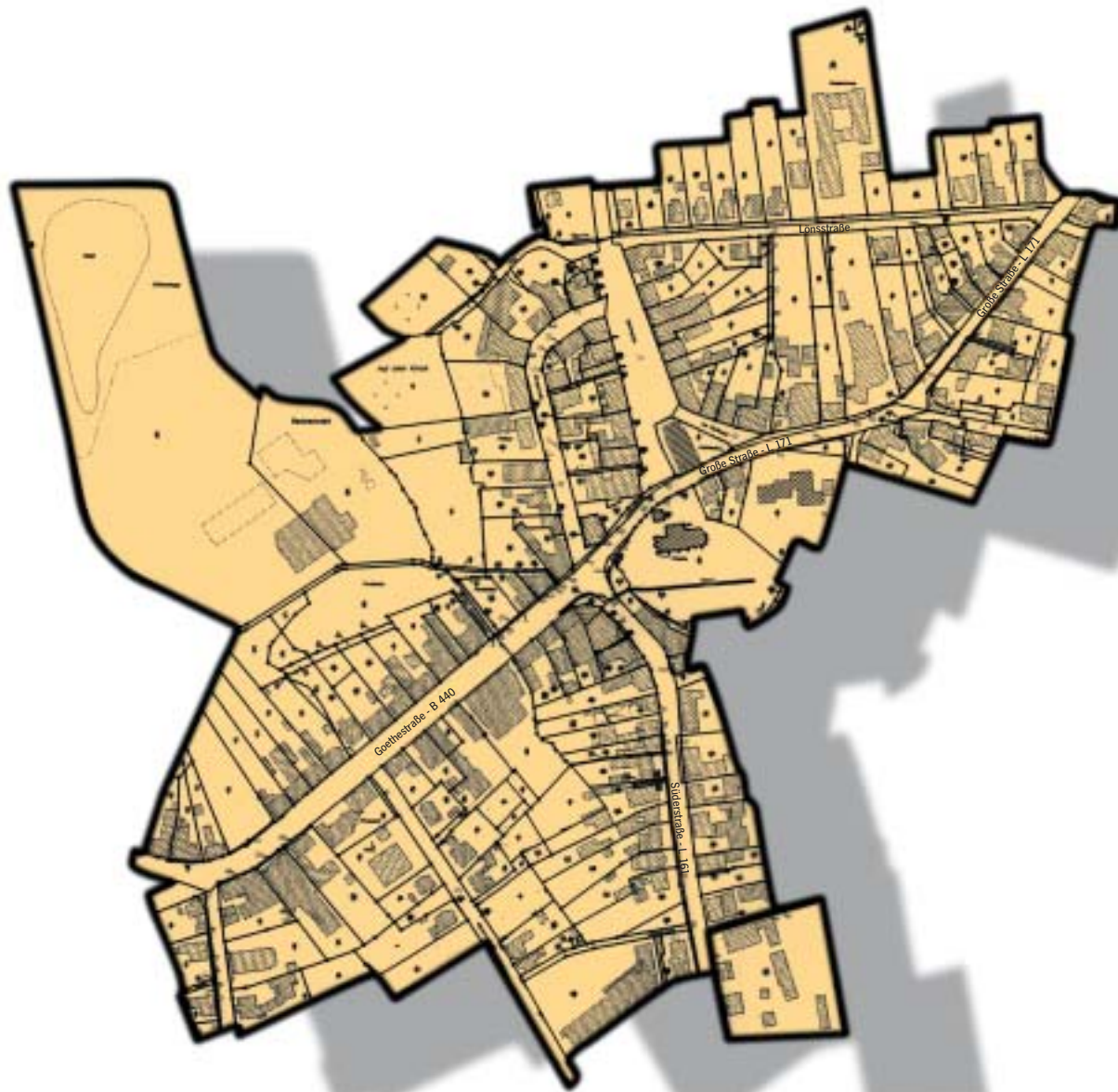
Falls Informationen nicht verständlich sein sollten, oder Sie konkrete Fragen zur Sanierung haben, wenden Sie sich bitte an die Sanierungsträgerin oder die Stadtverwaltung. Namen und Anschriften der Ansprechpartner finden Sie auf der gegenüberliegenden Seite.

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist eine gemeinsame Aufgabe aller Beteiligten. Sie zielt darauf ab, in einem begrenzten Zeitraum (ca. 10 – 12 Jahre) mit besonderem Einsatz und den zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmitteln ein Sanierungsgebiet zu sanieren und zu entwickeln.

Das Zusammenwirken von Bürgern, Stadt und Sanierungsträgerin ist wesentliche Voraussetzung für den Erfolg der Sanierung. Diese Zusammenarbeit zwischen allen Sanierungsbeteiligten soll vorrangig auf freiwilliger Grundlage erfolgen unter fairem Ausgleich von öffentlichen und privaten Interessen. Das für Sanierungsverfahren maßgebliche besondere Städtebaurecht enthält daher eine Reihe von Vorschriften, die für die weitere Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen von besonderer Bedeutung sind.

(Grunhold)
Stadtdirektor

Das Sanierungsgebiet



Kartenausschnitt zeigt die Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Visselhövede-Stadtkern“

1. Der Sanierungsvermerk

Nach § 143 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit Rechtskraft der Sanierungssatzung der Sanierungsvermerk in die Grundbücher der im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes gelegenen Grundstücke einzutragen. Die Eintragung in Abteilung II des Grundbuches erfolgt ohne erneute Beteiligung des Eigentümers.

Der Sanierungsvermerk hat nur hinweisenden Charakter.



Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Dieser Sanierungsvermerk weist darauf hin, dass eine Sanierung durchgeführt wird und dass die Bestimmungen des BauGB - und hier das besondere Städtebaurecht gemäß § 136 ff BauGB - zu beachten sind.

Der Sanierungsvermerk wird nach Abschluss des städtebaulichen Sanierungsverfahrens - also in etwa 10 - 12 Jahren - in Ihrem Grundbuch gelöscht, ohne dass Ihnen Kosten entstehen.

2. Welche Vorteile ergeben sich durch das Sanierungsgebiet?

Durch die finanzielle Unterstützung des Bundes und des Landes Niedersachsen soll in einem Zeitraum von 10 – 12 Jahren eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Als nächster Verfahrensschritt werden die planerischen Grundlagen erarbeitet und mit den Bürgern erörtert.

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes können unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln Maßnahmen verschiedener Art finanziell unterstützt werden. Grundsätzlich können sowohl städtische Maßnahmen im Bereich des Hoch- und Tiefbaus als auch private Bau- und Ordnungsmaßnahmen bezuschusst und mitfinanziert werden.

Im Einzelfall kann es sich um Gebäudemodernisierungen, aber auch um Abbruchmaßnahmen handeln. Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses ist der Abschluss eines Vertrages zwischen der Stadt Visselhövede/Sanierungsträgerin und dem Eigentümer vor Beginn der Maßnahme. Selbstverständlich müssen Städtebauförderungsmittel in ausreichender Höhe bereitstehen. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Bitte informieren Sie sich rechtzeitig „vor Beginn“ der geplanten privaten Maßnahmen bei der Sanierungsträgerin oder der Stadt über die Fördermöglichkeiten.



Besondere Hinweise:

Nach den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erhöht steuerlich abgesetzt werden.

Vor Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist eine vertragliche Regelung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) – auch wenn keine Fördermittel eingesetzt werden – mit der Stadt abzuschließen.

Wird vorab keine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen, so kann nach Baubeginn und Abschluss der Maßnahme die notwendige Bescheinigung im Sinne des Einkommenssteuerrechts nicht mehr erteilt werden.

Es wird ausdrücklich empfohlen, einen Steuerberater zu konsultieren. Diese Angaben sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden.

3. Was ist im Sanierungsgebiet zu beachten?

3.1 Auskunftspflicht:

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter und Pächter gegenüber der Stadt oder der Sanierungsträgerin Auskunftspflicht, d. h. sie müssen der Stadt oder der Sanierungsträgerin alle notwendigen Auskünfte erteilen, die diese für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen benötigen. Selbstverständlich werden alle personenbezogenen Daten vertraulich behandelt und unterliegen dem gesetzlichen Datenschutz.

3.2 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge:

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben und Maßnahmen der Genehmigungspflicht entsprechend den §§ 144 u. 145 BauGB:

- a. Wertsteigernde Veränderungen am Grundstück und an baulichen Anlagen (Durchführung von Baumaßnahmen), z. B.
 - Veränderungen von Öffnungen für Fenster und Türen;
 - Austausch von Fensterläden und Rollläden;
 - Veränderungen von Außenwandverkleidung, Verblendungen und Außenputz;
 - Veränderungen und Erneuerungen von Dacheindeckungen;
 - Veränderungen im Grundriss (Raumaufteilung des Gebäudes);
 - Abbruchmaßnahmen.

- b. Schuldrechtliche Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung des Grundstückes oder des Gebäudes (Miet- und Pachtverträge) mit einer Laufzeit oder Kündigungsfrist von mehr als 1 Jahr (einschließlich Vertragsverlängerungen).

- c. Die rechtsgeschäftliche Veräußerung des Grundstückes/Wohnungseigentums und die Bestellung und rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Erbbaurechtes.

- d. Belastungen von Grundstücken/Wohnungseigentum (Grundschul- und Hypothekenbestellung, Eintragungen von Grunddienst- und Dienstbarkeiten), soweit sie nicht für Baumaßnahmen im Sinne des Sanierungskonzeptes bestellt werden.

- e. Schuldrechtliche Verträge, in denen eine Verpflichtung zur Grundstücksveräußerung begründet wird (Tausch-/Schenkungsverträge).

- f. Die Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten.

- g. Jegliche Veränderung der Grundstücksgrenzen (Grundstücksteilungen- oder vereinigungen, Flurstückszerlegungen).

Keiner Genehmigung bedürfen Regelungen zur Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge.



4. Wie bekomme ich eine Sanierungsgenehmigung?

Die Genehmigung ist vor Beginn der Maßnahme bzw. Vollzug des Rechtsgeschäftes bei der Stadt Visselhövede zu beantragen. Sofern bei Abschluss von Grundstückskaufverträgen der beurkundende Notar zur Vertragsdurchführung bevollmächtigt wird, ist auch dieser zur Antragstellung berechtigt.



Besonderer Hinweis:

Sanierungs- und Baugenehmigung

Die Sanierungsgenehmigung durch die Stadt nach § 145 BauGB ersetzt nicht die notwendige Baugenehmigung. Der Bauherr im Sanierungsgebiet muss deshalb zwei Anträge stellen: den Antrag auf Genehmigung seines Vorhabens gem. § 144 BauGB und den Bauantrag. Die Antragstellung nach § 144 BauGB kann formlos durch schriftlichen Antrag erfolgen.

Über die Genehmigung ist binnen 1 Monats nach Eingang des Antrages zu entscheiden. Unter bestimmten Umständen kann die Frist bis zu 3 Monaten verlängert werden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme bzw. das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwiderläuft. Die Genehmigung kann unter Auflagen, befristet oder auch bedingt erteilt werden.

5. Bodenwertermittlungen und Ausgleichsbeträge

a. Mit Abschluss der Sanierung haben Stadt/Sanierungsträgerin gemeinsam mit dem Gutachterausschuss zu prüfen, ob sich sanierungsbedingte Wertsteigerungen ergeben, die aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor und nach Sanierung ermittelt werden.

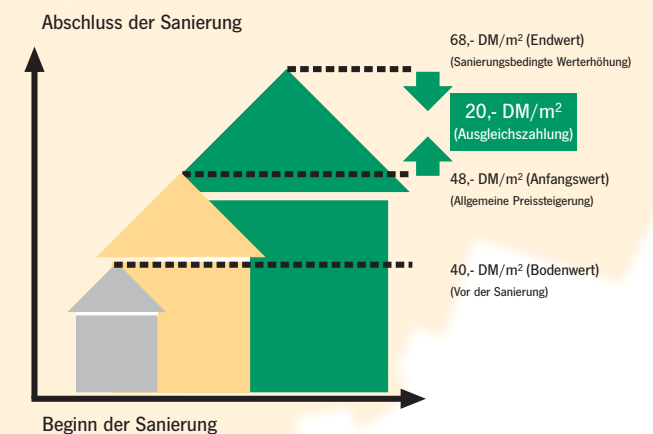
Nach dem besonderen Städtebaurecht haben die Eigentümer für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Im Gegenzug entfallen insoweit Erschließungsbeiträge.

Der Ausgleichsbetrag wird zur Mitfinanzierung der Sanierungskosten herangezogen. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages ist zu gegebener Zeit mit den Eigentümern zu erörtern. Es gibt Möglichkeiten der Ratenzahlung und der Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen.

b. Grundstückskaufverträge in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten unterliegen einer besonderen Prüfung und Wertbegrenzung. Die Grundstückswerte werden unter Anwendung des § 153 BauGB auf die Höhe begrenzt, die sich ohne die Aussicht auf die Durchführung bzw. die konkrete Realisierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (d. h. ohne den sanierungsbedingten Mehrwert) ergeben würde. Darüber hinaus gehende Kaufpreisvereinbarungen sind nicht genehmigungsfähig.

Hierdurch soll vermieden werden, dass Bodenwertsteigerungen, die der Eigentümer nicht zulässigerweise selbst bewirkt hat, durch einen Verkauf realisiert werden und der Käufer möglicherweise durch Kaufpreis und Ausgleichsbetrag doppelt belastet wird.

Die Wertermittlungen der „sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen“ übernimmt zu gegebener Zeit der Gutachterausschuss für Grundstückswerte.



6. Erschließungsbeiträge

Nach § 154 Abs. 1 BauGB werden im Sanierungsgebiet für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB (z. B. öffentliche Straßen, Wege, Plätze etc.) keine Beiträge von den Grundstückseigentümern erhoben.

In diesem Bürgerbrief können nur die wesentlichen Rechtswirkungen im Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes erläutert werden. Jeder einzelne Fall bedarf einer individuellen Beratung. Bitte nutzen Sie die Gelegenheit zu einem Gespräch mit der Stadtverwaltung und der Sanierungsträgerin.



Impressum

Herausgeber: Stadt Visselhövede

Redaktion: BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Text: BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Fotos: Günter Bergstedt

Diese Bürgerinformation wurde aus Städtebauförderungsmitteln finanziert.