



## **Wichtige Informationen für Eigentümer, Pächter, Mieter und Investoren**

Im Bereich des Landessanierungsprogramms Ortskern II gilt besonderes städtebauliches Recht (Sanierungsrecht nach der Sanierungssatzung).

Das Sanierungsrecht im Rahmen des Landessanierungsprogramms Ortskern II ist sachlich, zeitlich und räumlich begrenztes Sonderrecht und Bestandteil des Baugesetzbuches. Das hohe öffentliche Interesse erfordert ein planmäßiges und abgestimmtes Vorgehen aller Beteiligten. Dabei trägt die Gemeinde die Gesamtverantwortung.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zielen auf die Behebung städtebaulicher Missstände ab. Das bedeutet, ein ganzes Gebiet wird im Wesentlichen verbessert, um- oder neugestaltet. Das Baugesetzbuch geht dabei nicht von einzelnen Aktivitäten aus, sondern grundsätzlich von komplexen Aufgaben, die in einem abgegrenzten Areal möglichst unter Vermeidung nachteiliger Auswirkung für einzelne und für das Gebiet zu lösen sind. Im Landessanierungsprogramm Ortskern II sind die Missstände hinsichtlich der energetischen Gebäudestrukturen als oberstes Ziel definiert. Inhaltlich geht es darum, die Gebäude den modernen energetischen Aspekten zum Energiesparen umzusetzen.

## **Verhältnis Gemeinde - Eigentümer**

Das Sanierungsrecht überträgt der Gemeinde die übergreifende Verantwortung für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Zu den Aufgaben der Gemeinde gehören Vorbereitung der gemeindlichen Sanierung nach § 140 und § 141 BauGB, Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, Richtung und Änderung Gemeinde, Bedarfs- und Folgeeinrichtungen, Durchführung sonstiger Baumaßnahmen. Dem Eigentümer obliegt die Durchführung von Baumaßnahmen nach § 148 BauGB, dazu gehören die Modernisierung und Instandhaltungsetzung, Neubebauung und Ersatzbebauung, Veranlagung und Änderung von Betrieben.

## **Sanierungsvermerk im Grundbuch**

Das Grundbuchamt versieht jedes Grundstück, das sich in dem abgeschlossenen Sanierungsgebiet befindet mit einem Sanierungsvermerk. Dieser hat **keine unmittelbare rechtliche Wirkung, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr.**

Mit dem Sanierungsvermerk ist eine rechtliche Veränderung der Grundbucheintragung nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich. Dem Grundbuchamt muss neben dem Negativtest zum Vorkaufsrecht (Verzichtserklärung der Gemeinde) zusätzlich eine Sanierungsgenehmigung der Gemeinde Merklingen vorliegen. Nach Ende des Sanierungsprogramms Ortskern II und Aufhebung der Sanierungssatzung werden die Sanierungsvermerke im Grundbuch kostenfrei und automatisch gelöscht. Der Sanierungsvermerk im Grundbuch stellt damit sogar einen Mehrwert für die Eigentümer dar, da sich aufgrund dieses Sanierungsvermerkes die

Möglichkeit ergibt, Förderbeträge aus dem Landessanierungsprogramm zu erhalten. Bis zu 20 % der Modernisierungskosten bis maximal 20.000 Euro für die Modernisierung beispielsweise.

### **Genehmigungspflichten im Grundstücksverkehr**

Für das Sanierungsgebiet ist für folgende rechtliche Veränderungen eine Genehmigung nach § 144 Abs. 1.2 und 2.1-5 BauGB, hier Beispielfall aufgeführt, zu beantragen:

- Teilung eines Grundstückes
- Veräußerung eines Grundstückes
- Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts
- Bestellung einer Grundschuld
- Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast

Die Gemeinde nimmt Anträge schriftlich entgegen und erteilt die Genehmigungen nach Prüfung. Für die Prüfung hat die Gemeinde mindestens einen Monat und maximal drei Monate gemäß § 145 BauGB Zeit.

Darüber hinaus besteht für die Gemeinde Merklingen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu gemäß § 24 Abs. 1.3 BauGB.

### **Genehmigungspflichtige Bauvorhaben**

Folgende Bauvorhaben im Sanierungsgebiet bedürfen einer Genehmigung nach § 144 Abs. 1.1 BauGB.

- Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen,
- Erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen

Die Gemeinde Merklingen nimmt schriftliche Anträge entgegen und erteilt nach Prüfung eine entsprechende Genehmigung. Die Entscheidung bezüglich der Genehmigung orientiert sich an den Zielen des Sanierungsgebietes. Die Gemeindeverwaltung empfiehlt daher, allen Eigentümern bei Änderungen von baulichen Anlagen im Sanierungsgebiet im Vorfeld mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen und das Bauvorhaben hier vorzubesprechen. Weitere Informationen erhalten Sie bei der Gemeindeverwaltung Merklingen, Bürgermeister Sven Kneipp, Tel. 07337/9620-13 oder per E-Mail: [sven.kneipp@merklingen.de](mailto:sven.kneipp@merklingen.de)  
Auf dieser Seite erhalten Sie auch das Formular „Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung“, das Sie bitte bei Bedarf bei der Gemeindeverwaltung rechtzeitig abgeben.