

Zu den Rechten  
und Pflichten von  
Eigentümern im

## Sanierungsgebiet Südliche Vorstadt Groß-Umstadt

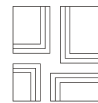
### Sanierungsberatung



Magistrat der Stadt  
Groß-Umstadt  
Markt 1  
64823 Groß-Umstadt  
Fon (06078) 781 0

### Sanierungsbüro Obergasse 6

Sprechzeiten: Donnerstag, 14:30 Uhr bis 18:00 Uhr



Rittmannsperger + Partner  
GmbH  
Ludwigshöhstraße 9  
64285 Darmstadt  
Fon (06151) 96800 Fax 968012

### Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Paul Heiliger	Groß-Umstadt, Bauverwaltung (FB 5) 06078-781221
Dipl.-Kfm. Gerald Lang	Groß-Umstadt, Bauverwaltung (FB 5) 06078-781215
Dipl.-Ing. Wolfgang Schönegge	Rittmannsperger + Partner GmbH 06151-968036

Möchte ein Eigentümer sein Haus verkaufen, das Grundstück teilen, mit einer Hypothek belasten oder bauliche Änderungen durchführen, benötigt er die sogenannte **"Sanierungsgenehmigung"** der Stadt. Warum dies im § 144 des Baugesetzbuches so vorgesehen ist und wie es funktioniert, zeigen die folgenden Beispiele:

Herr M. möchte sein stark modernisierungsbedürftiges Haus an das junge Ehepaar P. verkaufen. Der für den Verkauf eingeschaltete Notar stellt anhand der Grundbucheintragungen fest, dass das Gebäude im Sanierungsgebiet liegt. Er beantragt deswegen die Genehmigung des Verkaufs bei der Stadt. Die Stadt (oder der Sanierungsbeauftragte) tritt in Kontakt mit den Kaufwilligen. Die Erwerber versichern glaubhaft, das Gebäude nach dem Kauf den Zielen der Stadtsanierung entsprechend zu sanieren. Die Stadt erteilt die Genehmigung für den Eigentümerwechsel, da das Grundstücksgeschäft die Durchführung der Sanierung nicht behindert.

Hätte sich das Ehepaar P. nicht verpflichtet, das Gebäude zu modernisieren (Spekulationsobjekt), so hätte die Stadt die Genehmigung versagen müssen. Die Sanierung des Objekts wäre mit dem Verkauf in weite Ferne gerückt und die Durchführung der Stadtsanierung behindert worden.

Die Genehmigungspflicht im Sanierungsgebiet hat also ihren Grund. Ohne eine Kontrolle über die Grundstücksgeschäfte im Sanierungsgebiet wäre eine zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme nicht möglich. Und ohne eine Einflussmöglichkeit auf bauliche Veränderungen an den Gebäuden wäre eine Sanierung entsprechend den städtebaulichen Zielen kaum machbar. Natürlich kann die Stadt Genehmigungen nicht willkürlich versagen. Sie ist vom Gesetz hierzu nur dann ermächtigt, wenn die jeweilige Maßnahme die Durchführung der Sanierung erschwert oder ihren Zielen zuwiderläuft.

Im Sinne einer erfolgreichen Stadtsanierung in Groß-Umstadt bittet die Stadt alle betroffenen Eigentümer, sofern sie eines der unten aufgeführten Vorhaben beabsichtigen, sich rechtzeitig mit dem Sanierungsbeauftragten der Stadt (Adresse Rückseite) in Verbindung zu setzen.

Genehmigungspflichtig sind u.a.:

- *Grundstücksverkäufe*
- *Grundstücksteilungen,*
- *Grundschuldbestellungen*

Frau K. besitzt im Sanierungsgebiet ein Haus mit Ladengeschäft im Erdgeschoss. Die Gestaltung ist unbefriedigend. Sie möchte die Fassade farblich neu gestalten, neue Fenster einbauen und für das Geschäft eine bessere Werbeanlage anbringen lassen. Da diese Baumaßnahme eine erhebliche Veränderung im Sinne des Gesetzes ist, beantragt Frau K. zusätzlich zur Baugenehmigung die Sanierungsgenehmigung bei der Stadt. Die Stadt (oder der Sanierungsbeauftragte) bespricht die beabsichtigten Umbauten mit der Eigentümerin und erteilt ihr die Genehmigung für die Neugestaltung mit der Auflage, bestimmte gestalterische Details zu berücksichtigen.

Die Stadt hätte Frau K. die Genehmigung versagen müssen, wenn sie die Maßnahmen nicht abgesprochen hätte und die Umbauten mit den Sanierungszielen und der Werbeanlagensatzung für die Gebäude im Sanierungsgebiet nicht vereinbar gewesen wären.

- *befristete Miet- oder Pachtverträge*
- *Nutzungsänderungen*
- *An- oder Umbauten*

Herr B. möchte die Mietwohnungen in seinem Gebäude modernisieren. Zur Finanzierung nimmt er eine Hypothek auf, die durch eine Grundschuldbestellung zugunsten seiner Bank gesichert wird. Das Grundbuchamt vollzieht die entsprechende Eintragung jedoch erst dann, wenn ihm die Genehmigung der Stadt vorliegt. Eigentümer, Notar oder Bank stellen also einen Antrag bei der Stadt. Die Stadt genehmigt die Grundschuldbestellung, da die aufgenommene Hypothek für Bau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude verwendet wird. Die Grundschuldbestellung behindert die Stadtsanierung also nicht, sondern dient sogar ihrer Durchführung.

Würde Herr B. die Hypothek nicht für Maßnahmen am Gebäude verwenden und würde die Grundstücksbelastung zukünftige Hypotheken für eine dringende Modernisierung unmöglich machen, hätte die Stadt der Grundschuldbestellung die Genehmigung versagen müssen.

- *Modernisierungsmaßnahmen*
- *Erneuerung von Werbeanlagen*
- *Abrissmaßnahmen*