

## **Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Ortskern II“**

### **Hinweise und Erläuterungen zur Eintragung des Sanierungsvermerkes in die Grundbücher gemäß § 143 Abs. 2 BauGB**

Nachdem die Benachrichtigung der Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet über den Eintrag eines Sanierungsvermerkes in die Grundbücher bei den betroffenen Eigentümern entsprechende Fragen aufgeworfen hat, möchte die Gemeindeverwaltung hier einige zusätzliche Hinweise und Erläuterungen zu diesem Thema geben.

Der Gemeinderat Wilhelmsdorf hat im Rahmen des Satzungsbeschlusses vom 09.12.2008 (rechtskräftig geworden am 11.12.2008) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern II“ auch die vom Gesetzgeber geforderte Wahl des Sanierungsverfahrens getroffen. Mit dem ausgewählten „vereinfachten“ Verfahren wurde im Sinne der Abwicklung der Sanierung und der Umsetzung der Sanierungsziele in Wilhelmsdorf das problemloseste und auch das bürgerfreundlichste Verfahren herangezogen.

Bei der Entscheidung für dieses „vereinfachte“ Verfahren hat der Gemeinderat auch die Einbeziehung des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB beschlossen, um eine Abstimmung zwischen den geplanten Sanierungszielen im Gebiet und den beabsichtigten Vorhaben der einzelnen Grundstückseigentümer zu gewährleisten. Die beiden Absätze im § 144 BauGB legen fest, dass die Gemeinde über alle wichtigen Vorgänge an Gebäuden, Grundstücken, Rechten u. ä. im Gebiet Kenntnis erhält und prüfen muss, ob die angezeigten Maßnahmen mit den Sanierungszielen der Gemeinde übereinstimmen.

Eine solche Abstimmung ist generell als sinnvoll anzusehen, um eine geordnete, zügige und für alle Beteiligten optimale Umsetzung und Durchführung der Ortskernsanierung in Wilhelmsdorf zu erreichen. Dieses Koordinierungs- und Abstimmungsverfahren wird auch in allen anderen Sanierungsgebieten der Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg in der Regel so praktiziert.

Auf die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen kann nicht verzichtet werden, um die gewährten Fördergelder des Landes auch vernünftig und ohne Reibungsverluste bestmöglich einsetzen zu können. Wichtig ist uns, darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde nach § 145 BauGB eine solche Genehmigung nur dann versagen darf, wenn Gründe zur Annahme bestehen, dass das Vorhaben, die Teilung eines Grundstückes oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

In der Praxis bedeutet diese Genehmigungspflicht **keine** Nachteile für den einzelnen Grundstückseigentümer, ganz im Gegenteil, er wird über die Ziele der Ortskernsanierung aufgeklärt und ihm werden die Möglichkeiten für den eventuellen Einsatz von Förderzuschüssen aus dem Sanierungsprogramm erläutert. Auch fallen keine Beiträge oder sonstige Kosten für den Einzelnen an; die Grundstücke verlieren durch den Eintrag im Grundbuch auch nicht an Wert (der Ortskern wird ja durch die Fördermittel auf- und nicht abgewertet). Zudem wird der Sanierungsvermerk nach Durchführung der Ortskernsanierung (bis 2016) wieder aus dem Grundbuch gelöscht. Dies wird auch vom Gesetzgeber so vorgeschrieben.

Sollten sich wirklich einmal gegensätzliche Interessen zwischen der Gemeinde und dem einzelnen Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet ergeben, können diese – dies zeigt auch die Erfahrung in anderen Sanierungsgebieten – in den allermeisten Fällen relativ einfach „aus der Welt geräumt“ bzw. beigelegt werden.

Sollten Sie weitere Fragen zum Thema „Sanierungsvermerk“ haben, steht Ihnen gerne auch unser Sanierungsprojektleiter, **Herr Böck** von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, unter der **Tel.-Nr. 0731/92 028-22** zur Verfügung.