



Sanierungsvermerk

Sanierungsvermerk im Grundbuch

Das Grundbuchamt versieht jedes Grundstück, das sich im 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 Grundbucheintragungen nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Dem Grundbuchamt muss neben dem Negativattest zum Vorkaufsrecht (Verzichtserklärung der Stadt) zusätzlich eine Sanierungsgenehmigung der Stadt vorliegen.

Endet die städtebauliche Sanierungsmaßnahme mit der Aufhebung der Sanierungssatzung, so werden auch die Sanierungsvermerke im Grundbuch gelöscht.



Genehmigungspflichten im Grundstücksverkehr

Im Sanierungsgebiet ist für folgende rechtliche Veränderungen eine Genehmigung (nach § 144 Abs. 1 Pkt. 2 und Abs. 2 Pkt. 1 bis 5 BauGB) zu beantragen:

- Teilung eines Grundstücks,
- Abschluss oder Verlängerung von Miet- und Pachtverträgen mit einer Geltungsdauer von mehr als einem Jahr,
- Veräußerung eines Grundstücks,
- Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts,
- Bestellung einer Grundschuld (Zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit einer Grundschuldbestellung bedarf es der Erläuterung, ob die Grundschuld mit einer Neubaumaßnahme oder mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am zu belastenden Objekt in Zusammenhang steht.),
- Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags,
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.

Die Stadt (Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt) nimmt Anträge entgegen und reicht Genehmigungen aus. Der Genehmigungsvorbehalt ermöglicht, den Sanierungsablauf erschwerende Veränderungen im Sanierungsgebiet zu unterbinden oder einzudämmen.

Vorkaufsrecht der Großen Kreisstadt Radebeul

Der Stadt steht im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu (nach § 24 Abs. 1 Pkt. 3 BauGB).

Preisprüfung durch die Große Kreisstadt Radebeul

Beantragt ein Eigentümer von Liegenschaften (Grundstücke und Gebäude) im Sanierungsgebiet die Genehmigung zu deren Veräußerung, so hat die Stadt eine Preisprüfung (nach § 153 Abs. 1, 2 sowie § 145 Abs. 2 BauGB) vorzunehmen. Diese schützt den Käufer vor überhöhten Preisen, denn der Verkäufer darf die Werterhöhung nur mit tatsächlich geleisteten Aufwendungen bemessen. Außerdem sichert die Preisprüfung die Gleichbehandlung aller Eigentümer bei der späteren Zahlung von Ausgleichsbeträgen.

