

Informationen zum Sanierungsgebiet

Mit Beschluss vom 16.08.95 hat der Stadtrat der Stadt Merseburg die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt/Neumarkt“ beschlossen. Die Satzung ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Merseburg am 31.08.95 rechtswirksam geworden. Der Stadt Merseburg werden zur Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände neben den einzusetzenden Eigenmitteln auch Fördermittel von Bund und Land zur Verfügung gestellt.

Um einen effektiven Einsatz der öffentlichen Mittel zu gewährleisten, hat die Stadt Merseburg dafür Sorge zu tragen, dass das Verfahren zügig durchgeführt wird und den Sanierungszielen widersprechende Vorhaben zur Vermeidung von Fehlinvestitionen verhindert werden. Hierzu steht der Stadt als Steuerungsinstrument das Besondere Städtebaurecht zur Verfügung. Dies bedeutet für die Eigentümer und Bauherrn im Sanierungsgebiet, dass sie alle baulichen Änderungen an ihren Gebäuden vor Beginn der Maßnahmen beim Stadtentwicklungsamt zur Genehmigung vorlegen müssen. Die sanierungsrechtliche Genehmigung für *baugenehmigungspflichtige* Vorhaben erteilt die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Saalekreis im Einvernehmen mit der Stadt Merseburg.

Ebenso bedürfen Kaufverträge und sonstige Erklärungen, die die Eintragung von Belastungen oder Rechten im Grundbuch des jeweiligen Grundstücks zur Folge haben sowie Grundstücksteilungen, der Genehmigung durch die Stadt. Dies sind insbesondere Grundschuldbestellungen, Wegerechte und ähnliche Rechtsvorgänge. Zielsetzung insbesondere dieser Genehmigungspflicht ist es, zu vermeiden, dass Grundstücksverkäufer, die von den öffentlichen Mitteln profitiert haben, diese eingesetzten Fördermittel zu ihren eigenen Gunsten abschöpfen. Es ist jedoch in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung besteht, wenn die Ziele und Zwecke der Sanierung nicht gefährdet werden. Der Stadt steht bei diesen Entscheidungen kein Ermessen zu. Selbstverständlich stehen Ihnen die Mitarbeiter des Stadtentwicklungsamtes gern zur Beratung zur Verfügung (Telefon 03461 - 445 294).

Sollten Bauherrn im Sanierungsgebiet die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an ihren Gebäuden beabsichtigen, empfiehlt es sich darüber hinaus, nicht nur zum Zwecke der Klärung der Genehmigung, sondern auch zur Sicherung steuerlicher Vorteile vor (!) Beginn der Maßnahme Kontakt mit dem Stadtentwicklungsamt aufzunehmen. Das Einkommenssteuergesetz sieht Abschreibungsmöglichkeiten sowohl für Vermieter, als auch für Nutzer eigener Gebäude vor. Voraussetzung für die Inanspruchnahme steuerlicher Vorteile ist jeweils der Abschluss einer Vereinbarung mit der Stadt Merseburg vor (!) Beginn der Baumaßnahmen, in dem sich der Eigentümer zur Durchführung bestimmter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet und die Stadt im Gegenzug nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen und Vorlage der notwendigen Rechnungsbelege und Zahlungsnachweise eine Bestätigung über die Kosten erteilt. Diese Bestätigung ist Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Abschreibung der angefallenen Kosten.

Nähere Informationen zur steuerlichen Geltendmachung erhalten Sie bei einem Steuerberater!

Hinzuweisen ist darauf, dass im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet keine Erschließungs- und Ausbaubeiträge gemäß § 127 Abs. 2 BauGB bzw. nach dem KAG erhoben werden dürfen. Das heißt, dass Straßenbaumaßnahmen nicht zu einer unmittelbaren Beitragspflicht der Anlieger führen.

Jedoch ist zu berücksichtigen, dass durch die Sanierung bedingte Werterhöhungen von privaten Grundstücken - nicht Gebäuden - von der Stadt bei Abschluss der Sanierung vom Eigentümer als Ausgleichsbeträge zu erheben sind (§ 154 Baugesetzbuch).

Der von der Stadt zur Eintragung im Grundbuch beantragte Sanierungsvermerk stellt lediglich einen Hinweis und keine Belastung - vergleichbar einer Grundschuld - dar. Der Hinweis dient vorrangig dazu, einem etwaigen Grundstückserwerber zu verdeutlichen, dass die Regelungen des Besonderen Städtebaurechts für dieses Grundstück Anwendung finden. Darüber hinaus kann somit der Genehmigungsvorbehalt für Grundbucheintragungen gesichert werden, da die notwendigen Genehmigungen vor Eintragung vom Grundbuchamt vorgelegt werden müssen.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an das Stadtentwicklungssamt der Stadt Merseburg unter der Telefonnummer 03461 - 445 294 oder per e-Mail stadtplanung@merseburg.de.