

Die Bedeutung von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im Rahmen von Immobilientransaktionen

Dr. Damian Tigges

Köln, 13.05.2015

Die §§ 136 ff. BauGB regeln die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land. Mittels dieser Vorschriften kann eine Gemeinde ein Gebiet durch städtebauliche Maßnahmen wesentlich verbessern oder umgestalten.

Festlegung des Sanierungsgebiets

Die Sanierungsgebiete werden hierbei von den Gemeinden mittels einer Satzung festgelegt (sog. „*förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet*“), die mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich wird. Die Gemeinde kann hierbei die Durchführung im Rahmen eines sog. „*vereinfachtes Sanierungsverfahrens*“ festlegen; in diesem Fall sind diverse sanierungsrechtliche Vorschriften und Rechtsfolgen ausgeschlossen.

Eintragung eines Sanierungsvermerks

Nach Festlegung des Sanierungsgebiets teilt die Gemeinde dies dem Grundbuchamt nebst den betroffenen Grundstücken mit. Das Grundbuchamt trägt daraufhin in den betroffenen Grundbüchern einen sog. Sanierungsvermerk ein, es sei denn, in der Sanierungssatzung ist die Genehmigungspflicht (vgl. hierzu nachfolgend) ausgeschlossen. Der Sanierungsvermerk hat jedoch lediglich deklaratorische Wirkung. Demzufolge gelten die Bindungen der Sanierungssatzung auch dann, wenn der Sanierungsvermerk (versehentlich) nicht im Grundbuch eingetragen wurde. Vor diesem Hintergrund sollte unabhängig von den Eintragungen im Grundbuch im Rahmen einer Käufer-Due Diligence stets geprüft werden, ob die zu erwerbende Immobilie innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegt. Dies kann u.a. durch Nachfrage bei der zuständigen Behörde in Erfahrung gebracht werden.

Genehmigungspflichtigkeit

Gemäß § 144 BauGB bedürfen bestimmte Vorhaben und Rechtsgeschäfte, die von einer Sanierungssatzung erfasste Grundstücke betreffen, der Genehmigung durch die Gemeinde. Dies gilt nur dann nicht, wenn die Gemeinde in der Satzung im Rahmen eines sog. vereinfachten Sanierungsverfahrens von den Genehmigungsvorbehalten ganz oder teilweise absieht.

Unter anderem bedürfen

- der Abschluss von befristeten Miet- und Nutzungsverhältnissen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr oder eine entsprechende Verlängerung eines Miet- oder Nutzungsverhältnisses,
- die Veräußerung eines Grundstücks sowie die zugrunde liegenden schuldrechtlichen Vereinbarungen, d. h. der notarielle Kaufvertrag,
- die Bestellung von Belastungen, d.h. beispielsweise die Bestellung von Grundpfandrechten

der Genehmigung durch die Gemeinde.

Bis zur Erteilung der Genehmigung sind die genehmigungsbedürftigen Vorhaben und Rechtsgeschäfte schwebend unwirksam. Das Fehlen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung kann daher schwerwiegende rechtliche und dann damit auch wirtschaftliche Folgen haben. Daher sollte insbesondere im Rahmen einer Käufer-Due Diligence genau geprüft werden, ob für die Miet- und/oder Nutzungsverträge sowie die dazugehörigen Nachträge eventuell erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigungen erteilt wurden.

Ferner ist bei der Abwicklung der Transaktion darauf zu achten, dass sowohl für die Veräußerung und die zugrunde liegenden schuldrechtlichen Vereinbarungen als auch für eventuell zu bestellende Grundpfandrechte die erforderlichen sanierungsrechtlichen Genehmigungen erteilt werden. Dies sollte auch im Kaufvertrag entsprechend abgebildet werden.

Zahlung eines Ausgleichsbetrags

Nach Abschluss des Sanierungsverfahrens ist vom Eigentümer ein Ausgleichsbetrag in Geld für die Finanzierung der Sanierung zu entrichten (§ 154 BauGB). Dieser entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks, d. h. Endwert abzüglich Anfangswert. Diese Zahlungspflicht besteht jedoch nicht bei einem sog. vereinfachten Sanierungsverfahren.

Zu beachten ist, dass stets der jeweilige Eigentümer zum Zeitpunkt der Festsetzung des Ausgleichsbetrags zu dessen Zahlung verpflichtet ist. Sollte daher ein Sanierungsverfahren bereits abgeschlossen sein bzw. in Kürze abgeschlossen werden, zum Zeitpunkt der Kaufvertragsabschlusses jedoch ein Ausgleichsbetrag noch nicht festgesetzt worden sein, sollte der Kaufvertrag – in Abhängigkeit von den kommerziellen Vereinbarungen der Vertragsparteien – entsprechende Erstattungs- und/oder Freistellungsregelungen vorsehen.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autor Dr. Damian Tigges unter +49 221 33660-788 oder dtigges@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin
Tel. +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

ESSEN

Alfredstraße 220, 45131 Essen
Tel. +49 201 38444-0, Fax +49 201 38444-20

FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 – 75, 60311 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90

Gemeindliches Vorkaufsrecht

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass der jeweiligen Gemeinde gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr 3 BauGB ein Vorkaufsrecht zusteht, sofern und soweit das Kaufgrundstück innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegt.

Fazit

Liegt ein Grundstück innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, ergeben sich zahlreiche Besonderheiten, die z.B. im Rahmen einer Ankaufstransaktion zu berücksichtigen sind. Dies betrifft zunächst die im Vorfeld des Kaufvertragsschlusses vorzunehmende Prüfung der Miet- und Nutzungsverträge. Besondere Aufmerksamkeit ist den sanierungsrechtlichen Vorgaben aber auch bei der anschließenden Vertragsgestaltung und Abwicklung des Kaufvertrags zu schenken.

Die vorstehend skizzierten gesetzlichen Regelungen gelten im Wesentlichen auch für förmlich festgelegte Entwicklungsbereiche; § 169 BauGB ordnet für diese eine entsprechende Anwendung diverser für den Bereich der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen erlassener Normen an.