

Wichtige Hinweise für Grundstückseigentümer in den Sanierungsgebieten „Ortskern Michendorf“ und „Ortskern Alt-Langerwisch“

Vor dem Hintergrund des bevorstehenden Abschlusses der Sanierungsmaßnahmen „Ortskern Michendorf“ und „Ortskern Alt-Langerwisch“ erhalten Sie noch einmal folgende wichtige Hinweise:

Die Gemeinde hat entsprechend § 143 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) die Pflicht, den Sanierungsvermerk in das Grundbuch der betroffenen Grundstücke eintragen zu lassen. Der in der 2. Abteilung des Grundbuches einzutragende Sanierungsvermerk „Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt“ hat für den Grundstückseigentümer bzw. für alle am Grundstücksverkehr Teilnehmenden einen informellen Charakter. Der Sanierungsvermerk verpflichtet die Grundstückseigentümer, für genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge entsprechend § 144 BauGB die Genehmigung der Gemeinde einzuholen. Einen entsprechenden Antrag erhalten die Grundstückseigentümer in der Abteilung Bauen und Öffentliche Ordnung der Gemeindeverwaltung Michendorf.

Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben i.S.d. § 144 gehören u.a.:

1. der Verkauf von Gebäuden und Grundstücken (auch Erbbaurecht)
2. das Grundstück belastende Rechte, wie z.B. Hypothek oder Grundschuld
3. Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung von Grundstücken und Gebäuden, die für mehr als ein Jahr abgeschlossen werden, wie z.B. Vermietung, Verpachtung und sonstige schuldnerische Verträge
4. die Neuordnung eines Grundstückes
5. erhebliche Veränderung der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke, auch dann, wenn sie nicht genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen darstellen; dazu gehören z.B.
 - Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen
 - Dach: neue Eindeckung, Einbau oder Veränderung von Dachfenstern
 - Fassade: Farbgebung, Verkleidungen, Verputzung, Wärmedämmung, Außentüren, Rollläden, Werbeanlagen
 - Fenster: Erneuerung, Formatänderungen
 - andere wesentliche Investitionen: Innenausbau, Grundrissänderungen, Neueinbau von Bad/WC
6. die Teilung des Grundstückes.

Im Sanierungsgebiet werden für die Dauer der Sanierung von den Grundstückseigentümern für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Straßen, Wegen und Plätzen keine Beiträge entsprechend der Straßenausbaubeitragssatzung erhoben. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass gem. § 154 BauGB der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen **Ausgleichsbeitrag** in Geld zu entrichten hat, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht.

Sehr wichtig für alle bauwilligen Grundstückseigentümer ist die Möglichkeit der Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten nach § 7 h EStG (Einkommenssteuergesetz) sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand § 11 a EStG. Entsprechendes gilt für die Steuerbegünstigung nach § 10 f EStG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden im Sanierungsgebiet.

Die Inanspruchnahme setzt eine Bescheinigung der Gemeinde Michendorf voraus. Um eine derartige Bescheinigung nach Abschluss der Baumaßnahme erteilen zu können, ist vor Baubeginn ein entsprechender Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Michendorf abzuschließen. **Ohne diesen Vertrag vor Baubeginn ist die Erteilung einer Bescheinigung nicht möglich.**

Bei Fragen zu den gesetzlichen Bestimmungen sowie den erforderlichen Genehmigungen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet wenden Sie sich an die Gemeindeverwaltung Michendorf, Abteilung Bauen und öffentliche Ordnung, Frau Bretfeld (Tel. 033205 / 59836), zu den üblichen Sprechzeiten.

gez. Bretfeld
Abteilung Bauen und Öffentliche Ordnung