

Welche Konsequenzen hat die Sanierungsgebietsausweisung für Gebäudeeigentümer und Mieter im Gebiet

Die Ausweisung des Sanierungsgebiets bringt für Gebäudeeigentümer finanzielle Vorteile (Fördermittel, erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten). Gleichzeitig sind damit verschiedene Verfahrensbedingungen verknüpft.

Folgende Vorhaben bedürfen im Sanierungsgebiet „Ortskern Sandershausen“ der schriftlichen **sanierungsrechtlichen Genehmigung** durch die Gemeinde (vgl. § 144 Abs.1 und Abs.2; zur Einholung der Genehmigung siehe unten):

1. Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung einer baulichen Anlage.

Als „**bauliche Anlagen**“ sind jene Objekte zu bezeichnen, die in einer auf Dauer gedachten Weise künstlich mit dem Erdboden verbunden sind. Dazu zählen nach Hessischer Bauordnung (§2 HBO):

- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze,
- Sport-, Spiel-, Camping-, Zelt- und Wochenendplätze,
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder,
- Gerüste,
- Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen,
- ortsfeste oder ortsfest genutzte Anlagen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind (Werbeanlagen).

Unter „**Änderung**“ ist die innere oder äußere Umgestaltung einer baulichen Anlage zu verstehen. Dazu zählen Umbau, Ausbau, Erweiterung, Verkleinerung, Auswechslung tragender Bauteile, Erneuerung von Fenstern, Anbringung von Wandverkleidungen, Änderung der Dacheindeckung etc.

Einen Grenzfall stellen Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten dar, wenn sie dazu dienen, den Bestand in der bisherigen Weise zu nutzen und die Konstruktion sowie die äußere Gestalt nicht verändern. Solche Maßnahmen sind keine „Änderungen“, wenn sie nur einen unwesentlichen Umfang erreichen. Gehen sie darüber hinaus, erfordern auch Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten eine sanierungsrechtliche Genehmigung. „Unwesentlich“ sind Reparatur- und Instandsetzungserbeiten nur, wenn sie nicht die Standsicherheit, den Brandschutz, die Gestaltung, die Verkehrssicherheit und den Denkmalschutz beeinflussen.

Eine „**Nutzungsänderung**“ liegt dann vor, wenn die bisher genehmigte Nutzungsart einer baulichen oder sonstigen Anlage geändert wird, unabhängig davon, ob diese mit einer Änderung der Bausubstanz einhergeht. Zu einer bodenrechtlich relevanten Veränderung der tatsächlichen Nutzung zählt die Zuführung einer neuen

Zweckbestimmung, zum Beispiel der Übergang einer Büronutzung zu einer Wohnnutzung oder die Herstellung eines Hotelbetriebs in einem Mehrfamilienhaus. Die genannten Beispiele gehen mit einer Veränderung der Funktion von Gebäuden und Stadtquartieren einher.

2. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
3. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von baulichen Anlagen, wie beispielsweise der neue Anstrich oder Verputz einer Fassade, die Erneuerung der Dacheindeckung, der Einbau einer neuen Elektroanlage oder Heizungsanlage und Ähnliches. Dagegen zählen übliche Unterhaltungs- sowie Reparaturmaßnahmen nicht zu wertsteigernden Veränderungen, sodass diese ohne eine Genehmigung durchgeführt werden können.
4. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken wie beispielsweise die vollständige Neugestaltung eines Gartens, die neue Befestigung von Hofflächen, die Herstellung von Stellplätzen und Ähnliches. Die Neupflanzung einzelner Gewächse hingegen stellt keine wesentliche Wertsteigerung eines Grundstücks dar.
5. Die Einrichtung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast. Diese stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, die das Tun, Dulden oder Unterlassen des Grundstückseigentümers in Bezug auf sein Grundstück regelt. Mit Hilfe einer Baulast kann ein Grundstückseigentümer beispielsweise verpflichtet werden, einen Teil seines Grundstücks als Zufahrtsweg für seinen Nachbarn zur Verfügung zu stellen. Demnach wird die Baulast dann erforderlich, wenn zur Verwirklichung eines Bauvorhabens umliegende Grundstücke zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden müssen.
6. Die Teilung eines Grundstücks
7. Die Begründung oder Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen bezüglich der Grundstücke, wie beispielsweise befristete Miet- und Pachtverhältnisse sowie Erbbaurechtsverträge von mehr als einem Jahr Laufzeit. Übliche unbefristete Mietverträge für Wohnungen oder Geschäftsräume sind von der Genehmigungspflicht nicht betroffen.
8. Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts. (Diese Vorhaben bedürfen keiner Genehmigung, wenn sie der vorweggenommenen Erbfolge dienen.)

9. Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, wie beispielsweise die Grundschuld eintragung, die Aufnahme einer Hypothek, die Eintragung eines Nießbrauchsrechts oder eines Dauerwohn- bzw. Nutzungsrechts. (Diese Vorhaben bedürfen keiner Genehmigung, wenn sie der vorweggenommenen Erbfolge dienen.)

10. Der Abschluss schuldrechtlicher Verträge, die durch eine Verpflichtung zur Veräußerung beziehungsweise zur Bestellung eines belastenden Rechts begründet wird, wie beispielsweise die Eintragung eines Vorkaufsrechts. (Diese Vorhaben bedürfen keiner Genehmigung, wenn sie der vorweggenommenen Erbfolge dienen.)

Es erfolgt keine Kaufpreisprüfung!

Mietsteigerung durch Sanierung

Zur Finanzierung von Sanierungen kann der Gebäudeeigentümer die Kosten der Sanierung nach Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf die Miete umlegen. Die Kaltmiete steigt.

Allerdings muss kein Mieter Angst vor Mietsteigerungen haben, die zu Umständen führen, dass er seine Wohnung nicht mehr bezahlen kann. Dafür sorgen gesetzliche Vorschriften zur Begrenzung der Mieterhöhung, zur Beschränkung der umlagefähigen Kosten sowie Vorschriften, die den Vermieter dazu zwingen, Mieterhöhungen nachvollziehbar - und damit prüffähig – zu erläutern.

Im Zweifel verweisen wir bei angekündigten Mieterhöhungen auf die Beratungsangebote des Mieterbundes in Kassel.

Nachfolgend ein paar Worte zur Vermeidung sozialer Härten im Zuge der Stadtsanierung:

Senkung der Nebenkosten durch Sanierung

Die Sanierung eines Gebäudes führt, wenn sie nach den einschlägigen Bauvorschriften durchgeführt wird, zu einer Senkung der Heizkosten, wenn der Mieter nicht parallel sein Heizverhalten verändert.

Diese Senkung der Heizkosten reicht aber nach den derzeitigen Energiepreisen in der Regel nicht aus, um die Steigerung der Kaltmiete auszugleichen.

Das ist insofern zu rechtfertigen, weil dass sich die Mietsache durch eine Sanierung verbessert und der Mieter beispielsweise durch die Verbesserung des Wohnklimas profitiert. Der Gebrauchswert der Wohnung steigt.

Keine Umlegung von Instandhaltungskosten

Zur Beschränkung der Mieterhöhung nach Sanierung darf der Hauseigentümer allerdings nur solche Kosten umlegen, die tatsächlich zu einer Verbesserung der Mietsache führen. Kosten für Reparaturen oder dafür, die Wohnung in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten (so genannte Instandhaltungskosten), dürfen nicht umgelegt werden. Der Vermieter ist

verpflichtet, dem Mieter die Aufteilung der Kosten nach Modernisierungs- und Instandhaltungskosten nachvollziehbar zu erläutern.

Auch der Teil der umlegbaren Modernisierungskosten, der zur Energieeinsparung führen soll, darf nur umgelegt werden, wenn er tatsächlich zu einer messbaren und dauerhaften Einsparung an so genannter Endenergie führt. „Endenergie“ ist die Energie, die am Zähler ablesbar ist und die der Kunde bezahlt. Die Nachweispflicht liegt beim Vermieter.

Im Zweifelsfall beraten der Mieterbund und der Verein „Haus und Grund“ Mieter und Vermieter zur richtigen Kostenaufteilung.

Richtige Ermittlung der Vergleichsmiete

Unabhängig von der Stadtsanierung ist ein sehr häufiger Fehler bei Mieterhöhungen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete falsch ermittelt wurde, auf die sich Mieterhöhungen beziehen.

Der Mieterbund weist regelmäßig darauf hin, dass die Ermittlung der Vergleichsmiete anhand von Immobilien-Portalen im Internet nicht den rechtlichen Anforderungen genügt.

Erstellung eines Sozialplans

Sollten die oben genannten Regelungen zur Vermeidung sozialer Härten durch die Stadtsanierung nicht ausreichen ist die Gemeinde verpflichtet, einen Sozialplan aufzustellen. Dazu hat sie fortlaufend die Entwicklung der sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse im Gebiet zu beobachten.

Sollten Sie als Mieter daher Einwände gegen Mietsteigerungen haben oder befürchten, wegen geplanter Sanierungsmaßnahmen eine Kündigung zu erhalten, wenden Sie sich bitte an das Bauamt der Gemeinde Niestetal.