



Stadt Welzow • Postfach 1108 • 03117 Welzow

Hausanschrift  
**Rathaus Welzow**  
Poststr. 8  
03119 Welzow

**Informationen zum städtebaulichen Sanierungsverfahren für das Sanierungsgebiet Innenstadt Welzow vom 06.03.1996  
Notwendigkeit der Eintragung von Sanierungsvermerken in das Grundbuch**

Datum  
19.04.2023

Unsere Zeichen  
wer/180

Ansprechpartner/in  
Herr Werner

Telefon-Durchwahl  
035751 250 -50

Telefax  
035751 250 -22

E-Mail  
[t.werner@welzow.de](mailto:t.werner@welzow.de)

Die E-Mail Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und / oder Verschlüsselung.

Ihre Zeichen  
...

Ihre Nachricht vom  
...

Internet  
[www.welzow.de](http://www.welzow.de)

Bürgermeister/in  
Birgit Zuchold

Bankverbindung  
**Sparkasse Spree-Neiße**  
IBAN  
DE26 1805 0000 3604 0011 11  
BIC  
WELADED1CBN  
Gläubiger-ID  
DE57ZZZ00000109038

Die Stadt Welzow hat mit Beschluss vom 06.03.1996 eine Satzung zur Festlegung eines Sanierungsgebietes „Innenstadt“ erlassen. In diesem Gebiet lagen städtebauliche Missstände vor.

Diese Satzung wurde durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen, Cottbus mit Bescheid vom 10.02.1997 genehmigt.

Die Sanierungssatzung und die Erteilung der Genehmigung wurden im Amtsblatt der Stadt Welzow am 01.03.1997 bekannt gemacht.

Zur Herstellung des Öffentlichen Glaubens des Grundbuches ist gemäß § 892 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und § 143 Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung des Sanierungsverfahrens dem Grundbuchamt mitzuteilen. Demzufolge hätte die rechtsverbindliche Sanierungssatzung sowie eine Liste der betroffenen Grundstücke dem Amtsgericht Cottbus, Grundbuchamt, zur Eintragung eines Sanierungsvermerkes vorgelegt werden müssen. Der einzutragende Sanierungsvermerk hat eine Informationsfunktion für den Grundstücksverkehr, jedoch keine rechtsverbindliche Wirkung. D. h., auch ohne einen Sanierungsvermerk im Grundbuch liegen die betroffenen Grundstücke rechtmäßig innerhalb eines räumlichen Geltungsbereiches einer Satzung, in dem Fall der Sanierungssatzung.

Sowohl in der Stadt Welzow als auch beim Grundbuchamt sind keine Unterlagen über eine Beantragung zur Eintragung eines Sanierungsvermerkes auffindbar.

Bis zu einer schriftlichen Mitteilung über die Durchführung des Sanierungsverfahrens einerseits und der betroffenen Grundstücke in der Stadt Welzow andererseits wird das Grundbuchamt beim Amtsgericht Cottbus mit Stand 24.03.2023 vorerst keine Eintragungen in das Grundbuch von Welzow vornehmen.

Insoweit können keine Grundstücksveräußerungen abgeschlossen und auch keine anderen Rechte, z. B. Belastungen des Grundbuches zur Sicherung von

Mitglied im Tourismusverband  
Lausitzer Seenland e.V.

Bankdarlehen, Leitungs- und Wegerechte, etc., mehr in das Grundbuch eingetragen werden.

Die Stadt Welzow hat daher die Eintragung aller Sanierungsvermerke gemäß der Sanierungssatzung beantragt. Durch das Grundbuchamt werden dann Eintragungen (Sanierungsvermerk) in den betroffenen Grundbüchern vorgenommen. Dies wird ausschließlich für die Grundstücke im Bereich des Sanierungsgebietes Innenstadt Welzow der Fall sein.

### **Sanierungsvermerk**

Was bedeutet dieses im Einzelnen für die Eigentümer und Mieter?

Die Eintragung des Sanierungsvermerkes in das Grundbuch (§ 143 BauGB) Abt. II hat keine wirtschaftliche, sondern hinweisende Bedeutung für das Grundbuchamt und mögliche Käufer (Eigentümer werden darüber vom Amtsgericht informiert).

### **Sanierungsrechtliche Genehmigungen**

Die als besonderes Ortsrecht erlassene Sanierungssatzung berechtigt auch die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes gemäß § 144 ff. Baugesetzbuch. D. h., insbesondere, dass zahlreiche Rahmenbedingungen sowohl von der Stadt als auch von Eigentümern und Mietern, Pächtern usw. zu beachten sind.

Für bestimmte Vorhaben, Verträge, die nachfolgend genannt werden, besteht der Genehmigungsvorbehalt (sanierungsrechtliche Genehmigung).

Alle Vorhaben bzw. Vorgänge und Verträge sind bis zur Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung schwebend unwirksam.

Die sanierungsrechtlichen Genehmigungen sind bei der Stadtverwaltung Welzow, Fachbereich Bau-/Ordnungsangelegenheiten, Poststraße 8, 03119 Welzow, für die nach Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) genehmigungsfreien Vorhaben schriftlich zu beantragen.

Für die baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach der Brandenburgischen Bauordnung sind die sanierungsrechtlichen Genehmigungen beim Landkreis Spree-Neiße, untere Bauaufsichtsbehörde, zu beantragen.

Der sanierungsrechtlichen Genehmigung bedürfen:

1. die Errichtung oder wertsteigernden Veränderungen und Änderungen aller baulicher Anlagen, auch genehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 61 BbgBO sowie die Beseitigung baulicher Anlagen (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Den Antragsunterlagen (2fach) beizufügen sind: formloser schriftlicher Antrag, Flurkartenauszug, Beschreibung des Vorhabens, Zeichnungen M 1:100 und ggf. Detailzeichnungen M 1:10 oder M 1:20.

2. der Abschluss schuldrechtlicher Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung von Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudeteilen, die auf die Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert werden (z. B. auch Miet- und Pachtverträge) (§ 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (formloser Antrag mit Beschreibung Antragsgrund),
3. die rechtsgeschäftliche Veräußerung von Grundstücken oder die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes (144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) (formloser Antrag mit Beschreibung),
4. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (§ 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) (formloser Antrag mit Beschreibung),

5. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung von Grundstücken oder die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes oder die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts begründet wird, ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt; (§ 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB),
6. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
7. die Teilung eines Grundstückes (§ 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) (formloser Antrag, Flurkarte mit Eintragung Teilungs- und Nutzungsabsicht)

Die sanierungsrechtliche Genehmigung kann versagt werden, wenn die beabsichtigten Maßnahmen die Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen der Sanierung zuwiderlaufen. Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist unter Auflagen, Befristungen oder Bedingungen zulässig (§ 145 Abs. 4 Nr. 2 BauGB).

Über die Genehmigung hat die Gemeinde gemäß § 145 Abs. 1 BauGB binnen 3 Monaten zu entscheiden, anderenfalls gilt die Genehmigung als erteilt.

Der Stadt Welzow ist es möglich,

- ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB wahrzunehmen,
- Miet- und Pachtverhältnisse (gemäß § 182 - 184 BauGB) aufzuheben,
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen (gemäß § 154 BauGB) vorzunehmen.

Im laufenden Sanierungsverfahren ist von Seiten der Stadt Welzow die Erhebung von Ausgleichsbeträgen derzeitig und vorbehaltlich der Prüfung der Abrechnung des Sanierungsverfahrens durch das Landesamt für Bauen und Verkehr nicht beabsichtigt.

Die Stadt Welzow erteilt auf der Grundlage von schriftlichen Anträgen Bescheinigungen für erhöhte steuerliche Absetzung nach § 7 h, 10 f und 11 a Einkommenssteuergesetz.

Für Rückfragen, die sich aus der Rechtskraft der Sanierungssatzung ergeben, steht Ihnen die Stadt Welzow, FB Bau-/Ordnungsangelegenheiten, Poststraße 8, 03119 Welzow, Telefon 03 57 51 / 250 50, E-Mail: <mailto:info@welzow.de> , während der Öffnungszeiten

Montag: 09:00 Uhr – 11:30 Uhr

Dienstag: 09:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Donnerstag: 09:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr

oder nach telefonischer Vereinbarung zur Verfügung.

Thomas Werner  
Leiter FB Bau-/Ordnungsangelegenheiten