

Sanierungsrechtliche Genehmigung

Um die Sanierung einzelner Gebiete erfolgreich gestalten zu können, müssen zahlreiche private und öffentliche Maßnahmen koordiniert und abgestimmt werden. Das Baugesetzbuch schreibt daher im Paragraf 144 die Genehmigungspflicht für bestimmte Vorhaben und Vorgänge in Sanierungsgebieten vor.

Genehmigt werden müssen folgende Vorhaben:

- Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung einer baulichen Anlage, wie beispielsweise der Neubau eines Gebäudes, der Umbau oder die Modernisierung eines bestehenden Gebäudes oder die Umnutzung einer Wohnung in Büroflächen und Ähnliches.
- 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.
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken wie beispielsweise die Neugestaltung eines Gartens, die neue Befestigung von Hofflächen, die Herstellung von Stellplätzen und ähnliches.
- Einrichtung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- Die Teilung eines Grundstücks
- Die Begründung oder Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen bezüglich der Grundstücke, wie beispielsweise Miet- und Pachtverhältnisse von mehr als einem Jahr Laufzeit.
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, wie beispielsweise die Grundschoßeintragung, die Aufnahme einer Hypothek oder die Eintragung eines Nießbrauchsrechts.
- Der Abschluss schuldrechtlicher Verträge, die durch eine Verpflichtung zur Veräußerung beziehungsweise zur Bestellung eines belastenden Rechts begründet wird, wie beispielsweise die Eintragung eines Vorkaufsrechts.

Über die Genehmigung ist binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Abteilung Stadterneuerung zu entscheiden. Nur ausnahmsweise ist eine Verlängerung dieser Genehmigungsfrist möglich. Um zeitliche Verzögerungen und finanzielle Verluste zu verhindern ist es in jedem Fall sinnvoll, sich vor der Antragstellung bei der Abteilung Stadterneuerung zu informieren.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung, die vor Beginn der geplanten Arbeiten beantragt werden muss, ist auch zwingende Grundlage für die Inanspruchnahme steuerlicher, finanzieller oder sonstiger Vorteile in Sanierungsgebieten. Hierunter fällt auch die finanzielle Förderung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch die Sanierungsbehörde.