

Sanierungsrechtliche Genehmigungen gemäß §§ 144 und 145 Baugesetzbuch (BauGB) – Stand 01.01.2024

Um die Sanierung einzelner Gebiete erfolgreich gestalten zu können, müssen zahlreiche private und öffentliche Maßnahmen koordiniert und abgestimmt werden.

Das Baugesetzbuch schreibt daher im § 144 (BauGB) die Genehmigungspflicht für bestimmte Vorhaben und Vorgänge in Sanierungsgebieten vor.

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen folgende Vorhaben und Rechtsvorgänge einer vorherigen Genehmigung durch die Stadt:

1. Rechtsgeschäftliche Veräußerungen von Grundstücken / Wohnungseigentum etc. so wie die Bestellung und rechtsgeschäftliche Veräußerung von Erbbaurechten.
2. Schuldrechtliche Verträge, in denen eine Verpflichtung zur Grundstücksveräußerung bzw. zur Bestellung eines belastenden Rechts begründet wird.

Beispielsweise Tausch- oder Schenkungsverträge oder die Eintragung eines Vorkaufsrechts.

3. Grundbuchliche Belastungen von Grundstücken und Wohnungseigentum.

Beispielsweise: Grundschuldbestellungen und Eintragungen von Grunddienstbarkeiten, Eintragung eines Nießbrauchsrechts, oder eines Wohnrechts.

4. Miet- und Pachtverträge über Grundstücke, Wohnungen etc. mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr.
5. Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung einer baulichen Anlage.

Beispielsweise: der Neubau eines Gebäudes, der Umbau oder die Modernisierung eines bestehenden Gebäudes oder die Umnutzung einer Wohnung in Büroflächen und Ähnliches.

6. Erheblich oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken auch wenn Sie keiner Baugenehmigung bedürfen.

Beispielsweise: Neugestaltung eines Gartens, die neue Befestigung von Hofflächen, die Herstellung von Stellplätzen und ähnliches.

7. Erheblich oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen an baulichen Anlagen auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen.

Beispielsweise: Anstrich oder Verputz einer Fassade, die Erneuerung der Dacheindeckung und ähnliches.

8. Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten.
9. Jegliche Veränderung der Grundstücksgrenzen.
Beispielsweise: Grundstücksteilungen oder -vereinigungen,
Flurstückzerlegungen.

Verfahrensablauf:

Die sanierungsrechtliche Genehmigung muss vor Beginn des geplanten Vorhabens bei der Sanierungsstelle beantragt werden.

Der Antrag ist schriftlich bei der Stadt Salzgitter, Referat Stadtumbau und Soziale Stadt einzureichen. Dazu sind alle zur Beurteilung des Vorhabens oder Rechtsgeschäftes erforderlichen Unterlagen beizufügen.

Bei Rechtsgeschäften ist die notarielle Urkunde durch den handelnden Notar vorzulegen.

Bei Bauvorhaben, die der Genehmigungspflicht unterliegen, darf die Baugenehmigung erst nach Vorliegen der sanierungsrechtlichen Genehmigung erteilt werden. Die sanierungsrechtliche Genehmigung ersetzt nicht die Baugenehmigung, sondern sie tritt als spezielle gesonderte Sanierungsgenehmigung zur Baugenehmigung hinzu.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist auch zwingende Grundlage für die Inanspruchnahme steuerlicher, finanzieller oder sonstiger Vorteile in Sanierungsgebieten. Hierunter fällt auch die finanzielle Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch die Sanierungsstelle.

Über die Genehmigung ist gem. § 145 BauGB innerhalb eines Monats nach Antragstellung zu entscheiden. Die Frist kann um 3 Monate verlängert werden, wenn es bestimmte Umstände erfordern. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb dieser Frist versagt wurde.

Versagt werden kann die Genehmigung nur, wenn die geplante Maßnahme bzw. das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschweren oder unmöglich machen würde oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Die Stadt Salzgitter hat z. Z. zwei förmlich festgelegt Sanierungsgebiete, für die sanierungsrechtliche Genehmigungen erteilt werden müssen.

1. Sanierungsgebiet: Ost- und Westsiedlung in Salzgitter Bad
2. Sanierungsgebiet: Steterburg in Salzgitter Thiede

Die Bearbeitung der Anträge bzw. die Ausstellung der Genehmigungen bzw. Ablehnungen sind gemäß Satzung der Stadt Salzgitter über die Erhebung von Verwaltungskosten im eigenen Wirkungskreis kostenpflichtig.

- | | |
|--|------------|
| 1. Gebühren nach Nr. 6 der Anlage zu § 2 Verwaltungskostensatzung | |
| a) für Genehmigungen (ohne umfangreiche Prüfung) | 37,00 EUR |
| b) für Genehmigungen mit erhöhtem Aufwand (umfangreiche Prüfung und Bescheid) | 91,00 EUR |
| 2. Gebühren nach Nr. 7 der Anlage zu § 2 (analog) für Versagungen von Anträgen | 173,00 EUR |
| 3. Gebühren nach § 4 Abs. 1 für Widerspruchsverfahren | 381,00 EUR |
| 4. Gebühren nach Nr. 2.5 der Anlage zu § 2 | 24,00 EUR |

Darüber hinaus werden die anfallenden Briefportogebühren in Rechnung gestellt.

Weitere Auskünfte erhalten Sie dazu im Referat Stadtumbau und Soziale Stadt, Frau Hänsch, Tel. 839-3386