

Merkblatt zum Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung

Nach §§ 144, 145 Baugesetzbuch (BauGB) benötigen bestimmte Vorhaben in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet einer Genehmigung. Dies betrifft zum Teil auch Baumaßnahmen und wertsteigernde Veränderungen, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist.

Der Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung ist vor Beginn der Baumaßnahme im Sachgebiet Stadterneuerung zu stellen (s.u.). Die zur Prüfung des Antrages benötigten Unterlagen sind dem Antrag beizufügen. Erst mit Vorlage der Genehmigung darf mit den Maßnahmen begonnen werden. Rechtsvorgänge, wie Kaufverträge, Grundschuldbestellungen usw. werden zur sanierungsrechtlichen Genehmigung durch das beauftragte Notariat vorgelegt.

Bei Fragen zu ihrem Bauvorhaben, zum Antrag oder zur Städtebaulichen Sanierung allgemein empfehlen wir die frühzeitige Kontaktaufnahme mit den Kollegen*innen im Sachgebiet Stadterneuerung:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Sachgebiet Stadterneuerung

Rudolf-Hillebrecht-Platz 1

30159 Hannover

Tel. 168-4 44 85

E-Mail: 61.41@hannover-stadt.de

Vorhaben und Rechtsvorgänge, die der sanierungsrechtlichen Genehmigung bedürfen:

- Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung einer baulichen Anlage, wie z.B. der Neubau eines Gebäudes, der Umbau oder die Modernisierung eines bestehenden Gebäudes oder die Umnutzung einer Wohnung zu Büroflächen und Ähnliches.
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von baulichen Anlagen, wie z.B. die Wärmedämmung der Fassaden und des Daches, der Einbau einer neuen Elektro- oder Heizungsanlage.
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken wie z.B. die Neugestaltung eines Gartens, die Befestigung von Hofflächen, die Herstellung von Stellplätzen.
- Einrichtung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.
- Teilung eines Grundstücks.
- Begründung oder Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen bezüglich der Grundstücke, wie beispielsweise Miet- und Pachtverhältnisse von mehr als einem Jahr Laufzeit.
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, wie beispielsweise die Grundschuldeintragung, die Aufnahme einer Hypothek oder die Eintragung eines Nießbrauchsrechts.
- Abschluss schuldrechtlicher Verträge, die durch eine Verpflichtung zur Veräußerung bzw. zur Bestellung eines belastenden Rechts begründet wird, wie beispielsweise die Eintragung eines Vorkaufsrechts.

Sanierungsrechtliche Genehmigung und Baugenehmigung

Die Genehmigung nach §145 BauGB ersetzt für genehmigungspflichtige Bauvorhaben nicht die Baugenehmigung und/oder andere ggf. erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen. Es handelt sich um eine selbstständige Sanierungsgenehmigung, die unter anderem Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist. Zum Bauantrag muss daher auch ein sanierungsrechtlicher Antrag zur Genehmigung eingereicht werden.

Genehmigung und Versagungsgründe

Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird versagt, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das beabsichtigte Vorhaben bzw. der Rechtsvorgang oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 Absatz 2 BauGB). Eine sanierungsrechtliche

Genehmigung kann auch unter Auflagen, Befristungen und Bedingungen erteilt werden oder vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrages abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe ausgeräumt werden können (§ 145 Absatz 4 BauGB).

Fördermöglichkeiten in Sanierungsgebieten

In Sanierungsgebieten können sowohl einkommenssteuerliche Begünstigungen als auch Städtebaufördermittel oder andere Zuschüsse für Modernisierungen und Neuordnungsmaßnahmen eingesetzt werden. Wenden Sie sich bitte schon frühzeitig mit Ihren Vorhaben an uns, damit wir Sie entsprechend beraten können. Auch hier gilt, dass alle Förderanträge vor Beginn der geplanten Arbeiten gestellt werden müssen.