

Hinweise zur sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß §§ 144 und 145 BauGB

Mit Erlass der Sanierungssatzung wurde das Sanierungsgebiet Alleestraße Remscheid am 13. Juli 2022 förmlich festgesetzt. Daraus ergibt sich die Verpflichtung, für bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet eine sanierungsrechtliche Genehmigung der Stadt Remscheid einzuholen. Hierdurch soll die Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsziele gesichert werden. Die Entscheidung über die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung erfolgt durch die Sanierungsstelle.

Übersicht über die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge

Zu § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Baumaßnahmen und Vorhaben, welche auch der Genehmigungspflicht nach der Nordrheinwestfälischen Bauordnung unterliegen.
- Baumaßnahmen und Vorhaben, welche zu einer Wertverbesserung führen; dabei ist es unerheblich, ob diese Baumaßnahmen oder Vorhaben auch der Genehmigungspflicht nach der Nordrheinwestfälischen Bauordnung unterliegen.
- Veränderungen von bestehenden Gebäuden, soweit es sich nicht um Maßnahmen des Bauunterhaltes handelt.
- Abbruch von Gebäuden, Gestaltung von Freiflächen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Ausschachtungen und Lagerstätten
- Nutzungsänderungen.

Beachte:

Die sanierungsrechtliche Genehmigung ersetzt nicht eine evtl. erforderliche baurechtliche Genehmigung!

Zu § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Miet- und Pachtverträge, welche mit einer festgelegten Laufzeit von mehr als einem Jahr abgeschlossen werden.

Ausnahmen:

Miet- und Pachtverträge auf unbestimmte Dauer (mit gesetzlicher Kündigungsfrist) sind nicht genehmigungspflichtig.

Zu § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

- Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen (auch Wohnungseigentum).

- Überlassungsverträge

Ausnahmen:

Überlassungen, die der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge dienen, sind nicht genehmigungspflichtig.

- Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten; die Gegenleistung ist nicht Gegenstand der Prüfung.

- In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten besteht ein Vorkaufsrecht für die Stadt Remscheid (§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ausnahmen:

Dieses kann von Ihnen jedoch abgewendet werden (§ 27 BauGB), wenn Sie sich zu denselben Maßnahmen verpflichten, die auch die Stadt Remscheid im Falle der Vorkaufsrechtsausübung durchführen würde.

Zu § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Rechte, die in den Abt. II oder III des Grundbuchs einzutragen sind

- Dienstbarkeiten,
- Reallasten,
- Leibrenten,
- Grundpfandrechte.

Ausnahmen:

Grundpfandrechte, welche ganz oder auch nur teilweise zur Finanzierung von

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an dem zu belastenden Grundstück dienen, unterliegen keiner Genehmigungspflicht. Hierzu sind jedoch weitergehende Nachweise und Erklärungen der Eigentümerin bzw. des Eigentümers, sowie des Kreditinstitutes erforderlich.

Zu § 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

- Schuldrechtliche Verträge (z.B. Kaufverträge), welche die Verpflichtung zu einem in § 144 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB genannten Rechtsgeschäft begründen.

Zu § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

- Die Begründung, Aufhebung oder Änderung einer Baulast.

Zu § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

- Teilung von Grundstücken
- Ausnahmen:
Die Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist nicht genehmigungspflichtig.
Beschränkung der Ausnahme:
Die Veräußerung oder Belastung von Miteigentumsanteilen unterliegt jedoch der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB).

Verfahrensablauf

Der Antrag auf eine sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 ff. BauGB kann formlos erfolgen und ist zu richten an die

Stadt Remscheid
Fachdienst Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung
Ludwigstraße 14
42853 Remscheid

E-Mail: staedtebauentwicklung@remscheid.de

Dem Antrag sind je nach Rechtsgeschäft und Vorhaben entsprechende Vollmachten, Pläne, Beschreibungen und Urkunden in 2-facher Ausfertigung beizulegen. Für die Ausstellung der sanierungsrechtlichen Genehmigung fallen Gebühren entsprechend der Verwaltungsgebührensatzung und Gebührentarife der Stadt Remscheid an.

Bei Vorhaben, die eine Baugenehmigung oder eine Anzeige nach der Bauordnung NRW benötigen, ist der Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung mit dem Bauantrag oder der Bauanzeige einzureichen.

Wann muss die sanierungsrechtliche Genehmigung beantragt werden?

Die sanierungsrechtliche Genehmigung muss vor Beginn der geplanten Arbeiten bei der Sanierungsstelle beantragt werden. Bei Bauvorhaben, die der Genehmigungspflicht unterliegen, darf die Baugenehmigung erst nach Vorliegen der sanierungsrechtlichen Genehmigung erteilt werden.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist auch zwingende Grundlage für die Inanspruchnahme steuerlicher, finanzieller oder sonstiger Vorteile in Sanierungsgebieten. Hierunter fällt auch die finanzielle Förderung von Modernisierungsmaßnahmen durch die Sanierungsbehörde.

Rechtsgeschäfte ohne Genehmigung der Stadt sind nichtig, Baumaßnahmen ohne sanierungsrechtliche Genehmigung sind rechtswidrig.

Welches Verhältnis hat die Sanierungsgenehmigung zu anderen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen?

Die Sanierungsgenehmigung ersetzt für baugenehmigungspflichtige Vorhaben nicht die Baugenehmigung, sondern sie tritt als spezielle gesonderte Sanierungsgenehmigung zur Baugenehmigung hinzu. Die Sanierungsgenehmigung gehört zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die einem Vorhaben nicht entgegenstehen dürfen. Vor Erteilung einer Sanierungsgenehmigung darf eine Baugenehmigung nicht erteilt werden.

Wann wird die Genehmigung versagt?

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang, die Teilung des Grundstückes oder die damit bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen bzw. wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Frist/Dauer

Das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren muss bei Bauvorhaben grundsätzlich innerhalb einer Frist von zwei Monaten durchgeführt werden. Die Stadt kann jedoch diese Frist vor ihrem Ablauf durch einen Zwischenbescheid um bis zu zwei weitere Monate verlängern.

Im Gegensatz dazu beträgt bei Rechtsvorgängen wie z.B. Kaufverträgen die Frist einen Monat, die in diesen Fällen um bis zu drei Monate verlängert werden kann. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb dieser Frist versagt wird. Sie kann auch unter Auflagen, befristet (in Fällen des § 144 Abs. 1 BauGB) oder unter Bedingungen erteilt werden.

Mit Eingang eventuell nachgeforderter Unterlagen gilt der Antrag als neu gestellt und die Frist beginnt erst ab diesem Zeitpunkt zu laufen. 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 Sanierungsstelle zu informieren.

Rechtsgrundlagen

Das besondere Städtebaurecht §§ 134 bis 164 BauGB ist ein sachlich, räumlich und zeitlich begrenztes Sonderrecht für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Die §§ 144 und 145 Baugesetzbuch (BauGB) sind einschlägig.

Weitere Hinweise zu Sanierungsgebieten in Remscheid:

[Stadt Remscheid | Sanierungsgebiete](#)

<https://www.remscheid.de/wirtschaft->

[stadtentwicklung/stadtentwicklung/sanierungsgebiete/verteilerseite-sanierungsgebiete.php](https://www.remscheid.de/wirtschaft-stadtentwicklung/stadtentwicklung/sanierungsgebiete/verteilerseite-sanierungsgebiete.php)