Merkblatt zum Genehmigungsverfahren gemäß §§ 144 f. des Baugesetzbuches (BauGB) in den Sanierungsgebieten „Innenbereich Schönau a. d. Brend und Burgwallbach“

Im Rahmen vorbereitender Untersuchungen wurden im „Innenbereich von Schönau a. d. Brend und Burgwallbach“ städtebauliche Missstände festgestellt. Um diese Bereiche in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt zu erhalten, zu erneuern und weiterzuentwickeln, hat der Gemeinderat Schönau a. d. Brend am 17.09.2019 für die Untersuchungsgebiete die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete „Innenbereich Schönau a. d. Brend und Innenbereich Burgwallbach“ gemäß § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung erfolgte am 10.10.2019; die Sanierungssatzung wurde mit dem Tag ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Im Zuge dessen wurde ein **Sanierungsvermerk** in die betreffenden Grundbücher eingetragen. Dieser Vermerk stellt keine Belastung des Grundstücks dar, sondern dient lediglich als nachrichtlicher Vermerk, der auf die **Genehmigungspflicht** nach § 144 BauGB hinweisen soll. Die Genehmigungspflicht hat den Zweck, die Durchführung der Sanierung abzusichern. Die Genehmigung kann versagt werden, wenn das beabsichtigte Vorhaben die Durchführung der Sanierung bzw. das Erreichen der städtebaulichen Sanierungsziele unmöglich macht oder wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderläuft. 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.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten besteht außerdem ein **Vorkaufsrecht** für die Gemeinde Schönau a. d. Brend. Dieses kann jedoch abgewendet werden, wenn sich die Eigentümerin / der Eigentümer zu denselben Maßnahmen verpflichtet, die auch die Gemeinde Schönau a. d. Brend im Falle der Vorkaufsrechtsausübung durchführen würde.

Die Sanierung wird im sog. vereinfachten Verfahren durchgeführt. Damit erfolgt **keine Kaufpreisprüfung** und es werden **keine Ausgleichsbeträge** erhoben.

Übersicht über die im Sanierungsgebiet genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge:

- **Baumaßnahmen und Vorhaben**, welche auch der Genehmigungspflicht nach der Bayerischen Bauordnung unterliegen
- **Baumaßnahmen und Vorhaben,** welche zu einer Wertverbesserung führen; dabei ist es unerheblich, ob diese Baumaßnahmen oder Vorhaben auch der Genehmigungspflicht nach der Bayerischen Bauordnung unterliegen
- **Veränderungen von bestehenden Gebäuden**, soweit es sich nicht um Maßnahmen des Bauunterhaltes handelt
- **Abbruch** von Gebäuden
- **Nutzungsänderungen**
- **Gestaltung der Freiflächen**
- **Miet- und Pachtverträge**, welche mit einer festgelegten Laufzeit von mehr als einem Jahr abgeschlossen werden (Miet- und Pachtverträge auf unbestimmte Dauer (mit gesetzlicher Kündigungsfrist) sind nicht genehmigungspflichtig)
- **Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen**; der Kaufpreis ist im vorliegenden vereinfachten Verfahren nicht Gegenstand der Prüfung.
- **Überlassungsverträge** (Ausnahme: Überlassungen, die der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge dienen, sind nicht genehmigungspflichtig).
- Bestellung und Veräußerung von **Erbbaurechten**; die Gegenleistung ist nicht Gegenstand der Prüfung.
- Rechte, die in den Abt. II oder III des Grundbuchs einzutragen sind **Dienstbarkeiten, Reallasten, Leibrenten, Grundpfandrechte**

Grundpfandrechte, welche ganz oder auch nur teilweise zur Finanzierung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an dem zu belastenden Grundstück dienen, unterliegen keiner Genehmigungspflicht. Hierzu ist jedoch jeweils eine Erklärung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers erforderlich, dass das Grundpfandrecht ganz oder auch nur teilweise (Angabe des Teilbetrages) zur Finanzierung von Baumaßnahmen verwendet wird (Erklärung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers).

- **Schuldrechtliche Verträge**, durch die eine Verpflichtung zu einer Veräußerung eines Grundstücks (z.B. Kaufvertrag) oder Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts oder einer Bestellung eines belastenden Rechts (z.B. Grundschuldbestellung) begründet wird.
- **Teilung von Grundstücken** (Die Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist sanierungsrechtlich nicht genehmigungspflichtig).

Die Gemeinde Schönau a. d. Brend hat von ihrem Recht nach § 144 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht, in bestimmten Fällen der genehmigungspflichtigen Vorhaben die Genehmigung allgemein zu erteilen und eine entsprechende Allgemeinverfügung erlassen und am 26.03.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Die folgenden Vorhaben und Maßnahmen sind danach vorweggenehmigt:

1. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als ein Jahr eingegangen oder verlängert wird.

2. Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (z.B. Hypotheken, Grundschuld, Grunddienstbarkeiten usw.); dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB im Zusammenhang steht (z.B. Neubau u. Ersatzbauten usw.).

3. Schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder Nummer 2 des § 144 Abs. 2 BauGB genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt.

Eine Beantragung der sanierungsrechtlichen Genehmigung ist für diese Vorgänge in diesem Sanierungsgebiet nicht mehr erforderlich.

Ausgenommen von der Vorweggenehmigung sind schuldrechtliche Verträge, welche die Grundstücksveräußerung oder die Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts zum Gegenstand haben. Für diese Vorhaben muss weiterhin eine sanierungsrechtliche Genehmigung beantragt und erteilt werden.

Ist eine Genehmigung im Einzelfall erforderlich, kann der Antrag auf Genehmigung nach § 144 f. BauGB mit dem im Internet unter folgenden Link veröffentlichten Antragsformular erfolgen. http://www.vgbadneustadt.rhoen-saale.net/Buergerservice/Service/Formulare

Richten Sie Ihren Antrag bitte an folgende Adresse:

Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt a. d. Saale
Bauamt / Sachgebiet III/3
Goethestraße 1
97616 Bad Neustadt a. d. Saale

Das Verfahren ist kostenfrei.

Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an unser Bauamt (09771/ 6160-17; bauamt@bad-neustadt-vgem.de).

Weitere Informationen zu den Zielen der Ortssanierung und den zur Umsetzung vorgesehenen Maßnahmen erhalten Sie auch auf der Internetseite
http://www.schoenauadbrend.rhoen-saale.net/Buergerservice/BauenSanieren