

Rechtliche Grundlagen

Genehmigungspflicht für Vorhaben im Sanierungsgebiet

Grundstücke im Sanierungsgebiet sind für Eigentümer, Mieter oder Pächter mit einer Reihe von Auflagen verbunden, die seit der förmlichen Festlegung am 31.03.2011 bei allen Veränderungen am Grundstück beachtet werden müssen.

Durch die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) sollen die Entwicklungen im Sanierungsgebiet so beeinflusst werden, dass die aufgestellten Ziele in einem Zeitraum von etwa 15 Jahren verwirklicht werden können. Projekte, die diesen Zielen entgegenstehen, müssen entsprechend verhindert werden, um die Sanierungsziele nicht zu gefährden. Damit die Eigentümer und Notare über dieses besondere Instrument des Städtebaurechts informiert sind, wurde von Amts wegen der Sanierungsvermerk in der Abteilung II des Grundbuches eingetragen.

Die Genehmigungspflicht beginnt mit der Bekanntmachung der Sanierungssatzung und endet mit ihrer Aufhebung nach § 162 BauGB oder mit der vorzeitigen Entlassung eines Grundstücks aus der Sanierung nach § 163 BauGB.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB steht selbständig neben einer Genehmigungspflicht nach allgemeinem Baurecht (Bauantrag). Neben beispielsweise einer Baugenehmigung ist im Sanierungsgebiet also eine zusätzliche Genehmigung erforderlich. Zudem benötigen Vorhaben eine Genehmigung nach § 144 BauGB, die außerhalb eines Sanierungsgebiets genehmigungsfrei wären. Zuständig für die Beantragung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung ist das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, im Bezirksamt Neukölln.

Eine sanierungsrechtliche Genehmigung ist für folgende Vorhaben einzuholen:

§ 144 Abs. 1 Nr. 1: Vorhaben (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Baulichen Anlagen sowie deren Beseitigung (Abriss))

sonstige Maßnahmen (erhebliche oder wesentliche Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen; auch dann, wenn sie bauordnungsrechtlich nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigenschlichtig sind)

§ 144 Abs. 1 Nr. 2: Vereinbarungen (insbes. Miete und Pacht), durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (Danach sind Wohnungsmietverträge, die i.d.R. auf unbestimmte Zeit geschlossen werden, genehmigungsfrei).

§ 144 Abs. 2 Nr. 1: die rechtsgeschäftliche Veräußerung (Verkauf) eines Grundstücks, die Bestellung eines Erbbaurechts sowie die Veräußerung eines Erbbaurechts

§ 144 Abs. 2 Nr. 2: die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (insbes. Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechte, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte, Grundpfandrechte wie Grundschulden, Hypotheken und Rentenschulden)

§ 144 Abs. 2 Nr. 3: ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in vorg. Nr. 1 oder Nr. 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird

§ 144 Abs. 2 Nr. 4: die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast

§ 144 Abs. 2 Nr. 5: die Teilung eines Grundstücks

Keine Genehmigung nach § 144 ist erforderlich, wenn entsprechend

§ 144 Abs. 4 Nr. 1 die Gemeinde (Land Berlin, Bezirksamt Neukölln von Berlin) oder ein Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder als Eigentümer beteiligt ist

§ 144 Abs. 4 Nr. 2 Rechtsvorgänge nach Abs. 2 Nr. 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der Erbfolge vorliegen, das sind insbes. die Veräußerung des Grundstücks oder die Bestellung sowie die Veräußerung eines Erbbaurechts

§ 144 Abs. 4 Nr. 3 es sich um Vorhaben nach Abs. 1 Nr. 1 handelt, die vor der förmlichen Festlegung baurechtlich genehmigt worden sind sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung

Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist schriftlich beim Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, zu beantragen. Nach § 145 Abs. 1 BauGB ist über die Genehmigung binnen eines Monats nach Eingang des vollständigen Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden, im Rahmen eines Bauantragsverfahrens beträgt die Frist 2 Monate. Auskünfte zum Genehmigungsverfahren und den notwendigen Antragsunterlagen erteilt neben der Genehmigungsbehörde auch die Sanierungsbeauftragte BSG mbH.

Förderung und Entschädigung bei Durchführung der Sanierung

Die Lage des Grundstückes im Sanierungsgebiet berechtigt den Eigentümer, gesonderte steuerrechtliche Abschreibungen bei Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen in Anspruch zu nehmen (§ 7h EStG bei vermieteten Objekten, § 10f bei selbst genutzten Objekten, § 7i bzw. 11a bei denkmalgeschützten Objekten), sofern im Vorfeld der Baumaßnahmen mit dem Bezirk ein gemeinsamer Vertrag darüber geschlossen wurde.

Die Sanierung soll so durchgeführt werden, dass negative Auswirkungen nach Möglichkeit vermieden werden. Dennoch können sich städtebauliche Sanierungsmaßnahmen negativ auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken. Die §§ 180 und 181 BauGB regeln die Hilfestellungen für die Sanierungsbetroffenen (Sozialplan, Härtefallregelung). Nähere Auskünfte können bei der Mieterberatung eingeholt werden.

Grundsätzlich ist es ein Ziel, im Sanierungsgebiet die gewerbliche Entwicklung zu fördern. Dennoch kann in einzelnen Fällen, um Störungen und Nutzungskonflikte zu vermeiden, eine Verlagerung eines Gewerbebetriebes notwendig sein. Ist eine Verlagerung oder Änderung eines Betriebes zur Durchführung der Sanierung (§ 148 Abs.2 Nr. 4 BauGB) notwendig, wird geprüft, ob ein Entschädigungsanspruch geltend gemacht werden kann oder ob die Möglichkeit einer Gewerbeförderung in Betracht kommt.

Der Entschädigungsleistung nach §§ 93 ff. BauGB liegt grundsätzlich ein Rechtsanspruch zugrunde (z. B. vorzeitige Kündigung von langfristigen Miet- oder Pachtverträgen, Eigentumsverluste etc.). Die Förderung nach den Ausführungsvorschriften zur Städtebauförderung beruht dagegen auf einer „Kann-Vorschrift“, d.h. auf diese Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Eine Förderung kann sowohl für die Kosten der Verlagerung als auch für bauliche Maßnahmen, sog. Änderungskosten, gewährt werden.

Ordnungsmaßnahmen/Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag

Unter Ordnungsmaßnahmen sind diejenigen Tätigkeiten zu verstehen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet durchgeführt bzw. die Sanierungsziele erreicht werden können. Laut § 147 BauGB gehören hierzu:
§ 147, Satz 1, Nr. 1 die Bodenordnung einschl. des Erwerbs von Grundstücken,
§ 147, Satz 1, Nr. 2 der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
§ 147, Satz 1, Nr. 3 die Freilegung von Grundstücken
§ 147, Satz 1, Nr. 4 die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen,
§ 147, Satz 1, Nr. 5 sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können (§ 150 BauGB),
§ 147, Satz 2, die Flächenbereitstellung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1, Abs. 3a BauGB auf fremden Grundstücken.

Die Gemeinde kann die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen auch über einen Vertrag ganz oder tlw. dem Eigentümer übertragen. Die hierbei entstandenen Kosten werden dann dem Eigentümer durch den Bezirk erstattet oder mit dem Ausgleichsbetrag verrechnet. Besondere Bedeutung hat dies bei Abrissmaßnahmen, Entsiegelungen von Wohnhöfen oder Umzügen von Mietern. Wichtig ist, vor Baubeginn einen Ordnungsmaßnahmevertrag mit der Gemeinde abzuschließen, um sicherzustellen, dass die Maßnahmen den Sanierungszielen entsprechen und damit anerkannt werden.

Abschluss der Sanierung/Ausgleichsbeträge

Die Durchführung der Sanierung erstreckt sich in der Regel über 15 Jahre, bis sie für abgeschlossen erklärt wird. Die Sanierungssatzung ist dann nach § 162 BauGB aufzuheben. In Einzelfällen können Grundstücke vorzeitig aus der Sanierung "entlassen" werden, wenn die Sanierungsziele auf ihren Grundstücken bereits realisiert sind. Die Beurteilung von Anträgen auf vorzeitige Entlassung richtet sich nach § 163 BauGB.

Nach Abschluss der Sanierung werden im umfassenden Sanierungsverfahren (Teilgebiet Karl-Marx-Straße) die Bodenwertsteigerungen, die durch die Sanierung bewirkt wurden, abgerechnet. Die Eigentümer der Grundstücke müssen zur (nachträglichen) anteiligen Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld entrichten. Rechtsgrundlage für die Bemessung des Ausgleichsbetrages sind die §§ 154 und 155 BauGB.

Ablösevereinbarung

Es gibt aber auch die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge nach oder mit dem Erreichen des Sanierungsziels auf dem Grundstück. Dies ist eine freiwillige Vereinbarung zwischen Eigentümer und Bezirksamt. Vorteilhaft ist die Ablösevereinbarung bei geplanten Baumaßnahmen, Erwerb etc. zur Berücksichtigung bei der Gesamtfinanzierung.

BSG mbH