

## **Stadtsanierung** **Hinweise zur Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB** **(Sanierungsrechtliche Genehmigung)**

In der Sanierungssatzung für die Sanierungsgebiete Lauenstein und Stadtkern wurde die Anwendung des § 144 Baugesetzbuch –BauGB- festgesetzt. Daraus ergibt sich die Verpflichtung, für bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet eine sanierungsrechtliche Genehmigung der Stadt Ludwigsstadt einzuholen. Damit soll die Umsetzung der Sanierungsziele gesichert werden. Die Entscheidung über die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung wurde vom Stadtrat auf den Ersten Bürgermeister übertragen.

Übersicht über die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge:

### **Zu § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:**

- 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.

Für Abgrabungen und Aufschüttungen wurde die Genehmigung allgemein erteilt. 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.
- 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); 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.
- In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten besteht ein Vorkaufsrecht für die Stadt Ludwigsstadt (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Dieses kann von Ihnen jedoch abgewendet werden (§ 27 BauGB), wenn Sie sich zu denselben Maßnahmen verpflichten, die auch die Stadt Ludwigsstadt 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,  
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 wie auch des Kreditinstitutes erforderlich, dass das Grundpfandrecht ganz oder auch nur teilweise (Angabe des Teilbetrages) zur Finanzierung von Baumaßnahmen verwendet (Erklärung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers) bzw. ausbezahlt wird (Erklärung des Kreditinstitutes).

### **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
- Die Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist nicht genehmigungspflichtig. Die Veräußerung oder Belastung von Miteigentumsanteilen unterliegt jedoch der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB).

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

Stadt Ludwigsstadt  
Abteilung Planen & Bauen  
Lauensteiner Straße 1  
96337 Ludwigsstadt

Dem Antrag sind je nach Rechtsgeschäft und Vorhaben entsprechende Pläne (1-fach), Beschreibungen und Urkunden beizulegen.

**Das Verfahren ist kostenfrei.**