

Zusatzinfo zur Festlegung von Sanierungsgebieten bzw. Sanierungssatzungen

→ Genehmigungspflichten und Vorkaufsrecht

Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB

Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt des § 144 BauGB hat die Funktion, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen durch Vorhaben und Rechtsvorgänge etc. abzusichern und der Gemeinde einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Ziele und Zwecke der Sanierung einzuräumen.

Nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedürfen u. a. die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde;

hierzu rechnen nach § 14 Abs. 1 BauGB alle Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung Nutzungsänderung einer baulichen Anlage) sowie die Beseitigung baulicher Anlagen etc..

Die Genehmigung der Gemeinde setzt eine nachvollziehbare Begründung im Sinne der Sanierungsziele voraus.

Vorkaufsrecht

Der Gemeinde steht laut § 24 Abs. 1 BauGB in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken/Immobilien zu.

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Gemeinde bedeutet, dass sie als Käuferin in den bestehenden Kaufvertrag zu denselben Bedingungen eintritt, und damit grundsätzlich auch in die Verpflichtung, den Kaufpreis zu bezahlen.