



Januar 2023

**Merkblatt zu den Genehmigungsverfahren
gemäß §§ 144 f. des Baugesetzbuches (BauGB)
in dem Sanierungsgebiet
„Neuperlach Nord“**

Im Rahmen vorbereitender Untersuchungen wurden in diesem Gebiet städtebauliche Missstände festgestellt. Um diesen Bereich in seiner Funktion, Struktur und Gestalt zu erhalten, zu erneuern und weiterzuentwickeln, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München am 19.01.2022 für Teile des Untersuchungsgebiets Neuperlach die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet beschlossen, so auch für den Teil „Neuperlach Nord“. Die Sanierungssatzung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 10 vom 11.04.2022 rechtsverbindlich. Der **Umgriff des Sanierungsgebiets** ist unter <https://geoportalmuenchen.de/portal/plan/> (Themen > Fachdaten > Sanierungsgebiete) dargestellt.

Es wurden Maßnahmen und Ziele in Form eines integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts erarbeitet. Zur besseren Steuerung der Umsetzung dieser Sanierungsziele, besteht eine **Genehmigungspflicht** nach § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB für die dort genannten Vorhaben und Vereinbarungen. 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 sanierungsrechtliche Genehmigung kann versagt werden, wenn das beabsichtigte Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht oder wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderläuft. Sie 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 steht der Landeshauptstadt München ein gesetzliches **Vorkaufsrecht** für bebaute und unbebaute Grundstücke zu (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Käufer*innen können die Ausübung des Vorkaufsrechts jedoch ggf. abwenden, wenn sie sich gegenüber der Landeshauptstadt München vor Ablauf der Frist verpflichten, das Grundstück entsprechend den mit der Sanierung verfolgten Zielen und Zwecken zu nutzen (§ 27 BauGB).

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 Landeshauptstadt München hat von ihrem Recht nach § 144 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht, in bestimmten Fällen der genehmigungspflichtigen Vorhaben die Genehmigung allgemein zu erteilen und am 30.09.2022 im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 27 eine entsprechende Allgemeinverfügung bekannt gemacht.

Die folgenden Vorhaben und Maßnahmen sind danach vorweggenehmigt:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), soweit es sich um die Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und das Dauerwohnrecht **jeweils nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)** handelt.
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (§ 144 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB), soweit dieses Wohnungs- und Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und das Dauerwohnrecht **jeweils nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)** betrifft.
- Ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in § 144 Abs. 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB genannten Rechtsgeschäfte begründet wird (§ 144 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB), soweit diese Wohnungs- und Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und das Dauerwohnrecht **jeweils nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)** betrifft.

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

Ausgenommen von der Vorweggenehmigung sind alle Vorgänge, die ein ganzes Grundstück betreffen. Für diese Vorhaben muss weiterhin eine sanierungsrechtliche Genehmigung beantragt und erteilt werden.

Der Antrag auf Genehmigung nach §§ 144 f. BauGB kann formlos oder mit Antragsformular (im Internet zu finden unter muenchen.de > Stadtverwaltung > Referat für Stadtplanung und Bauordnung > Stadtsanierung > Neuperlach) erfolgen und ist zu richten an die

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA III/02
Blumenstraße 31
80331 München
oder per E-Mail an plan.ha3-02@muenchen.de.

Dem Antrag ist - je nach Rechtsgeschäft und Vorhaben - die notarielle Urkunde, eine Kopie des Miet- / Pachtvertrages oder eine Kopie der durch die Lokalbaukommission genehmigten Pläne beizulegen. **Das Verfahren ist kostenfrei.**

Weitere Informationen zum Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“, zu den Zielen der Stadtsanierung für Neuperlach und den zur Umsetzung vorgesehenen Maßnahmen erhalten Sie auf den Internetseiten <http://www.stadtsanierung-neuperlach.de> und <https://www.staedtebaufoerderung.info>.

In Sanierungsgebieten bestehen gemäß §§ 7h und 10f EStG erhöhte **steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten**. Für weitere Informationen hierzu wenden Sie sich bitte an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III -Stadtsanierung und Wohnungsbau, PLAN-HA III/02 - Rechts- und Verwaltungsangelegenheiten unter plan.ha3-02@muenchen.de oder Tel. 089/233-28416.