



Januar 2023

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

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Ramersdorf“ hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München in seiner Sitzung am 23.11.2017 beschlossen. Somit wurde das Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“ aus dem Sanierungsgebiet „Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße“ herausgelöst und gilt nunmehr als eigenständiges Sanierungsgebiet (Amtsblatt Nr. 36 vom 29.12.2017).

Der **Umgriff des Sanierungsgebiets** ist unter <https://geoportal.muenchen.de/portal/plan/> (Themen > Fachdaten > Sanierungsgebiete) dargestellt.

In den betreffenden Grundbüchern wurde ein **Sanierungsvermerk** eingetragen, welcher keine Belastung des Grundstücks darstellt, sondern lediglich als nachrichtlicher Vermerk dient, 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 steht der Landeshauptstadt München ein gesetzliches **Vorkaufsrecht** über 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 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 20.10.2016 im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 29 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, soweit dies Eigentum i.S.d. WEG betrifft.
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, soweit dies Eigentum i.S.d. 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, soweit dies Eigentum i.S.d. 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 Grundstück im Ganzen betreffen. 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 formlos oder mit Antragsformular (im Internet zu finden unter muenchen.de > Stadtverwaltung > Referat für Stadtplanung und Bauordnung > Stadtsanierung) 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.**

Auskünfte zur Genehmigungspflicht und zum Sanierungsverfahren erhalten Sie unter plan.ha3-02@muenchen.de oder telefonisch unter 089 / 233 - 28416.

Weitere Informationen zu den Zielen der Stadtsanierung und den zur Umsetzung vorgesehenen Maßnahmen erhalten Sie auf der Internetseite <https://stadt.muenchen.de/infos/sanierungsgebiet-ortskern-ramersdorf.html>.