



Informationen zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Historischer Altstadtkern“ Halle (Saale) (Sanierungssatzung Nr. 1)

Das deutsche Baugesetzbuch (BauGB) gibt Gemeinden die Möglichkeit, in Gebieten mit städtebaulichen Missständen, in denen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr vollständig gegeben sind, eine so genannte „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme“ zur Behebung dieser Missstände durchzuführen.

Mit der "Amtlichen Bekanntmachung" im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale,) 3. Jahrgang/ Nr. 13 vom 30.06.1995 ist die Sanierungssatzung Nr. 1 der Stadt Halle (Saale) für das Sanierungsgebiet „Historischer Altstadtkern“ in Kraft getreten.

Das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren nach §§ 144 und 145 BauGB

Das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren bietet Schutz für die von der Sanierung Betroffenen, indem Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge verhindert werden, die sich beim weiteren Fortgang der Sanierung als verfehlt erweisen würden.

Zweck: Die Gemeinde erhält Kenntnis von allen für die Durchführbarkeit der Stadtsanierung bedeutsamen Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, um die Sanierungsziele der Stadt Halle (Saale) umsetzen zu können.

Ziel: Unterbinden von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, sofern diese den Ablauf der städtebaulichen Gebietssanierung stören oder erschweren können.

Für nachfolgend näher beschriebene Maßnahmen muss das so genannte "Sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren nach §§ 144 und 145 BauGB" durchgeführt werden:

Die Genehmigungspflicht besteht für:

- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen
- Beseitigung baulicher Anlagen
- Erhebliche oder wesentlich Wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken bzw. baulichen Anlagen, die nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind (z.B. Modernisierung, Ausbau, Anbau)
- Vereinbarungen, 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 (z.B. Miet-, Nutzungs-, Pachtverträge)
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- Grundstücksteilungen
- Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- Grundstücksverkauf
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Grunddienstbarkeit, Grundstücksnießbrauch, Vorkaufsrecht, Reallast, Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)
- Schuldrechtlicher Vertrag mit Verpflichtungen (z.B. Verpflichtung zur Veräußerung eines Grundstücks)

Von der Genehmigungspflicht ausgeschlossen sind:

- Rechtsvorgänge, bei denen die Gemeinde als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist
- Rechtsvorgänge zur Vorwegnahme der Erbfolge
- Vorhaben, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes baurechtlich genehmigt worden sind
- Unterhaltungsarbeiten am Bestand (zur Gewährung der normalen Benutzbarkeit) und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung

Ablauf des sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens:

Der Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung ist schriftlich (Formblatt) unter Beifügung der erforderlichen Unterlagen, die den Vorgang eindeutig erkennen und beurteilen lassen bei der

Postanschrift: Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt
Fachbereich Städtebau und Bauordnung
Abteilung Stadterneuerung/ Förderung/ Finanzen
Marktplatz 1
06100 Halle (Saale) zu stellen (1-fach).

Über die Genehmigung entscheidet die Stadt Halle (Saale) bei bauantragsfreien Vorhaben innerhalb eines Monats nach Eingang des vollständigen Antrages. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird über die sanierungsrechtliche Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrages entschieden. Kann die Prüfung des Antrages in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, kann die Frist um den Zeitraum verlängert werden, der notwendig ist, um die Prüfung abschließen zu können. Die Bearbeitungszeit beträgt aber jeweils höchstens vier Monate.

Der Antragsteller erhält einen Bescheid zur sanierungsrechtlichen Entscheidung.
Der Bescheid ergeht kostenfrei.

Grundsatz: Die sanierungsrechtliche Genehmigung kann versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass der Vorgang die Durchführung der städtebaulichen Sanierung unmöglich macht, wesentlich erschwert oder den Sanierungszielen zuwiderlaufen würde.

Antragsformular auf Bescheid gemäß §§ 144, 145 BauGB und weitere Informationen unter:
<http://www.halle.de/de/Verwaltung/Stadtentwicklung/Stadtsanierung/Sanierungssatzungen/>

Besondere Hinweise zum Sanierungsvermerk

Alle Grundstücke, die im Sanierungsgebiet liegen, müssen gemäß § 143 Abs. 2 BauGB im Grundbuch mit einem Sanierungsvermerk versehen werden. Durch die Eintragung des Sanierungsvermerks werden alle Grundstückseigentümer und jeder andere, der Grundstücksinteressen im Sanierungsgebiet hat, über das zeitliche Sonderrecht der Sanierung informiert und wissen damit, dass ihre Maßnahmen mit der Stadt Halle (Saale) gemäß § 144 BauGB abgestimmt werden müssen. Durch diese Vorgehensweise sollen Fehlinvestitionen ausgeschlossen werden. Der Sanierungsvermerk dient insofern dem Schutz der Eigentümer im Sanierungsgebiet.

Der Sanierungsvermerk hat lediglich informativen Charakter. Er ist keine Grundstücksbelastung im Sinne des Grundbuchsrechts und hat damit keine Rangstelle im Grundbuch. Finanzierungen, für die Sicherheiten im Grundbuch gestellt werden müssen, oder andere Belastungen in den Grundbüchern können weiterhin erfolgen. Nach dem Abschluss der Sanierung (dies geschieht durch Aufhebung der Sanierungssatzung) wird der Sanierungsvermerk wieder gelöscht. Durch die Eintragung und die Löschung entstehen den Grundstückseigentümern keine Kosten.

Steuerrechtliche Bescheinigung von Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 7h, 10f, 11a und 52 Abs. 21 Satz 6 Einkommenssteuergesetz (EStG)

Sollen für das beantragte Vorhaben Steuervergünstigungen nach §§ 7h, 10f, 11a und 52 Abs. 21 Satz 6 EStG, § 82g Einkommenssteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) in Anspruch genommen werden, ist vor Beginn jeder Art von Ausführungsmaßnahmen eine entsprechende Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde abzuschließen. Weitere Voraussetzung ist die Belegenheit des Vorhabens innerhalb einer rechtswirksamen städtebaulichen Sanierungssatzung. Weitergehende Informationen zur Modernisierungsvereinbarung und späteren Beantragung einer Bescheinigung nach § 7h EStG sind über die Abteilung Stadterneuerung/ Förderung/ Finanzen des Fachbereiches Städtebau und Bauordnung der Stadt Halle (Saale) erhältlich.

Das Bescheinigungsverfahren basiert auf den Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes (EStG) (BeschRiLi zu § 7h EStG). Die Ausstellung der Bescheinigung ist gebührenpflichtig.

Informationen zur BeschRiLi zu § 7h EStG sind im Internet u.a. auf der Webseite des Landes Sachsen-Anhalt erhältlich: <https://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/bsst/document/VVST-VVST000009511>