

Im einzelnen sind folgende Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB genehmigungspflichtig:

1. Genehmigungspflicht von Baumaßnahmen

Im Sanierungsgebiet bedürfen alle, den Wert eines Gebäudes wesentlich steigenden oder die Nutzung verändernden Maßnahmen einer „sanierungsrechtlichen Genehmigung“, auch wenn diese nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt genehmigungsfrei sind. Hierzu zählen:

- alle baugenehmigungspflichtigen Vorhaben (z.B. Neubau, Abriss, Umbauten mit Änderung der Tragkonstruktion),
- größere Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben ohne Baugenehmigungspflicht (z.B. komplette Erneuerung der Haustechnik, Dachinstandsetzung, Fassaden- und Fenstererneuerung),
- die Anbringung von Werbeanlagen,
- Nutzungsänderungen (z.B. Gewerbe- in Wohnnutzung),
- Miet-, Pacht- oder ähnliche Verträge, die für ein Grundstück, Gebäude oder Gebäudeteil mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr geschlossen werden.

Beurteilungsgrundlage der Genehmigungsfähigkeit ist vor allem die Gestaltungssatzung der Stadt Könnern.

2. Genehmigungspflicht im Grundstücksverkehr

Gleichfalls bedarf die Veräußerung eines Grundstücks oder Grundstücksteils sowie die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts der sanierungsrechtlichen Genehmigung durch die Stadt Könnern. Diese wird regelmäßig erteilt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Der vereinbarte Kaufpreis entspricht dem sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert bzw. liegt sogar darunter.
- b) Die mit dem Verkauf verbundene erkennbare zukünftige Nutzung macht die Durchführung der Sanierung weder unmöglich, noch widerspricht sie den Sanierungszielen.

3. Genehmigungspflicht bei Grundstücksbelastungen

Die Eintragung einer Grundschuld ist auch genehmigungspflichtig und wird grundsätzlich erteilt, wenn z.B. ersichtlich ist, dass die Belastung zur Finanzierung von Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen dient.

4. Genehmigungspflicht bei Baulasteintragungen und Grundstücksteilungen

Auch hier gilt, dass eine sanierungsrechtliche Genehmigung nur dann versagt werden darf, wenn die Baulasteintragung bzw. Grundstücksteilung die Durchführung der Ziele und Zwecke der Sanierung offensichtlich erschwert bzw. unmöglich macht.