

Vorlage an den Gemeinderat

Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB, Rathausplatz, Flst. Nr. 4307, Gemarkung Neuenburg

Teilnehmer: TLin Cornelia Müller

I. Sachvortrag

■ Bei der Sanierungsstelle wurde die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung für den notariellen Änderungskaufvertrag vom 08.08.2019 (UR 2163 / 2019) über ein Wohnungssondereigentum auf dem Grundstück Flst. Nr. 4307, Rathausplatz, Gemarkung Neuenburg, beantragt. Außerdem wurde die sanierungsrechtliche Genehmigung für die geänderte Grundschuld (UR 2164 / 2019) beantragt.

Da das Sondereigentum im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ liegt, ist eine Genehmigung des Kaufvertrages gemäß § 144 Abs. 2 Nr. 3, § 200 Abs. 2 BauGB und die Genehmigung der Grundschuld gemäß § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Um abschließend prüfen zu können, ob die Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt sind, hat die Stadt die einmonatige Genehmigungsfrist durch Bescheid vom 21.08.2019 gemäß § 145 Abs. 1 Satz 1 Hs. 2, § 22 Abs. 5 Sätze 2-4 BauGB um einen weiteren Monat bis zum 12.10.2019 verlängert.

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung liegen für den Änderungskaufvertrag vom 08.08.2019 vor. Denn nach § 145 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 153 Abs. 2 BauGB besteht im Unterschied zu dem Ursprungskaufvertrag kein Grund mehr zur Annahme, dass das Vorhaben bzw. der Rechtsvorgang die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

■ Eine wesentliche Erschwerung der Sanierung, bei der die Sanierungsgenehmigung zu versagen ist, liegt insbesondere dann vor, wenn der Kaufpreis den sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert (§ 153 Abs. 1 BauGB) überschreitet (§ 145 Abs. 2, § 153 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Zwar wird der sanierungsunbeeinflusste Grundstückswert, der nach dem Gutachten vom 18.06.2019 365.000 € beträgt, hier überschritten.

Gleichwohl verstößt der jetzt vereinbarte (verminderte) Kaufpreis von 395.000 € nicht gegen § 145 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 153 Abs. 2 BauGB. In der Rechtsprechung sind bislang Kaufpreisüberschreitungen als unwesentliche Überschreitungen des sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert qualifiziert worden, die sich im Rahmen von bis zu 10 % bewegt haben. In der Literatur werden weitergehend Abweichungen von 15-20 % angesichts der Toleranzgrenzen der Verkehrsermittlung akzeptiert.

Danach ist der hier vereinbarte Kaufpreis von 395.000 € nur als unwesentliche Überschreitung des sanierungsunbeeinflussten Grundstückswerts zu qualifizieren, da der sanierungsunbeeinflusste Grundstückswert des Gutachtens vom 18.06.2019 um weniger als 10 % überschritten wird. Daher ist die sanierungsrechtliche Genehmigung für den Änderungskaufvertrag zu erteilen.

Mit der Genehmigung wird jedoch zum Ausdruck gebracht, dass der Gegenwert zwar genehmigt wird, weil er den an sich maßgebenden sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nicht deutlich überschreitet, der genehmigte Gegenwert aber dadurch nicht den Charakter eines neuen maßgebenden Werts in Vergleichsfällen erlangt.

- Außerdem wird die Sanierung durch die Eintragung der beantragten Grundschild gemäß § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht wesentlich erschwert. Dies ergibt sich daraus, dass die Grundschild der Sicherung eines nur geringfügig über dem sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert liegenden Kaufpreises dient und damit in untrennbarem Zusammenhang mit dem genehmigungsfähigen Kaufvertrag steht.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, die Sanierungsstelle per Beschluss anzuweisen, die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Änderung des Kaufvertrages zu erteilen und die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Eintragung einer Grundschild i. H. v. 400.000 € zu erteilen.

23.08.2019 / Lais, Magdalena