

Vorlage an den Ausschuss für Umwelt und Technik

Sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB, Flst. Nr. 4327, Schlüsselstraße, Gemarkung Neuenburg

Teilnehmer: TLin Cornelia Müller

I. Sachvortrag

- Bei der Sanierungsstelle wurde die Genehmigung der Bestellung einer Grundschuld i. H. v. 100.000,00 € für einen 101/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlSt.Nr. 4327, Gemarkung Neuenburg, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Teileinheit (Gewerberäume im Erdgeschoss des Hauses Schlüsselstraße 2b) per notarieller Urkunde vom 17.09.2019 (UR 1619 / 2019) beantragt.

Da das belastete Eigentum im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ liegt, ist eine Genehmigung der Grundschuldbestellung gemäß §§ 144 Abs. 2 Nr. 2, 200 Abs. 2 BauGB erforderlich. Um abschließend prüfen zu können, ob die Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt sind, hat die Stadt die einmonatige Genehmigungsfrist durch Bescheid vom 26.09.2019 gemäß §§ 145 Abs. 1 Satz 1 Hs. 2, 22 Abs. 5 Sätze 2–4 BauGB um einen weiteren Monat bis zum 23.11.2019 verlängert.

Im August 2018 wurde die sanierungsrechtliche Genehmigung für den Kaufvertrag über diesen Miteigentumsanteil i. H. v. 255.000,00 € erteilt. Das Grundeigentum ist derzeit bereits mit einer weiteren Grundschuld i. H. v. 173.000,00 € belastet.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist zu versagen: Nach § 145 Abs. 2 BauGB muss die Genehmigung versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass die Grundschuldbestellung die Durchführung der Sanierung unmöglich macht oder wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Ungeachtet des Wortlauts der Vorschrift („kann“) kommt der Stadt hierbei kein Ermessen zu.

Es besteht Grund zu der Annahme, dass die Grundschuldbestellung den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderläuft. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn – wie hier – die Grundschuld nicht der Finanzierung einer Baumaßnahme an dem belasteten Grundeigentum, sondern der Verwendung des Grundeigentums als Beleihungsobjekt für sonstige Zwecke dient. Dies gilt jedenfalls dann, wenn – ebenfalls wie hier – die Grundschuld den Verkehrswert des Grundstücks übersteigt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück bereits jetzt mit einer Grundschuld von 173.000,00 € belastet ist. Bei dieser Sachlage würde die Belastung mit der Bestellung einer weiteren Grundschuld ein solches Ausmaß erreichen, dass

weitere Belastungen zum Zweck der Baufinanzierung nicht mehr möglich sind oder wesentlich erschwert werden.

II. Beschlussantrag

Der Ausschuss für Umwelt und Technik wird gebeten, die Sanierungsstelle per Beschluss anzuweisen, die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Grundschuldbestellung zu versagen.

21.10.2019 / Lais, Magdalena