**Drucksache Nr. 045/2022**
**öffentlich**

# Vorlage an den Gemeinderat

**Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB für die Aufhebung des Übertragungsvertrages vom 04.11.2021 – UR D 2895/2021, Rathausplatz, Flst. Nr. 4308/1, Gemarkung Neuenburg**

Teilnehmer: TLin Cornelia Müller

## I. Sachvortrag

Bei der Sanierungsstelle wurde die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144 ff. BauGB für die Aufhebung des Übertragungsvertrages vom 04.11.2021 – UR D 2895/2021 für das Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, Gemarkung Neuenburg, beantragt. Der Grundbesitz ist in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Gegenstand des Kaufvertrages sind folgende Einheiten:

- **Amtsgericht Emmendingen Teileigentumsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2721**

  BV 1

  320/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten gewerblichen Einheit im Erdgeschoss und Keller Nr. 1

- **Amtsgericht Emmendingen, Wohnungsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2722**

  BV 1

  61/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Appartment im Erdgeschoss und Keller Nr. 2

  Dabei handelt es sich allerdings nicht um eine Wohnung, sondern um eine baurechtlich genehmigte „italienische Weinstube“.

- **Amtsgericht Emmendingen, Wohnungsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2723**

  BV 1

  198/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss und Keller Nr. 3

- **Amtsgericht Emmendingen, Wohnungsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2724**

  BV 1

  140/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss und Keller Nr. 4

- **Amtsgericht Emmendingen, Wohnungsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2725**

  BV 1

  281/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss und Keller Nr. 5

Da der Übertragungsgegenstand im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ liegt, ist eine Genehmigung der Aufhebung des Übertragungsvertrages gemäß § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erforderlich. Um abschließend prüfen zu können, ob die Genehmigungsvoraussetzung erfüllt sind, hat die Stadt die einmonatige Genehmigungsfrist durch Bescheid vom 21.12.2021 gemäß § 145 Abs. 1 Satz 1 Hs. 2, § 22 Abs. 5 Sätze 2 und 3 BauGB um zwei Monate bis zum 07.03.2022 verlängert.

Entgegen dem Wortlaut von § 145 Abs. 2 BauGB („Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn…“) muss die sanierungsrechtliche Genehmigung versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Den Gemeinden ist insofern kein Ermessen eröffnet. Umgekehrt haben die Betroffenen einen Anspruch auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung, wenn kein Versagungsgrund vorliegt. Ein Vorgang läuft den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider, wenn er der städtebaulichen Planung für das betreffende Grundstück widerspricht und die Beseitigung seiner Folgen zu einer Verzögerung der zügigen

Durchführung der Sanierung oder finanziellen Mehrbelastungen der Gemeinde führen würde. Hierunter fällt insbesondere der Abschluss von Nutzungsverträgen i. S. v. § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, wenn die vereinbarte Nutzung nicht der städtebaulichen Planung der Stadt entspricht und sie sich deshalb später Entschädigungsansprüchen nach § 185 BauGB ausgesetzt sieht, wenn sie den Nutzungsvertrag nach § 182 BauGB aufheben will, um die Sanierung nicht in Frage zu stellen. Die Stadt kann die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 Abs. 4 Satz 1 BauGB mit Auflagen verbinden, um sicherzustellen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des § 145 Abs. 2 BauGB gewahrt bleiben (§ 36 Abs. 1 LVwVfG).

Nach diesen Maßstäben ist die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Aufhebung des Übertragungsvertrages vom 04.11.2021 – UR D 2895/2021 zu erteilen, da diese mit den Sanierungszielen im Einklang steht.

## II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, die Sanierungsstelle der Stadt zu beauftragen, die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Aufhebung des Übertragungsvertrages vom 04.11.2021 – UR D 2895/2021 zu erteilen.

**01.02.2022 / Lais, Magdalena**