

Vorlage an den Gemeinderat

Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB für den Kaufvertrag vom 23.11.2021 – UR D 3080/2021, 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 den Kaufvertrag vom 23.11.2021 UR D 3080/2021 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 Apartment 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 Kaufgegenstand im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ liegt, ist eine Genehmigung des Kaufvertrages 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 28.02.2022 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 Miteigentumsanteile in Verbindung mit dem in den Wohnungsgrundbüchern von Neuenburg Blatt 2723 bis Blatt 2725 eingetragenen Sondereigentum an den genannten Wohnungen zu erteilen, da diese mit den Sanierungszielen im Einklang steht. Aufgrund eines Schreibens des Steuerberaters gibt es keine Anhaltspunkte, dass gemäß § 153 Abs. 2 BauGB ein Kaufpreis vereinbart worden ist, der den sanierungsbedingten Anfangswert in relevanter Weise überschreitet.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist für die Miteigentumsanteile in Verbindung mit dem im Teileigentumsgrundbuch Blatt 2721 eingetragenen Sondereigentum an der gewerblichen Einheit im Erdgeschoss sowie für die Miteigentumsanteile in Verbindung mit dem Wohnungsgrundbuch Blatt 2722 als Sondereigentum eingetragenen „Appartement im Erdgeschoss“, in dem sich tatsächlich eine baurechtlich genehmigte „italienische Weinstube“ befindet, unter der Auflage zu erteilen, dass

- der für die Eisdiele bereits abgeschlossene Pachtvertrag für eine Laufzeit von 15 Jahren ab 2021 vom Käufer übernommen wird und
- sich der Verkäufer bzw. der Käufer verpflichten, zugunsten der Stadt Neuenburg am Rhein im Teileigentumsgrundbuch Blatt 2721 und im Wohnungsgrundbuch Blatt 2722 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle mit folgendem Inhalt zu bewilligen und zu beantragen:

„Dem jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 4308/1 ist es gegenüber der Stadt Neuenburg am Rhein dauerhaft untersagt, auf diesem Grundstück folgende Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen zu betreiben

- Spielhallen und mit Quotenmonitoren ausgestattete und damit auf den Abschluss von Live-Wetten (technisch) ausgerichtete Wettvermittlungsstellen,
- Tabakgeschäfte und Geschäfte, die Tabakwaren in Randsortimenten anbieten,
- Verkaufsstätten für Cannabis,

- Wettbüros und Wasserpfeifengaststätten (Shisha-Bars) sowie Geschäfte, die einen Trading-Down-Effekt auslösen können (z.B. sogenannte „Ein-Euro-Geschäfte“),
- Schank- und Speisewirtschaften, die ihren Schwerpunkt nicht in dem Gaststättenbetrieb, sondern in der Bereitstellung von Spielgeräten haben, und
- Tankstellen.“

Der derzeit im Pachtvertrag vorausgesetzte Nutzungszweck als Eiscafé steht in Einklang mit den Zielen und Zwecken der Sanierung. Bestimmte andere Nutzungsarten hingegen sind allerdings nach den Zielen und Zwecken der Sanierung unerwünscht. Hierzu hat der Gemeinderat durch Beschluss vom 30.04.2018 die Ziele der Sanierung im Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ dahingehend konkretisiert, dass die Neuansiedlung von Tabakgeschäften generell und Tabakwaren in Randsortimenten sowie von ähnlichen Geschäften, die einen Trading-Down-Effekt auslösen können, verhindert werden soll, um ein städtebauliches Kippen der Einzelhandelsstruktur zu verhindern. Mit der Auflage, eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Neuenburg am Rhein zu bewilligen und zu beantragen, soll nachträglichen Nutzungsänderungen vorgebeugt werden, die den Zielen und Zwecken der Sanierung widersprechen.

II. Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat wird gebeten, die Sanierungsstelle der Stadt zu beauftragen, die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Miteigentumsanteile in Verbindung mit dem in den Wohnungsgrundbüchern von Neuenburg Blatt 2723 bis Blatt 2725 eingetragenen Sondereigentum an den genannten Wohnungen zu erteilen.
2. Der Gemeinderat wird gebeten, die Sanierungsstelle der Stadt zu beauftragen, die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Miteigentumsanteile in Verbindung mit dem im Teileigentumsgrundbuch Blatt 2721 eingetragenen Sondereigentum an der gewerblichen Einheit im Erdgeschoss sowie für die Miteigentumsanteile in Verbindung mit dem Wohnungsgrundbuch Blatt 2722 als Sondereigentum eingetragenen „Appartement im Erdgeschoss“, in dem sich tatsächlich eine baurechtlich genehmigte „italienische Weinstube“ befindet, unter der Auflage zu erteilen, dass
 - der für die Eisdiele bereits abgeschlossene Pachtvertrag für eine Laufzeit von 15 Jahren ab 2021 vom Käufer übernommen wird und
 - sich der Verkäufer bzw. der Käufer verpflichten, zugunsten der Stadt Neuenburg am Rhein im Teileigentumsgrundbuch Blatt 2721 und im Wohnungsgrundbuch Blatt 2722 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle mit folgendem Inhalt zu bewilligen und zu beantragen:

„Dem jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 4308/1 ist es gegenüber der Stadt Neuenburg am Rhein dauerhaft untersagt, auf diesem Grundstück folgende Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen zu betreiben

- Spielhallen und mit Quotenmonitoren ausgestattete und damit auf den Abschluss von Live-Wetten (technisch) ausgerichtete Wettvermittlungsstellen,
- Tabakgeschäfte und Geschäfte, die Tabakwaren in Randsortimenten anbieten,
- Verkaufsstätten für Cannabis,
- Wettbüros und Wasserpfeifengaststätten (Shisha-Bars) sowie Geschäfte, die einen Trading-Down-Effekt auslösen können (z.B. sogenannte „Ein-Euro-Geschäfte“),
- Schank- und Speisewirtschaften, die ihren Schwerpunkt nicht in dem Gaststättenbetrieb, sondern in der Bereitstellung von Spielgeräten haben, und
- Tankstellen.“

02.02.2022 / Lais, Magdalena