

## **Vorlage an den Gemeinderat**

### **Sanierungsrechtliche Genehmigung der Mietverträge nach § 144 BauGB, Schlüsselstraße, Flst. Nr. 4312, Gemarkung Neuenburg**

Teilnehmer: SBin Magdalena Lais

#### **I. Sachvortrag**

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.07.2020 das Einvernehmen zum Neubau des Wohn- und Geschäftshauses in der Schlüsselstraße, Flst. Nr. 4312, erteilt. In dem Gebäude entstehen drei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie zwei Praxen und eine Büroeinheit im 1. Obergeschoss.

Da der Mietgegenstand im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ liegt und das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen wird, ist eine Genehmigung der Mietverträge für die gewerblichen Einheiten gemäß § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Hierfür soll nun ein Grundsatzbeschluss gefasst werden.

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 Mehrbelastung der Gemeinde führen würde. Hierunter fällt insbesondere der Abschluss von Nutzungsverträgen i. S. d § 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.

Nach diesen Maßstäben ist die sanierungsrechtliche Genehmigung unter der Auflage zu erteilen, dass sich der Verpächter der gewerblichen Einheiten verpflichtet, zugunsten der Stadt Neuenburg am Rhein im Grundbuch Blatt Nr. 1619 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle mit folgendem Inhalt zu bewilligen und zu beantragen:

„Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 4312 ist es gegenüber der Stadt Neuenburg am Rhein dauerhaft untersagt, auf diesem Grundstück folgende Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen zu betreiben oder betreiben zu lassen

- 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 von 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.“

Die sanierungsrechtliche Genehmigung und die damit verbundene Auflage (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) ist lediglich für die gewerblichen Einheiten erforderlich. Mietverträge zu Wohnzwecken bedürfen keiner sanierungsrechtlichen Genehmigung.

## **II. Beschlussantrag**

Der Gemeinderat wird gebeten, die Sanierungsstelle der Stadt zu beauftragen, die sanierungsrechtliche Genehmigung für die kommenden gewerblichen Mietverträge unter der Auflage zu erteilen, dass sich der Vermieter der gewerblichen Einheiten verpflichtet, zugunsten der Stadt Neuenburg am Rhein im Grundbuch Blatt Nr. 1619 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle mit folgendem Inhalt zu bewilligen und zu beantragen:

„Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 4312 ist es gegenüber der Stadt Neuenburg am Rhein dauerhaft untersagt, auf diesem Grundstück folgende Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen zu betreiben oder betreiben zu lassen

- 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 von 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.“

**21.04.2022 / Lais, Magdalena**