

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats
am **14. Dezember 2022**

Amt/Sachbearbeiter/Kontakt bzgl. Rückfragen

Hauptamt

Frau Grabenbauer

06223/9501-25

grabenbauer@gaiberg.de

Tagesordnungspunkt 4

Versagung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gem. § 145 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sachdarstellung:

Kaufvertrag und sanierungsrechtliche Genehmigung:

Die Grundstücke Flst.Nr. 140 und 140/1 (siehe Anlage „Auszug Geoportal BW“) liegen im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortskern“, welches am 05.07.2013 in Kraft getreten ist.

Mit Schreiben vom 15.09.2022, eingegangen bei der Gemeinde Gaiberg am 19.09.2022, wurde der Gemeinde ein Antrag auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung für den Abschluss eines Kaufvertrags mit Auflassung über die Grundstücke Flst.Nr. 140 und 140/1 übermittelt. Der notariell beurkundete Kaufvertrag datiert vom 09.09.2022.

Nach dem BauGB ist die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks sowie der Kaufvertrag, welcher der Veräußerung eines Grundstücks zu Grunde liegt, genehmigungspflichtig. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Es müssen hinreichend konkrete Anhaltspunkte für die Annahme einer Beeinträchtigung der Sanierung vorliegen. Prüfungsmaßstab sind die gemeindlichen Sanierungsziele.

Über den Antrag ist innerhalb von einem Monat zu entscheiden, wobei die Frist mit Antragseingang bei der Gemeinde beginnt. Die Frist kann vor ihrem Ablauf um bis zu 3 Monate verlängert werden. Mit Zwischenbescheiden wurde die Frist bis zum 02.01.2023 verlängert. Mit Schreiben vom 25.11.2022 wurde der Käufer nochmals ausdrücklich angehört und gebeten, zur Durchführung der beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen sowie zum Finanzierungskonzept Stellung zu nehmen.

Sanierungsziele:

Die Sanierungsziele ergeben sich insbesondere aus dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) des Büros p+m stadtplaner architekten aus März 2020 (siehe Anlage) sowie aus der Sanierungssatzung. Gemäß § 2 der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern“ wird als Sanierungsziel für die Bebauung im Wesentlichen eine erhaltende Erneuerung angestrebt, durch die der Ort an die Erfordernisse neuzeitlicher Wohn- und Arbeitsverhältnisse angepasst werden kann. Ein Schwerpunkt liegt in der Modernisierung der Gebäude, welche an den heutigen Standard bezüglich Energieverbrauch und Wohnqualität angepasst werden sollen. Im Rahmen der im März 2013 durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen, welche Grundlage für die förmliche

Festlegung des Sanierungsgebiets waren, sind die Gebäude auf den Grundstücken Flst.Nr. 140 und 140/1 als zu modernisierende Gebäude vorgesehen. Gemäß der im ISEK durchgeführten Bestandsaufnahme und den dort aufgeführten allgemeinen Entwicklungszielen für das Sanierungsgebiet sollen die Wohnungen im Bestand erhalten und modernisiert werden, die Wohnverhältnisse verbessert und die Wohnnutzung in freiwerdender oder leerstehender Bausubstanz ergänzt werden. Wesentliches Ziel der Sanierung ist die Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Ortsbildes, denkmalgeschützte und schutzwürdige Gebäude sollen als Ensemble erhalten und geschützt werden. Dabei ist es nach dem Entwicklungskonzept grundsätzlich auch möglich, nicht erhaltungsfähige Gebäude abzureißen und neue Bebauungen zu realisieren. Dabei sollen die städtebaulichen Veränderungen und Erneuerungen geordnet und im Einklang mit der bestehenden Bausubstanz umgesetzt werden.

Verkehrswertgutachten:

Da die Gemeinde Gaiberg im letzten Jahr den Erwerb der Grundstücke bereits ins Auge gefasst hatte und in Erwerbsverhandlungen mit den Eigentümern treten wollte, wurde ein Wertgutachten über den Verkehrswert (Marktwert) durch den gemeinsamen Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim erstellt. Dabei wurde neben dem Hauptgebäude auf dem Flst.Nr. 140 auch das Nebengebäude auf dem Flst.Nr. 140/1 bewertet. Die Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss fand am 23.04.2021 statt. Die Grundstücke sind mit einem Einfamilienhaus (Flst.Nr. 140) und einem Nebengebäude (Scheune, Flst.Nr. 140/1) bebaut. Die Erschließung erfolgt über die Straße Friedhofweg. Das zweigeschossige Wohnhaus datiert aus dem Jahre 1890 mit diversen Umbauten. Der Gesamteindruck der Immobilie ist schlecht, das Bewertungsobjekt wurde insgesamt wirtschaftlich als Abrissobjekt beurteilt. Die Grundrissgestaltung (teilweise kleinräumig, mit niedrigen Decken und verwinkelt) erfüllt nur eingeschränkt die heutigen Anforderungen, die Gebäudeanlage wurde bezogen auf die Anforderungen der EnEV als unwirtschaftlich bewertet, auch gibt es keinen Wärmeschutz am Mauerwerk sowie am Dach. Am Dach sind lediglich provisorische Reparaturen erfolgt. Der vorhandene Holzofen als Heizung kann derzeit aufgrund erheblicher Versottung nicht genutzt werden, die Fenster datieren ca. aus dem Jahre 1980 und sind überaltert. Auch die weiteren relevanten Hauseinrichtungen wie die Heizung, Sanitär- und Elektroinstallation, Warmwasserversorgung, Verkabelung, Haustüre oder Rollläden sind überaltert und entsprechen nicht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung diverse Instandhaltungsrückstände und Schäden festgestellt. In Ansehung des erheblichen Instandhaltungsrückstaus sowie des schlechten Gebäudezustands liegt ein sanierungsbedürftiger Zustand vor. Dabei wäre eine Sanierung im Bestand mit erheblichem Aufwand verbunden.

Anzunehmende wesentliche Erschwernis der Sanierung:

Der Erwerb der Grundstücke durch den Käufer widerspricht der städtebaulichen und sanierungsrechtlichen Planung der Gemeinde und damit den Zielen und Zwecken der Sanierung. Zwar will der Käufer das Wohngebäude künftig zu Wohnzwecken nutzen, so dass sich aus der erkennbar bezweckten Nutzung selbst kein Versagungsgrund ergibt. Der Gemeinde wurde insoweit mitgeteilt, dass der Käufer das Wohngebäude nicht abreißen möchte, sondern er lediglich ein paar Renovierungen am Haus durchführen wolle, um dieses bewohnbar zu machen. Die Scheune auf dem Grundstück Flst.Nr. 140/1 solle abgerissen werden, um einen Stellplatz herzustellen. **Dagegen widerspricht die Wohnnutzung ohne jede grundlegende Modernisierung und Verbesserung der Wohnverhältnisse sowie insbesondere einer umfangreichen energetischen Sanierung den Zielen und Zwecken der gemeindlichen Sanierungsplanung.** Denn der Käufer will lediglich äußerst geringfügige Maßnahmen durchführen, um das Wohngebäude wieder bewohnbar zu machen. Eine Anpassung des Wohnhauses an den heutigen Standard bezüglich Energieverbrauch und Wohnqualität oder zumindest eine Behebung der Investitionsstaus ist hingegen nicht vorgesehen.

Stellungnahme des Käufers:

Die Gemeinde Gaiberg hatte den Käufer aufgrund der bestehenden Zweifel an der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nochmals angeschrieben und um Mitteilung der

durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen und der geplanten Finanzierung derselben gebeten. Zum Umfang der geplanten Modernisierungsarbeiten wurde der Gemeinde im Auftrag des Käufers durch dessen Finanzierungsvermittler mitgeteilt, dass neben diversen Schönheitsreparaturen mit neuen Bädern und neuen Zimmertüren auch die Gebäudefassade gestrichen werden soll. Wesentliche Mängel an der Bausubstanz seien nicht festzustellen. Dem Käufer sei empfohlen worden, die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Elektroinstallation und Haustüre zu erneuern. Auch müsse der Kamin saniert werden. Das Dach und die Fenster seien dagegen relativ neu. Die Durchführung der Baumaßnahmen wolle der Käufer größtenteils in Eigenleistung durchführen, es sei eine Sanierung innerhalb von 6 Monaten beabsichtigt, wobei der Käufer zeitnah ins Wohnhaus einziehen möchte.

Umfassende Modernisierungsmaßnahmen:

Ausweislich dieser Informationen kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Käufer tatsächlich eine umfangreiche Sanierung durchführen wird, denn die geplanten Baumaßnahmen beziehen sich ganz wesentlich nur auf die Durchführung von Schönheitsreparaturen oder der Erneuerung der Bäder und Innentüren. Die übrigen angeführten Maßnahmen sind dagegen nur Empfehlungen des Finanzierungsvermittlers. Dass darüber hinaus auch energetische Sanierungsmaßnahmen wie eine Außendämmung, Dämmung des Daches oder Erneuerungsmaßnahmen der Haustechnik sowie der Sanitär- und Elektroinstallation oder Verbesserungen in der Grundrissgestaltung geplant sind, ist nicht erkennbar und wurde vom Käufer nicht dargelegt. Bei Durchführung dieser Arbeiten wäre das Wohnhaus für den Zeitraum der Sanierung erfahrungsgemäß auch nicht bewohnbar. Es besteht Grund zu der Annahme, dass weder eine wesentliche Verbesserung der Wohnverhältnisse, noch ein umfangreicher Abbau des Instandhaltungsrückstaus vorgenommen werden. **Da ausweislich der Feststellungen im Verkehrswertgutachten des gemeinsamen Gutachterausschusses für das Wohngebäude erhebliche bauliche Mängel festgestellt wurden, diese aber nicht bzw. nicht hinreichend vom Käufer beseitigt werden sollen, widerspricht der Grundstückskaufvertrag und die mit ihm bezweckte Nutzung den Zielen und Zwecken der Sanierung.**

Wirtschaftliche Verhältnisse:

Für die Beurteilung sind auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sowie die Leistungsbereitschaft des Erwerbers von Bedeutung. Ein Rechtsvorgang - wie der Erwerb eines im förmlichen Sanierungsgebiet liegenden Grundstücks - macht die Sanierung unter anderem unmöglich, wenn der Erwerber nach seinen persönlichen finanziellen Verhältnissen oder im Hinblick auf ein tragfähiges Finanzierungskonzept wirtschaftlich überhaupt nicht in der Lage ist, die Sanierung vorzunehmen. Ein wesentliches Erschwernis liegt vor, wenn die Vereinbarung in tatsächlicher Hinsicht dazu führt, dass sich die Sanierung des betroffenen Gebäudes wesentlich verzögert. Bestehen Gründe für die Annahme, dass die angesprochenen Voraussetzungen erfüllt sind, liegt ein Versagungsgrund vor. Dies ist hier gegeben.

Nach den der Gemeinde vorliegenden Informationen ist der Erwerber derzeit finanziell – auch unter Inanspruchnahme von Fördermitteln – nicht in der Lage, die oben beschriebenen erforderlichen Sanierungsarbeiten am baufälligen Wohngebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 140 vorzunehmen. Da der Käufer sich die Miete seiner bestehenden Wohnung sowie die Erwerbskosten für das Haus nicht parallel leisten konnte, ist er wieder bei seinen Eltern eingezogen, um Mietkosten zu sparen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Käufer nach seinen persönlichen finanziellen Verhältnissen über keine relevanten Mittel verfügt, um die erforderlichen umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Gleiches gilt für einen möglichen Abriss mit Neubau des Wohnhauses. Hierzu wurden der Gemeinde durch den Finanzierungsvermittler mitgeteilt, dass der Käufer über kein Eigenkapital verfügt. Zwar sei die Finanzierung gesichert, wobei hiervon auch Sanierungskosten umfasst sein sollen. Die vom Käufer vorgesehenen Baumaßnahmen beziehen sich dagegen im Wesentlichen auf optische Schönheitsreparaturen und nicht auf die erforderlichen umfangreichen Sanierungsarbeiten. Für diese liegt kein tragfähiges Finanzierungskonzept vor. Selbst wenn der Käufer wie mitgeteilt die Baumaßnahmen in ganz erheblichem Umfang oder auch vollständig in Eigenleistung erbringen würde, so ändert dies nichts an seiner derzeitigen fehlenden finanziellen Leistungsfähigkeit, eine den

Sanierungszielen entsprechende Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes zu gewährleisten. Zumindest würde sich die Sanierung des Wohngebäudes hierbei ganz wesentlich verzögern. Der rechtswirksame Erwerb eines sanierungsbedürftigen Objekts durch einen sanierungsunfähigen Eigentümer verhindert zudem, dass das Grundstück zukünftig von einem anderen solventeren Interessenten erworben wird, und schafft insoweit Tatsachen, die als solche dem Sanierungsziel widersprechen.

Versagen der sanierungsrechtlichen Genehmigung:

Es bestehen nach alledem konkrete Anhaltspunkte für die Annahme, dass der Erwerber nach seinen persönlichen finanziellen Verhältnissen oder im Hinblick auf ein tragfähiges Finanzierungskonzept wirtschaftlich nicht in der Lage ist (und darüber hinaus auch nicht beabsichtigt), die Sanierung in dem erforderlichen Umfang vorzunehmen. **Hierin liegt ein Versagungsgrund nach § 145 Abs. 2 BauGB für die beantragte sanierungsrechtliche Genehmigung. Aufgrund der dargelegten Umstände ist hier die Durchführbarkeit der Sanierung selbst ernsthaft in Frage gestellt, weshalb die Voraussetzungen für die Versagung der beantragten sanierungsrechtlichen Genehmigung erfüllt sind.**

Möglichkeit der Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde:

Auf die Möglichkeit des Verkäufers/der Verkäufer nach § 145 Abs. 5 BauGB wird hingewiesen. Danach kann der Eigentümer bei Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.

Beschlussvorschlag:

Dem Gemeinderat beschließt die Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung für den Kaufvertrag vom 09.09.2022 (UVZ Erk 3027/2022) über die Grundstücke Flst.Nr. 140 und 140/1.