

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am **22. März 2023**

Amt/Sachbearbeiter/Kontakt bzgl. Rückfragen

Hauptamt

Frau Grabenbauer

06223/9501-25

grabenbauer@gaiberg.de

Tagesordnungspunkt 8

Abhilfe Versagung sanierungsrechtliche Genehmigung Friedhofsweg 1 und Erteilung Sanierungsgenehmigung

Sachdarstellung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.12.2022 die Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung gem. § 145 Abs. 2 BauGB für den Kaufvertrag über die Grundstücke Flst. 140 und 140/1 beschlossen.

Der Bevollmächtigte des Käufers Herrn W. hatte am 03.01.2023 Widerspruch erhoben und in diesem Zusammenhang ein Finanzierungs- und Sanierungskonzept vorgelegt, welches bis dato der Gemeinde nicht bekannt war.

Nachfolgend ein Auszug aus dem zu erlassenden Abhilfebescheid:

Der vorliegende Widerspruch gegen den Versagungsbescheid der Gemeinde Gaiberg vom 19.12.2022 ist zulässig und vollumfänglich begründet. Insofern hilft die Gemeinde Gaiberg dem Widerspruch in vollem Umfang ab (§ 72 VwGO).

1a.) Der Widerspruch ist zulässig. Er wurde form- und fristgerecht erhoben (§ 70 VwGO). Die Gemeinde Gaiberg ist als Ausgangsbehörde für den Erlass dieses Abhilfebescheides zuständig. Im vorliegenden Widerspruchsverfahren sind Ausgangs- und Widerspruchsbehörde nicht identisch. Widerspruchsbehörde wäre das Landratsamt (§ 73 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 und Satz 3 VwGO i. V. m. § 17 Abs. 1 Satz 1 Ausführungsgesetz zur VwGO (AGVwGO)).

1b.) Der Widerspruch ist vollumfänglich begründet.

Grundlage für die gemeindliche Entscheidung, die sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 145 Abs. 2 BauGB zu versagen, war der Grund zur Annahme, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Aus den der Gemeinde vorliegenden Stellungnahmen und einem Telefonat mit dem Finanzierungsvermittler von Herrn W. ergab sich für die Gemeinde der Eindruck, dass Herr W. lediglich diverse Schönheitsreparaturen an dem Wohngebäude vornehmen möchte, sodass eine umfangreiche Sanierung nicht erkennbar war. Auch gab es mangels Nachweise zur Finanzierung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen Zweifel an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Erwerbers, so dass von einer wesentlichen Verzögerung der Sanierung des betroffenen Gebäudes ausgegangen werden musste.

Zwischenzeitlich wurden im Rahmen der Widerspruchsbegründung neben einer Aufzählung der geplanten umfangreichen Sanierungsmaßnahmen auch eine Finanzierungszusage der finanzierenden Bank vorgelegt, aus welcher sich neben der Finanzierung des Kaufpreises auch eine Mittelzusage für die Sanierungsmaßnahmen ergibt. Zusätzlich zum Kaufpreis in Höhe von 40.000 € können im Rahmen des gewährten Darlehens in einer Gesamthöhe von 116.900 € über 70.000 € für Sanierungsmaßnahmen verwendet werden. Damit stehen dem Käufer hinreichende finanzielle Mittel zur zeitnahen Durchführung der Sanierung zur Verfügung, wobei ein Teil der Maßnahmen in Eigenleistung erbracht werden sollen. Der Gesamtumfang der Sanierungskosten einschließlich Material- und Lohnkosten wird ausweislich der Finanzierungsunterlagen auf ca. 90.000 € geschätzt. Damit liegt ein tragfähiges Finanzierungskonzept vor, welches der Gemeinde im Zeitpunkt der ursprünglichen Entscheidung noch nicht bekannt war.

Neben einer Instandsetzung bzw. Erneuerung der Heizungsanlage sowie Heizungsrohre, Wasserleitungen und Stromleitungen soll auch eine Wärmedämmung der Außenwände, Erneuerung der Fenster und Türen sowie ein umfangreicher Innenausbau und eine Modernisierung der Bäder erfolgen. Die Arbeiten stellen damit eine umfangreiche Sanierung des Gebäudes dar, welche über bloße Schönheitsreparaturen deutlich hinausgehen. Bei Durchführung dieser Baumaßnahmen ist zu erwarten, dass das Wohngebäude künftig wieder den gemeindlichen Sanierungszielen entsprechend genutzt werden kann und die bislang bestehenden baulichen Mängel behoben werden. Aufgrund der geplanten Fassadendämmung und Erneuerung der Fenster ist auch eine erhebliche Verbesserung der Energiebilanz des Gebäudes zu erwarten. Das Gebäude wird damit an die Erfordernisse neuzeitlicher Wohn- und Arbeitsverhältnisse angepasst, was den Sanierungszielen gemäß integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept aus März 2020 sowie der Sanierungssatzung entspricht. Nach Rücksprache mit dem Bevollmächtigten von Herrn W. wurde mitgeteilt, dass mit der Gebäudesanierung unmittelbar nach Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung und Negativtest begonnen werden soll. Der zeitliche Aufwand für die Baumaßnahmen wird auf ca. 6 Monate geschätzt.

In Anbetracht dieser neuen Informationen liegt kein Grund mehr zu der Annahme vor, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Der Versagungsgrund des § 145 Abs. 2 BauGB ist somit nicht gegeben. Dem Widerspruch war nach alledem abzuhelpfen.

2.) [...]

3.) Die Gemeinde Gaiberg hat die Kosten des Widerspruchsverfahrens zu tragen, weil der vorliegende Widerspruch vollumfänglich erfolgreich war, § 72 VwGO i.V.m. § 80 Abs. 1 Satz 1 Landesverwaltungsverfahrensgesetz LVwVfG. Dem Widerspruch wird vollständig abgeholfen.

Zwar ist die Begründetheit des Widerspruchs hier erst nachträglich eingetreten, da der Widerspruchsführer erst nach Erlass des Ausgangs-Verwaltungsakts im Verfahren mitgewirkt hat (vgl. Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht § 80 VwVfG Rn. 29). Dagegen liegt kein Verschulden des Widerspruchsführers vor, wenn er Unterlagen erst im Widerspruchsverfahren vorlegt, deren rechtzeitige Einreichung den Erlass des Ausgangsbescheids verhindert hätte (Stelkens/Bonk/Sachs, § 80 Rn. 72), so dass er einen Anspruch auf Erstattung notwendiger Aufwendungen hat. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Gesetz von einem grundsätzlichen Anspruch auf Erteilung der Sanierungsgenehmigung ausgeht und keine Pflicht des Widerspruchsführers besteht, positiv seine Sanierungsbereitschaft und -fähigkeit nachzuweisen. Damit ist es sachgerecht, dem Widerspruchsführer die Kosten zu erstatten, auch wenn die wesentlichen Unterlagen (Finanzierungskonzept für Sanierung) erst verspätet vorgelegt wurden.

Eine weitergehende Kostenerstattung, insbesondere möglicher im Rahmen der Finanzierung anfallender Verzugszinsen erfolgt jedoch nicht.

Über die Notwendigkeit der Hinzuziehung eines Bevollmächtigten im Widerspruchsverfahren ist von Amts wegen zu entscheiden, es bedarf hierzu keines entsprechenden Antrages. Für den vorliegenden Einzelfall ist bei der gegebenen Sach- und Rechtslage von der Notwendigkeit der Hinzuziehung eines Bevollmächtigten auszugehen, § 80 Abs. 2, Abs. 3 S. 2 LVwVfG. Das Widerspruchsverfahren hat schwierige Sach- und Rechtsfragen aufgeworfen, sodass vom Standpunkt eines verständigen, nicht rechtskundigen Widerspruchsführers mit gleichem Bildungs- und Erfahrungsstand ausgehend, die Zuziehung einer rechtskundigen Person für erforderlich gehalten werden konnte.

Der Abhilfebescheid wurde von einem Rechtsanwalt, welcher seitens der Gemeindeverwaltung hinzugezogen wurde, verfasst.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt der Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung für o.g. Kaufvertrag abzuhelpen und zeitgleich die Sanierungsgenehmigung zu erteilen.