

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

124/14

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Herr Gerhard
Zerrer

Tel. Nr.:
82-2315

Datum:
15.08.2014

-
1. **Betreff:** Vorweggenehmigung von Grundpfandrechten (Grundschulden, Hypotheken), Nießbrauchrechten und Wohnrechten im Sanierungsgebiet „Mühlbach“ nach § 144 Abs. 3 BauGB

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	22.09.2014	öffentlich
1. Gemeinderat	13.10.2014	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Vorweggenehmigung der Bestellung von Grundpfandrechten (Grundschulden, Hypotheken, ...), Nießbrauchrechten und Wohnrechten im Sanierungsgebiet „Mühlbach“ nach § 144 Abs. 3 BauGB zu beschließen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

124/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Herr Gerhard
Zerrer

Tel. Nr.:
82-2315

Datum:
15.08.2014

Betreff: Vorweggenehmigung von Grundpfandrechten (Grundschulden, Hypotheken), Nießbrauchrechten und Wohnrechten im Sanierungsgebiet „Mühlbach“ nach § 144 Abs. 3 BauGB

Sachverhalt/Begründung:

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Mühlbach“ wurde am 19.11.2007 durch den Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossen.

Die Sanierung wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt. Teil des umfassenden Verfahrens ist die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB für bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge.

Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt dient allein der Wahrung öffentlicher Belange, nämlich der Sicherung der Sanierung.

Nach § 144 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekanntzumachen (Anlage 1).

Es ist absehbar, dass in den nächsten Monaten eine erhebliche Anzahl von sanierungsrechtlichen Genehmigungen insbesondere für Grundpfandrechte (Grundschulden, Hypotheken) ausgestellt werden. Die Genehmigung der Grundpfandrechte dient dazu, bei evtl. Ankäufen durch die Stadt Offenburg eine Überschuldung der Grundstücke zu vermeiden und durch die Versagung der Genehmigung einzugreifen, wenn es notwendig ist. Dies war in den bisher durchgeführten Sanierungsgebieten z.B. „Innenstadt“ oder „Teilbereich 8/9“ nicht der Fall. Ebenso hat die Verwaltung sehr gute Erfahrungen im Sanierungsgebiet Nordweststadt gesammelt, wo der Gemeinderat bereits 2005 eine entsprechende Allgemeinverfügung beschlossen hat.

Ziel ist es den Verwaltungsaufwand auf die sanierungsrechtlich relevanten Genehmigungen zu beschränken; z.B. auf die Kaufverträge. Durch die Vorweggenehmigung der Grundpfandrechte entsteht eine erhebliche Erleichterung und Beschleunigung des Verfahrens sowohl bei der Stadt als auch beim Notariat und Grundbuchamt. Insbesondere aber für die Eigentümer, die in der Regel an einer schnellen Eintragung der Grundpfandrechte interessiert sind, um die Finanzierung ihres Vorhabens zu sichern.

Die Vorweggenehmigung kann für die Zukunft nach § 36 Abs. 2 Nr. 3 VwVfG widerrufen werden. Eine Entschädigungspflicht nach § 49 Abs. 5 VwVfG besteht nicht.