

Vorlage Nr. <b>45/19</b>	Datum  21.06.2019
--------------------------------	-------------------------

GR

TA

VA

KiGaA

öffentlich

nichtöffentlich

## Sitzung am 1. Juli 2019

Aktenzeichen: 623.247:

**TOP 6: Sanierungsgebiet „Talheim Ortsmitte III“**  
- Sanierungsrechtliche Genehmigung eines Kaufvertrages zu Flst. Nr. 149/1 (Schozacher Straße 24 a) und zu Flst. Nr. 148/1 (Schozacher Straße)  
- Sanierungsrechtliche Genehmigung einer Grundschuldbestellung zu Flst. Nr. 149/1 (Schozacher Straße 24 a) und zu Flst. Nr. 148/1 (Schozacher Straße)

### I. Antrag:

1. Die Genehmigung für den Kaufvertrag UR OR 570/2019, beurkundet von Notarin Olga Oroszy, Ferdinand-Braun-Straße 4, 74074 Heilbronn, vom 21.05.2019 zu Flst. Nr. 149/1, 406/1.000 Miteigentumsanteil, Schozacher Straße 24 a, Gebäude- und Freifläche, und zu Flst. Nr. 148/1, 406/2.000 Miteigentumsanteil, Schozacher Straße, Gebäude- und Freifläche, wird gemäß § 145 BauGB erteilt.
2. Die Genehmigung der Grundschuldbestellung UR OR 571/2019, beurkundet von Notarin Olga Oroszy, Ferdinand-Braun-Straße 4, 74074 Heilbronn, vom 21.05.2019 zu Flst. Nr. 149/1, Schozacher Straße 24 a, Gebäude- und Freifläche, und zu Flst. Nr. 148/1, Schozacher Straße, Gebäude- und Freifläche, wird gemäß § 145 BauGB erteilt.
3. Auf das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht wird verzichtet.

## **II. Sachverhalt:**

### **Kaufvertrag**

Der Gemeinde Talheim wurde nachfolgender Kaufvertrag bezüglich der im Grundbuch von Talheim eingetragenen Grundstücke zur Genehmigung nach § 145 BauGB vorgelegt.

Der Kaufvertrag UR OR 570/2019, beurkundet von Frau Notarin Olga Oroszy, Ferdinand-Braun-Straße 4, 74074 Heilbronn betrifft das unter

- Blatt 5449 BV 1, gebuchte Flurstück Nr. 149/1, 406/1.000 Miteigentumsanteil Schozacher Straße 24a, Gebäude- und Freifläche und das unter
- Blatt 5449 BV 2 zu 1 gebuchte Grundstück Flst. Nr. 148/1, 406/2.000 Miteigentumsanteil, Schozacher Straße.

Gemäß dem vom Gemeinderat beschlossenen Neuordnungskonzept und Maßnahmenplan sind im Bereich der oben genannten Grundstücke keine kommunalen Maßnahmen vorgesehen. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Gemeinde Talheim ist aus Sicht der Sanierungsbehörde nicht notwendig.

Grundsätzlich können Kaufverträge im Sanierungsgebiet genehmigt werden, soweit keine massiven Abweichungen von gutachterlichen Feststellungen vorliegen.

Hinsichtlich der Bewertung des Kaufpreises für Grundstücke und Gebäude im Sanierungsgebiet „Talheim Ortsmitte III“ wird auf die bekannten Erfahrungen verwiesen.

Eine Differenzierung des Gesamtkaufpreises in Kaufpreise für Grund und Boden bzw. Gebäude- und Freiflächenanteil ist im Kaufvertrag nicht erfolgt. Eine Wertfeststellung der Flächen durch den Gutachterausschuss ist ebenfalls nicht erfolgt. Eine Überprüfung der Kaufpreishöhe seitens der Gemeinde Talheim ist nicht angedacht. Begründet wird dies unter anderem auch durch die Kaufpreishöhe. In der Zusammenschau der Sanierungsziele sowie unter Betrachtung der eigentumsrechtlichen und sanierungsrechtlichen Vorgaben kann aus Sicht des Sanierungsträgers, der STEG, Kommunalentwicklung GmbH, eine sanierungsrechtliche Genehmigung des oben aufgeführten Kaufvertrages gemäß § 145 BauGB erteilt werden.

Auf das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht wird verzichtet, da sowohl die gegebene Wohnungsteilung und die Kaufpreishöhe nicht gegen die sanierungsrechtlichen Vorgaben verstoßen und auch keine Sanierungsmittel in Anspruch genommen werden.

### **Grundsschuldbestellung**

Nach § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bedarf die Bestellung einer Grundsschuld an einem Grundstück im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet der Genehmigung der Gemeinde.

Aus sanierungsrechtlicher Sicht steht der Grundsschuldbestellung zu dem Flst. Nr. 149/1, Schozacher Straße 24 a, Gebäude- und Freifläche und der Grundsschuldbestellung zu dem Flst. Nr. 148/1, Schozacher Straße, Gebäude- und Freifläche, nichts entgegen.