

Ergänzung zu Tagesordnungspunkt 10; Vorlage: GR/050/2024

Grundstück Flst.-Nr. 43 Gemarkung Sinsheim, Hauptstraße 68; Ausübung des Vorkaufsrechts gem. §§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3, 28 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 463, 464 Abs. 2, 465 - 468 und 471 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

Sachverhalt

Der jetzige Verkäufer erwarb den Kaufgegenstand mit Kaufvertrag vom 01.02.2021, UR 0343/2021 des Notars Dr. Kadel in Mutterstadt. Die Sanierungssatzung „Innenstadt-West“ wurde am 08.12.2020 durch den Gemeinderat der Stadt beschlossen und am 14.01.2021 bekanntgemacht. Die Eintragung des Sanierungsvermerks in den Grundbüchern erfolgte erst am 23.04.2021, nachdem der jetzige Eigentümer bereits am 31.03.2021 im Grundbuch eingetragen wurde. Beim Erwerb des Grundstücks durch den jetzigen Verkäufer am 01.02.2021 wurde kein sanierungsrechtliches Vorkaufsrecht durch die Stadt ausgeübt, da die Sanierungsziele in dieser Anfangsphase der Sanierungsmaßnahme noch nicht konkret genug waren.

In Ergänzung zu der bereits dem Gemeinderat zur Verfügung gestellten Beschlussvorlage betreffend den oben genannten Tagesordnungspunkt, informiert die Gemeindeverwaltung nachfolgend den Gemeinderat über die Stellungnahme der Rechtsanwältin Gratzel vom 02.04.2024 (siehe **Anlage**), welche den Käufer des Kaufgegenstands vertritt.

In der Stellungnahme legt die Rechtsanwältin dar, bei dem Kauf sei das Wegegrundstück, Flst.-Nr. 39 nicht mitübertragen worden. Dies trifft – wie oben ausgeführt – wohl zu.

Zudem seien umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an dem Gebäude auf dem Kaufgegenstand getätigt worden. Daher würden keinerlei Substanzmängel vorliegen. Es seien in den letzten zehn Jahren mindestens 120 Tsd. EUR in das Gebäude investiert worden. Zudem seien Stellplatzverpflichtungen gegen Zahlung abgelöst worden. Der Käufer des Objekts habe in den letzten drei Jahren bereits rund 60 Tsd. EUR und aktuell nochmals vor Abschluss des Kaufvertrags rund 25 Tsd. EUR in das Objekt investiert. Das Gebäude erfülle alle Voraussetzungen nach der LBO an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Ebenfalls bestünden erhebliche Bedenken an dem Bestehen eines städtebaulichen Funktionsmangels. Denn gegenwärtig seien die Zimmer im Obergeschoss regelmäßig an fünf Personen zu Wohnzwecken vermietet. Zudem sei hinsichtlich der hinteren Ladeneinheit ein Mietvertrag mit ihrem Mandanten mit einer Laufzeit bis Ende Oktober 2036 geschlossen worden. Daher sei eine Entmietung langfristig unrealistisch.

Ihr Mandant sei Mieter der hinteren Ladeneinheit und betreibe dort einen Kebab-Laden. Ihr Mandant sowie dessen Familie seien auf den Betrieb des Kebab-Ladens als Lebensgrundlage angewiesen. Bei einem Abriss des Gebäudes würde ihrem Mandanten sowie dessen Familie die Lebensgrundlage genommen.

Weiterhin übersandte die Rechtsanwältin die ersten beiden Seiten eines Gewerbemietvertrags über die Vermietung der hinteren Ladeneinheit zum Zwecke des Betriebs des Kebab-Ladens mit einer Laufzeit bis 2036. Der Mietvertrag wurde zwischen dem Verkäufer des Grundstücks und einem Dritten geschlossen, der nicht Partei des vorliegenden Kaufvertrags ist. Die Nachfrage der Stadtverwaltung an die Rechtsanwältin mit der Bitte um Übersendung des vollständigen Mietvertrags sowie Darlegung, in welchem Verhältnis der Erstkäufer zu der in dem Mietvertrag genannten Person steht,

blieb bislang unbeantwortet. Zum Zeitpunkt des Beschlusses ist daher nicht geklärt, ob der Käufer tatsächlich Mieter im Objekt ist.

Stellungnahme

Die Stellungnahme der Rechtsanwältin Gratzel vom 02.04.2024 ist sowohl im Rahmen der Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Allgemeinwohl nach § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB (dazu Ziff. 1) als auch im Rahmen der Ermessensausübung des Gemeinderats (dazu Ziff. 2) zu berücksichtigen.

1.

Was den städtebaulichen Substanzmangel angeht, so hat die Gemeinde keine Kenntnis von den Investitionen, die in das Objekt in den letzten Jahren geflossen sind und wer diese jeweils getätigt hat. In den fünf Jahren vor dem Erwerb des Kaufgegenstands durch den jetzigen Verkäufer am 01.02.2021 waren jedenfalls keine grundlegenden Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden (hierauf weist jedenfalls der Kaufvertrag vom 01.02.2021, Ziff. V. hin). Sicherlich wurden aus Anlass der Umnutzung des Gebäudes (Aktenzeichen der Baurechtsabteilung 2020-00350), verschiedene Investitionen getätigt. Nach Kenntnis der Stadt wurde die Stellplatzverpflichtung für einen Stellplatz durch den jetzigen Eigentümer mit Vertrag vom 01.03.2021/12.03.2021 abgelöst.

Jedenfalls dürften sich diese Investitionen auf Grundlage der Stellungnahme der Rechtsanwältin Gratzel im Wesentlichen auf die Sanierung des Innenausbaus des Gebäudes beschränken. Da der Kaufpreis bei beiden Veräußerungen des Grundstücks in 2021 und 2023 jedoch 250.000,- EUR betrug, erscheint die Höhe der dargelegten Investitionsmaßnahmen fraglich. Weiterhin besteht ein städtebaulicher Substanzmangel an der Gebäudehülle des Bestandsgebäudes auf dem Kaufgegenstand.

Was die Bedenken an dem Bestehen eines städtebaulichen Funktionsmangels wegen der Verbesserung der Ausstattung des Gebiets mit einer Frei- und Grünfläche angeht, so beziehen sich diese Bedenken auf die Durchsetzbarkeit dieses Sanierungsziels bzw. des Verwendungszwecks für das Vorkaufgrundstück. Die bestehenden Wohnraum-mietverhältnisse können seitens der Stadt nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden. Die Abwicklung der Wohnraum-mietverhältnisse hat daher durch Verhandlungslösungen sowie durch Zuwarten zu erfolgen. Das bestehende Gewerbemietverhältnis mit einer Laufzeit bis 2036 bedarf gem. § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB der sanierungsrechtlichen Genehmigung. Bisher konnte über diese Genehmigung nicht entschieden werden, da der vollständige Gewerbemietvertrag nicht vorliegt. Der Gewerbemietvertrag ist deshalb schwebend unwirksam. Die Stadt beabsichtigt die Genehmigung zu versagen, da der Vertrag der Verwirklichung ihrer Sanierungsziele zuwiderläuft. Im Anschluss kann mit dem Käufer für die Dauer der Entmietung ein Gewerbemietvertrag entweder unbefristet oder mit entsprechend begrenzter Laufzeit abgeschlossen werden. Ein unbefristeter Gewerbemietvertrag ist gem. § 580a Abs. 2 BGB mit einer Frist von sechs Monaten zum Quartalsende ordentlich kündbar.

Die Tatsache, dass der Kaufgegenstand vermietet ist, hindert die Stadt nicht daran, für ein Grundstück bestimmte Sanierungsziele festzulegen, die sie im Rahmen der Durchführung der Sanierung umsetzen will. Das qualifizierte öffentliche Interesse der Stadt an der Verwirklichung der von ihr mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.04.2024 TOP 9 konkretisierten Sanierungsziele erfordert nicht eine sofortige Umsetzung, sondern ist auch unter Berücksichtigung weiterer Zwischenschritte gegeben. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme hat sich an dem Zügigkeitsgebot aus § 136 Abs. 1 BauGB zu messen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass Sanierungsmaßnahmen kurzfristig durchführbar sein müssen; Sanierungsmaßnahmen erstrecken sich in der Regel über Jahre. Die Sanierungsmaßnahme muss innerhalb eines absehbaren Zeitraums

durchführbar sein. Gesetzlich vorgesehen ist daher, dass Sanierungssatzungen zu befristen sind (§ 149 Abs. 4 S. 2 und § 142 Abs. 3 S. 3 BauGB). Vorliegend ist die Sanierungssatzung befristet auf eine Geltungsdauer von 15 Jahren mit Ablauf des 30.11.2035, wobei das Gesetz eine Verlängerungsmöglichkeit vorsieht (§ 142 Abs. 3 S. 4 BauGB).

Das Bestandsgebäude auf dem Kaufgegenstand ist in einem absehbaren Zeitraum entmietbar, so dass die Errichtung der geplanten Frei- und Grünfläche im Zeitraum der Sanierungssatzung erfolgen kann. Zudem erfordert die Einrichtung der Frei- und Grünfläche ggf. den Erwerb weiterer Flächen, sodass diese Zwischenschritte im Laufe der Durchführung der Sanierungsmaßnahme erfolgen können.

Was die Bedenken der Rechtsanwältin Gratzel gegenüber dem Sanierungsziel der Sicherung der Zugänglichkeit des Wegegrundstücks, Flst.-Nr. 39 sowie der Kirchplatzpassage angeht, so ging die Stadtverwaltung aufgrund des Grundbuchauszugs von Wegegrundstück, Flst.-Nr. 39 zunächst davon aus, dass bei einer Veräußerung des Kaufgegenstands auch das Wegegrundstück erworben werde. Dies trifft wohl nicht zu (siehe oben). Gleichwohl kann mit einem Erwerb des Kaufgegenstands das Sanierungsziel einer Vermeidung von Angsträumen gefördert werden. Denn von dem Kaufgegenstand aus kann die Beleuchtungssituation des halböffentlichen Hofbereichs verbessert werden, der bisher keine ausreichende Beleuchtung erfährt. Zudem kann durch bauliche Maßnahmen auf dem Kaufgegenstand selbst, die Zugänglichkeit des Hofbereichs verbessert werden.

Im Ergebnis rechtfertigt das Wohl der Allgemeinheit auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Käufers vom 02.04.2024 die Ausübung des Vorkaufsrechts. Die oben genannten Erwägungen sind zum Gegenstand des beiliegenden Entwurfs des Ausübungsbescheids zu machen.

2.

Die Ermessenserwägungen aus der Beschlussvorlage ergänzt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Rechtsanwältin Gratzel vom 02.04.2024 im Namen des Käufers wie folgt:

Auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme der der Rechtsanwältin Gratzel vom 02.04.2024 im Namen des Käufers dient die Ausübung des Vorkaufsrechts dem Wohl der Allgemeinheit, das die Belange der Betroffenen im Ergebnis überwiegt. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist auch in Abwägung mit den Belangen der Betroffenen rechtmäßig, insbesondere verhältnismäßig.

In die Ermessenserwägungen einzustellen ist die Tatsache, dass beim Erwerb des Grundstücks durch den jetzigen Verkäufer mit Kaufvertrag vom 01.02.2021, UR 0343/2021 des Notars Dr. Kadel in Mutterstadt kein sanierungsrechtliches Vorkaufsrecht durch die Stadt ausgeübt wurde. Die Sanierungssatzung wurde am 08.12.2020 durch den Gemeinderat der Stadt beschlossen und am 14.01.2021 bekanntgemacht. Die Eintragung des Sanierungsvermerks in den Grundbüchern erfolgte erst am 23.04.2021, nachdem der jetzige Eigentümer bereits am 31.03.2021 im Grundbuch eingetragen wurde. Zum Zeitpunkt des Kaufs am 01.02.2021 war das Sanierungsverfahren daher am Anfang und die Sanierungsziele waren noch nicht so konkret, als dass man den Kauf dem Gemeinderat zur Abstimmung über die Ausübung des Vorkaufsrechts hätte vorlegen können.

Weiterhin ist in die Ermessenserwägungen einzustellen, dass die Stadt bei einer Ausübung des Vorkaufsrechts keinen Miteigentumsanteil am Wegegrundstück Flst.-Nr. 39 erwirbt. Eine zusätzliche Belastungsintensität für die Kaufvertragsparteien geht von dieser Tatsache nicht aus. Das Vorkaufgrundstück ist bereits über die Hauptstraße öffentlich erschlossen. Gleichwohl bleibt die Ausübung des Vorkaufsrechts auch ohne

gleichzeitigen Erwerb des Wegegrundstücks Flst.-Nr. 39 zweckmäßig. Das Vorkaufsgrundstück bildet den Auftakt für die geplante Frei- und Grünfläche und es kann bereits über das Grundstück Flst.-Nr. 43 eine Neuordnung des halböffentlichen Hofbereichs in die Wege geleitet und die Beleuchtung zur Vermeidung von Angsträumen verbessert werden. Das Eigentum am Wegegrundstück, Flst.-Nr. 39 kann im weiteren Verlauf der Durchführung der Sanierungsmaßnahme erworben werden.

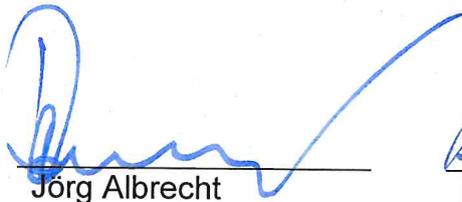
Weiterhin ist in die Ermessensausübung miteinzustellen, dass der Käufer nach seiner Stellungnahme wohl der Betreiber des Kebab-Ladens im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes ist und mit diesem Laden die Lebensgrundlage für sich und seine Familie bestreitet. In diesem Zusammenhang hat der Käufer nach seinem Vortrag wohl umfangreiche Investitionen zur Sanierung und Einrichtung des Bestandsgebäudes getätigt. Diese Investitionen hat der Käufer jedoch zu einer Zeit getätigt als er lediglich eine behauptete Rechtsposition als Mieter der Ladeneinheit hatte. Daher fallen diese in seine Verantwortungssphäre. Hätte der Eigentümer an einen anderen verkauft, stünde der Käufer nun vor der gleichen Situation. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Sanierungsvermerk bereits am 23.04.2021 in das Grundbuch eingetragen wurde. Der vorgelegte langfristige Mietvertrag wurde im Jahr 2022 mit einem Dritten abgeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt war die Sanierungssatzung bereits bekanntgemacht und der Sanierungsvermerk ins Grundbuch eingetragen. Beim Kauf des Grundstücks am 04.12.2023 wies die Notarin auf das Bestehen eines Sanierungsvermerks hin sowie auf das mögliche Bestehen eines Vorkaufsrechts der Kommune hin (siehe Kaufvertrag vom 04.12.2023, Ziff. I. und Ziff. VIII.).

Sowohl der Verkäufer als auch der Käufer hatten also Gelegenheit von der Sanierungssatzung Kenntnis zu nehmen. Aufgrund der Hinweise im Kaufvertrag sowie der Bekanntmachung der Sanierungssatzung am 14.01.2021, besteht kein schutzwürdiges Vertrauen darin, die Stadt würde ihr Vorkaufsrecht nicht ausüben. Soweit also umfangreiche Investitionen als mutmaßlicher Mieter in das Gebäude geflossen sind, fallen diese in die Risikosphäre des Käufers. Weiterhin konnte sich der Käufer nicht auf den Bestand des behaupteten Mietverhältnisses über die Ladeneinheit mit einer Laufzeit bis 2036 verlassen, da es sich um einen genehmigungspflichtigen Vertrag nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB handeln würde und dieser trotz dessen der Gemeinde nicht zur Genehmigung vorgelegt wurde. Durch den Abschluss eines so langfristigen Mietvertrags, ohne diesen zur Genehmigung vorzulegen, wäre der Käufer bzw. der im Mietvertrag eingetragene Dritte ein besonderes Risiko eingegangen.

Gleichwohl wäre den Belangen des Käufers im Rahmen des Ermessens der Stadt insoweit gegebenenfalls Rechnung zu tragen, als dass diesem ggf. eine Nutzung der Ladeneinheit im Rahmen einer hinreichend begrenzten Laufzeit oder einem unbefristeten Mietvertrag mit ordentlicher Kündigungsmöglichkeit ermöglicht werden kann. Auf diese Weise kann den Belangen des Käufers sowie dessen Familie im Hinblick auf den Kebab-Laden als Lebensgrundlage Rechnung getragen werden, ohne die absehbare Verwirklichung der Sanierungsziele zu gefährden. Die Dauer eines Mietvertrags wäre auf die baldige Verwirklichung des Sanierungsziels anzupassen.

Auch in Anbetracht der oben aufgeführten Gesichtspunkte stellt sich die Vorkaufsausübung als insgesamt verhältnismäßig dar. Mit dem Ziel einer Einrichtung einer Frei- und Grünfläche verfolgt die Stadt die Erreichung ihrer Sanierungsziele. Die Vorkaufsausübung dient einem anerkannten gesetzgeberischen Ziel. Auch im Übrigen ist die Vorkaufsausübung geeignet und erforderlich zur Erreichung ihrer Sanierungsziele. Ein anderes gleich geeignetes Mittel zur Einrichtung einer Frei- und Platzfläche als der Zugriff auf den Kaufgegenstand ist nicht ersichtlich. Auch im Übrigen stellt sich die Ausübung als angemessen dar. Die mit der Ausübung verfolgten öffentlichen Belange überwiegen die Belange der Kaufvertragsparteien.

Diese Ermessensausübungen sind mit zum Gegenstand des beiliegenden Entwurfs des Ausübungsbescheids zu machen.



Jörg Albrecht
Oberbürgermeister



Bernd Kippenhan
Bürgermeister



Sebastian Falke
Amtsleiter

Anlage: Stellungnahme der Rechtsanwältin Gratzel vom 02.04.2024

Anlage

Marika Gratzel
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht


Rechtsanwältin Marika Gratzel · Gymnasiumstr. 29 · 74072 Heilbronn

Große Kreisstadt Sinsheim
Stadt- und Flächenentwicklung
Wilhelmstr. 14-18
74889 Sinsheim

vorab per Mail an:
flm@sinsheim.de

Gymnasiumstr. 29
74072 Heilbronn

Tel 07131 - 991670
Fax 07131 - 991677

kanzlei@gratzel.de

VR-Bank Schwäbisch Hall
IBAN: DE21 6229 0110 0329 3270 03
BIC: GENODES1SHA
UST-IdNr. DE258766197

██████████ Sinsheim

Heilbronn, den 02.04.2024

Ihr Zeichen: 880.611/613/Pf
Kaufvertrag vom 04.12.2023 zwischen ██████████ und ██████████
hinsichtlich des in Sinsheim befindlichen Grundstücks, Flst.-
Nr. 43, Hauptstr. 68

Sehr geehrter Herr Falke,

in der Angelegenheit danke ich für die gewährte Fristverlängerung.

Zur Sache nehme ich für meinen Mandanten wie folgt Stellung:

Die Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts liegen nicht vor; das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt die Ausübung nicht.

Die Stadt geht bereits von einem falschen Sachverhalt aus. Der Kaufvertrag bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück Flst. Nr. 43 und nicht auch auf das Wegegrundstück Flst. Nr. 39. Die dargestellte Zielrichtung der Stadt, durch Erwerb des Kaufgegenstandes könne die Zugänglichkeit der Kirchplatzpassage über das Wegegrundstück 39 verbessert werden, kann daher nicht erfüllt werden.

Unabhängig davon liegen auch die dargestellten Gründe, bezogen auf den Kaufgegenstand selbst, nicht vor:

Begründet wird die Ausübung des Vorkaufsrechts mit behaupteten städtebaulichen Missständen auf dem Kaufgegenstand; die Bebauung soll sich altersbedingt in einem sanierungsbedürftigen Zustand befinden und einen Substanzmangel begründen.

Entgegen der Annahme der Stadt befindet sich das Gebäude auf dem Kaufgegenstand in einem sehr guten allgemeinen Zustand, da die jeweiligen Eigentümer das Gebäude regelmäßig saniert haben. Erst vor rund zwei Monaten wurde die vordere Ladeneinheit, das ehemalige Reisebüro, grundsaniert. Es wurden die Gasleitungen und elektrischen Leitungen erneuert, Wände, Fußböden und die Türe für eine Weitervermietung der Gewerbeeinheit. Die Fenster wurden erst vor ca. 1 Jahr neu eingebaut.

Die hintere Ladeneinheit im Erdgeschoss, der Kebab-Laden, wurde erst vor ca. 3 Jahren grundsaniert. Es wurden sämtliche elektrischen Leitungen, Gas- und Wasserleitungen erneuert und eine neue Lüftung eingebaut, Böden erneuert, sämtliche Sanitäreinrichtungen neu eingebaut und gefliest sowie neue Fenster und Türen eingebaut.

Auch die Wohnung im OG wurde erst vor ca. 1 Jahr vollständig grundsaniert. Das Bad wurde vor ca. 1 Jahr komplett erneuert; die Küche sogar erst vor 2 Monaten. Fußböden wurden, bis auf zwei Zimmer, komplett erneuert, alle Wände und Decken neu verputzt, die Elektrik komplett erneuert, neue Heizkörper angebracht, neue Türen eingebaut; es fehlt lediglich der Einbau der neuen Fenster, die jedoch bereits bestellt sind.

Nicht nur im Inneren ist das Gebäude saniert worden, auch außen wurde das Haus erst vor 2 ½ Jahren neu gestrichen und vor ca. 2 Jahren die Terrasse im Obergeschoss erneuert (neuer Belag und Geländer).

Die Eigentümer haben so allein in den letzten 10 Jahren mindestens € 120.000 in das Gebäude investiert. Der bisherige Mieter und Käufer des Objekts, mein Mandant, hat allein die letzten drei Jahre bereits rund € 60.000,00 in die vorgenannten Sanierungsmaßnahmen investiert und aktuell nochmals vor Abschluss des Kaufvertrages rund € 25.000. Hinzu kommen Ablösebeträge für zwei Stellplätze zu je € 8.000, die an die Stadt gezahlt wurden.

Es kann daher nicht nachvollzogen werden, wie bei dem konkreten Gebäude davon ausgegangen werden kann, dieses sei in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Auch die Behauptung, das Gebäude entspräche nicht dem heutigen Stand an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann beim besten Willen nicht nachvollzogen werden. Das Gebäude erfüllt alle Voraussetzungen auch nach der LBO an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Fenster sind in ausreichender Größe vorhanden; die Deckenhöhe betragen mindestens 2,30 m.

An dem weiter behaupteten Sanierungsziel des städtebaulichen Funktionsmangels bestehen gleichfalls erhebliche Bedenken:

Dies allein schon da, dass vor rund 2 Jahren der Verkäufer das Haus selbst erst erworben hatte und die Stadt kein Vorkaufsrecht ausgeübt hat.

Das Gebäude stünde zudem auf lange Sicht nicht für die behauptete Neugestaltung zur Verfügung. Wie der Stadt bekannt ist, ist der Kebab-Laden im EG an den Käufer, meinen Mandanten vermietet. Dies mit einer Laufzeit bis Ende Oktober 2036. Mietvertrag auszugsweise anbei.

Des Weiteren sind die Zimmer in der Wohnung im OG regelmäßig an 5 Personen zu Wohnzwecken vermietet. Auch insoweit erscheint eine Entmietung auf lange Sicht nicht realistisch.

Der Betrieb des Kebab-Ladens stellt für meinen Mandanten, dessen Ehefrau und der drei gemeinsamen minderjährigen Kinder die Lebensgrundlage dar. Bei einem Abriss würde meinem Mandanten und dessen Familie die Lebensgrundlage genommen.

Nach alledem wird angeregt, die beabsichtigte Ausübung des Vorkaufsrechts nochmals zu überdenken auf Grundlage des dargestellten Sachverhalts.

Verbleibt es bei der bisherigen Absicht, wird bereits jetzt beantragt,

**Akteneinsicht zu gewähren in die Behördenakte einschließlich der Akte
bezüglich der Sanierungssatzung „Innenstadt-West“.**

Mit freundlichen Grüßen


Rechtsanwältin
-Grätzel-

Anlage:
Mietvertrag auszugsweise (S. 1, 2)

Mietvertrag für gewerblich genutzte Räume und Grundstücke

zwischen _____ als Vermieter
und _____ als Mieter

§ 1 Mietsache

1. Vermietet werden auf dem Grundstück

zum Betrieb einer / eines

Imbrie

folgende Räume

EG hinten & Stalplätze

sowie dazugehörige: Wohnräume

1. Garage: ... Einstellplatz:

7

2. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

1 Laden

3. Folgende Mängel wurden bei der Übergabe festgestellt:

(soweit ein besonderes Übergabeprotokoll angefertigt wurde, gilt dieses)

§ 2 Mietzeit, Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.11.22

a) Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Teil mit einer Frist von _____ Monaten zum Ablauf eines Kalenderjahres gekündigt werden

oder

b) Der Mietvertrag wird auf die Dauer von 168 Monaten geschlossen. Das Mietverhältnis läuft am 31.10.36 ab.

oder

c) Der Mietvertrag wird auf die Dauer von _____ Monaten geschlossen und läuft bis zum _____ ab. Er verlängert sich jeweils um _____ Monate falls er nicht spätestens _____ Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird.

2. Die Kündigung muß schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein
3. Bei nicht rechtzeitigem Freitwerden oder nicht rechtzeitiger Bezugsfertigkeit der Räume sind Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.
4. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 368 BGB tritt nicht ein

§ 3 Mietzins

1. a) Der Mietzins beträgt monatlich 550 EUR (in Worten fünf-hundert EUR)

b) Folgende Betriebskosten (erläutert durch Anlage 3 zu § 27 11 BVO in der jeweiligen Fassung) sind in dem obigen Mietzins nicht enthalten und deshalb gesondert zu zahlen:

Kosten für:

- X 1. Wasser
- X 2. Kanal - Entwässerung - Fäkalienabfuhr
- X 3. Beleuchtung, Strom (soweit nicht bei Heizung)
- X 4. Müllabfuhr
- X 5. Grundsteuer
- X 6. Straßenreinigung
- X 7. Schornsteinfeger (soweit nicht bei Heizung) -
- X 8. Sach- und Haftpflichtversicherungen
- X 9. Hauswart
- X 10. Gartenpflege
- X 11. Schneebeseitigung und Streuen bei Glätteis -
- X 12. Personen- und Lastenaufzug
- X 13. Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandanschluß
- X 14. maschinelle Wascheinrichtung
- X 15. Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- X 16. Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, Einzelheizungen und Einzelöfen
- X 17. Warmwasser
- X 18. Heizung
- X 19. Wartungskosten für Feuerlöcher, Tank- und Lecksicherungsanlagen
- X 20. Bürgersteigeräumung

Verteilungsschlüssel für vorgenannten Kosten: _____

Alle mit X gekennzeichneten Kosten werden anteilig auf den Mieter umgelegt, ie Umlegung erfolgt nach m² bzw. bei vorhandensein nach Meßgeräten. Die Monatliche Vorauszahlung beträgt 200 EUR.

- c) Der Vermieter ist berechtigt, Verwaltungskosten anteilig auf den Mieter umzulegen.
- di) Der Vermieter kann während der Mietzeit zu Anfang eines neuen Berechnungszeitraumes den Verteilungsschlüssel nach billigem Ermessen neu bilden. Die Verteilung bzw. Neubestimmung eines Verteilungsschlüssels muß sich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Heizkostenverordnung, halten
2. Tritt durch Erhöhung oder Neueinführung von Betriebskosten eine Mehrbelastung des Vermieters ein, ist der Mieter verpflichtet, den entsprechenden Mehrbetrag vom Zeitpunkt der Entstehung an zu zahlen.
3. Im Falle der Umsatzsteueroption ist der Vermieter berechtigt, auf Mietzins, Betriebskosten und Verwaltungskosten Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe zu erheben.

§ 4 Änderung des Mietzinses

Verändern sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Lebenshaltungskostenindex für Vier-Personen-Haushalte von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen künftig gegenüber dem Stande des Vertragsabschlusses oder einer Neuregelung um mehr als 5 Punkte nach oben oder nach unten, so sind beide Vertragsparteien berechtigt, die Neu festsetzung des Mietzinses zu verlangen.

Stimmt die andere Vertragspartei der verlangten Neu festsetzung nicht zu, so entscheidet ein auf Antrag einer oder beider Parteien von der Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter gemäß § 317 BGB nach