

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	X/0822
	Verantwortlich:	Uwe Beck
	Geschäftszeichen:	622.31-20

Allgemeines Vorkaufsrecht für eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 5648, Gebäude- und Freifläche mit 9,82 ar, Gewinn Oberfeld, Gemarkung Freistett

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	27.10.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussantrag

Das Vorkaufsrecht für eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 5648, Gebäude- und Freifläche mit 9,82 ar, Gewinn Oberfeld, Gemarkung Freistett, wird für den im Sachverhalt bezeichneten Verkaufsfall nicht ausgeübt.

Finanzielle Auswirkungen	X	Nein	Ja	Höhe:
Haushaltsmittel stehen bereit		Nein	Ja	Höhe:
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich		Nein	Ja	Höhe:
Folgekosten		Nein	Ja	Höhe:

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

--

Sachverhalt und Erläuterungen:

Das Grundstück Flst.Nr. 5648 mit 9,82 ar auf Gemarkung Freistett wurde von dem Eigentümer mit notariellem Kaufvertrag vom 02.09.2021 verkauft (siehe beigefügter Lageplan).

Das Grundstück ist unbebaut und liegt teilweise im Innenbereich, welcher vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden kann. Demnach steht der Stadt Rheinau bei einem Verkauf des Grundstücks gemäß § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 Baugesetzbuch (BauGB) an einer im Ausübungsfall noch zu vermessenden Teilfläche das allgemeine Vorkaufsrecht zu.

Im Kaufvertrag wurde ein Gesamtkaufpreis für das Grundstück angegeben. Eine Aufteilung auf die bebaubare- und die Restfläche ist nicht erfolgt. Ein konkreter Kaufpreis für die durch das Vorkaufsrecht betroffene Teilfläche kann daher für dieses Grundstück nicht festgestellt werden. Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts müsste ein entsprechender Kaufpreis im Bewertungswege ermittelt werden. Auf Grund der Gesamthöhe des Kaufgeschäfts ist jedoch davon auszugehen, dass die Entscheidung über die Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts in der Zuständigkeit des Gemeinderats liegt.

Das Vorkaufsrecht darf gemäß § 24 Absatz 3 Satz 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Das Wohl der Allgemeinheit ist u.a. dann gerechtfertigt, wenn mit der Ausübung des Vorkaufsrechts das städtebauliche Ziel verfolgt wird, die Wohnungsbauentwicklung voranzutreiben und vorhandene Bauplätze zeitnah zu nutzen, d.h. mit einem Wohngebäude zu bebauen und danach das Grundstück für Wohnzwecke zu verwenden. Dieses Ziel verfolgt die Stadt Rheinau grundsätzlich bei allen Grundstücken, die baulich nutzbar sind.

Der Käufer kann das Vorkaufsrecht nach § 27 Absatz 1 BauGB abwenden, wenn er sich dazu verpflichtet, das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme zu nutzen und er hierzu in der Lage ist.

Mit Kaufvertrag vom 20.05.2021 hat der Käufer bereits das unmittelbar an die Fläche angrenzende Grundstück Flst.Nr. 5647 gekauft (siehe beigefügter Lageplan). Er beabsichtigt auf der Fläche ein Wohnhaus zu errichten, das mit seiner Grundfläche auf beiden Grundstücken steht.

Beim Kauf vom 20.05.2021 hat sich der Käufer zur Abwendung des Vorkaufrechts dazu verpflichtet, das Wohnhaus bis spätestens 31.05.2023 zu errichten (siehe hierzu öffentliche Beschlussvorlage Nr. X/0703).

Der Käufer hat auch bei dem hier vorliegenden Kauf bereits von seinem Abwendungsrecht Gebrauch gemacht und sich gegenüber der Stadt Rheinau schriftlich verpflichtet, dass er das Grundstück zusammen mit dem bereits erworbenen Grundstück Flst.Nr. 5647 bis spätestens zum 31.05.2023 mit einem Wohnhaus bebauen wird.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Vorkaufsrecht auch beim Kauf des Grundstücks Flst.Nr. 5648 nicht auszuüben.

Anlagen:

Lageplan