

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage Nr.:	<b>X/1246</b>
	Verantwortlich:	<b>Uwe Beck</b>
	Geschäftszeichen:	<b>622.31-20</b>

**Allgemeines Vorkaufsrecht für das Grundstück Flst.Nr. 126, Gebäude- und Freifläche mit 6,51 ar, Gewann Altrheinstraße 7, Gemarkung Rheinbischofsheim**

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	30.11.2022	öffentlich	Entscheidung

## Beschlussantrag

Das Vorkaufsrecht für das Grundstück Flst.Nr. 126, Gebäude- und Freifläche mit 6,51 ar, Gewann Altrheinstraße, Gemarkung Rheinbischofsheim, wird für den im Sachverhalt bezeichneten Verkaufsfall nicht ausgeübt.

Finanzielle Auswirkungen	X	Nein		Ja		
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. 126 mit 6,51 ar auf Gemarkung Rheinbischofsheim wurde von den Eigentümern mit notariellem Kaufvertrag vom 19.09.2022 zum Preis von 130.000 Euro (rd. 200,00 €/m<sup>2</sup>) verkauft (siehe beigefügter Lageplan).

Auf dem Grundstück befinden sich aktuell noch die Grundmauern eines im Jahr 2006 durch einen Brand zerstörten Wohnhauses sowie eine ebenfalls durch den Brand in Mitleidenschaft gezogene Garage.

Das Bestehen eines gemeindlichen Vorkaufsrechts, das nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für unbebaute Grundstücke in Gebieten nach §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 BauGB gilt, ist vorliegend fraglich. Nach den hierfür geltenden Maßstäben in Rechtsprechung und Kommentarliteratur gilt das Grundstück vorliegend nicht als unbebaut. Insoweit kann hier ein Vorkaufsrecht mit dem das Wohl der Allgemeinheit fördernden städtebaulichen Ziel der Bebauung des Grundstücks nicht ausgeübt werden.

Das Grundstück ist jedoch sehr stark verwildert (siehe beigefügte Fotos). Bei Grundstücken in Gebieten nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB, auf denen sich bauliche Anlagen befinden, die einen Missstand im Sinne des § 177 Abs. 2 BauGB aufweisen, wovon erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld ausgehen, besteht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB ebenfalls ein gemeindliches Vorkaufsrecht. Nach Prüfung spricht einiges dafür, dass für die Stadt Rheinau ein Vorkaufsrecht nach diesen Maßstäben vorliegend besteht.

Das Vorkaufsrecht darf gemäß § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Mit dem städtebaulichen Ziel einer Bebauung lässt sich jedoch die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Maßgabe des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB schwerlich rechtfertigen. Das Wohl der Allgemeinheit würde den Kauf des Grundstücks vorliegend dann rechtfertigen, wenn mit der Ausübung des Vorkaufsrechts der bestehende Missstand beseitigt werden soll, damit sich das Grundstück wieder in das vorherrschende städtebauliche Umfeld einfügt und von der Fläche keine negativen Beeinträchtigungen mehr ausgehen, wie zum Beispiel eine Gefährdung Dritter im Rahmen einer möglichen illegalen Nutzung.

Der Käufer kann das Vorkaufsrecht nach § 27 Abs. 1 BauGB abwenden, wenn er sich dazu verpflichtet, die Ziele und Zwecke der das Vorkaufsrecht rechtfertigenden städtebaulichen Maßnahme selbst zu erfüllen und er hierzu in der Lage ist.

Nach Aufforderung durch die Verwaltung, hat sich der Käufer gegenüber der Stadt Rheinau schriftlich verpflichtet, dass er bis spätestens zum 19.09.2024 die vorhandene Brandruine entfernt und den durch unkontrollierten Pflanzenbewuchs verwilderten Zustand beseitigt.

Eine Bebauung hat der Käufer nicht zugesichert. Jedoch hat er in der Verpflichtung seine Absicht erklärt, das Grundstück innerhalb der nächsten zehn Jahre mit einem Wohngebäude zu bebauen.

Nachdem der Käufer wirksam von seinem Abwendungsrecht Gebrauch gemacht hat, schlägt die Verwaltung vor, das Vorkaufsrecht nicht auszuüben.

Auf Grund der Höhe des Kaufpreises liegt die Entscheidung über die Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts in der Zuständigkeit des Gemeinderats.

**Anlagen:**

Fotos Flst.Nr. 126 vom 07.11.2022

Lageplan Flst.Nr. 126 - Rheinbischofsheim