

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	IX/0670
	Verantwortlich:	Uwe Beck
	Geschäftszeichen:	622.31-20

Allgemeines Vorkaufsrecht für das Grundstück Flst.Nr. 130/6, Gemarkung Rheinbischofsheim, 3091 m²

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	21.11.2018	öffentlich	Entscheidung

Beschlussantrag

Der Gemeinderat möge beraten und entscheiden, ob das bestehende Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll.

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

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

Überplanmäßige Mittel sind erforderlich:
Bei Ausübung des Vorkaufsrechts zum Kaufpreis: 190.000,00 € zzgl. Grunderwerbsnebenkosten (ca.12.350,00 €)

Sachverhalt und Erläuterungen:

I. Sachverhalt

Mit notariellem Kaufvertrag vom 15.10.2018 wurde das Grundstück FSt.Nr. 130/6, Gemarkung Rheinbischofsheim, zum Preis von 190.000 Euro verkauft. Das Grundstück hat eine Fläche von 3091 m² und ist unbebaut. Es liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch - BauGB). Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung und nichtstörende gewerbliche Nutzungen geprägt (siehe Anlage).

Mit Schreiben vom 29.10.2018 wurden beide Vertragsparteien zur Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB angehört. Die Verkäuferin teilte hierauf mit Schreiben vom 05.11.2018 mit, dass sie mit der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht einverstanden sei, da der Käufer das Grundstück zu Wohnzwecken nutzen wolle. Der Käufer ließ der Stadt Rheinau ein Schreiben vom 07.11.2018 zukommen, in der er stichpunktartig seine Absicht erläuterte, auf dem Grundstück Wohnraum zu schaffen.

II. Rechtliche Rahmenbedingungen

Für das Grundstück liegen die Voraussetzungen für die Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB vor:

Nach dieser Vorschrift steht der Stadt beim Kauf von Grundstücken in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, ein Vorkaufsrecht zu, soweit die Grundstücke unbebaut sind. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dies durch Gründe des Allgemeinwohls gerechtfertigt ist (§ 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt:

1. Das Grundstück kann nach § 34 Abs. 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden.
2. Das Grundstück ist auch unbebaut, wie es § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB verlangt.
3. Schließlich ist die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, wie es § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB verlangt. Denn das ist beim Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB in der Regel der Fall, wenn die Gemeinde – wie hier – das Grundstück zur Bereitstellung von Wohnbauland erwerben will. So beabsichtigt die Stadt Rheinau, zur Förderung des städtebaulichen Ziels der Innenentwicklung das Grundstück innerhalb von zwei Jahren der Wohnnutzung zuzuführen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine atypische Situation, die eine abweichende Beurteilung nahelegen.

4. Das Vorkaufsrecht soll hier zum vertraglich vereinbarten Kaufpreis von 190.000 Euro ausgeübt werden (§ 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 464 Abs. 2 BGB). Hinzu kommen Grunderwerbsnebenkosten in einem Umfang von ca. 12.350 €, so dass sich der Gesamtkaufpreis sich auf rd. 202.350 € (ca. 66 €/m²) belaufen wird.

5. Das Vorkaufsrecht kann gemäß § 28 Absatz 2 Satz 1 BauGB nur innerhalb von zwei Monaten nach der Mitteilung über den Abschluss des Kaufvertrags durch den Notar ausgeübt werden. Im vorliegenden Fall ist der Stadt Rheinau die Mitteilung des Notars am 18.10.2018 zugegangen. Das Vorkaufsrecht kann somit längstens bis zum 18.12.2018 ausgeübt werden.
6. Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB abwenden, wenn er in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist einer Wohnnutzung zuzuführen und er sich hierzu vor Ablauf der Ausübungsfrist am 18.12.2018 gegenüber der Stadt Rheinau verpflichtet.

Der Käufer wurde diesbezüglich erneut angeschrieben, um ihm die Möglichkeit zu geben, eine den Anforderungen des § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB entsprechende Verpflichtungserklärung abzugeben.

7. Die Ausübung des Vorkaufsrechts steht im Ermessen der Stadt Rheinau, d. h. die Stadt kann bei Vorliegen der Voraussetzungen das Vorkaufsrecht ausüben, muss dies aber nicht tun. Die Stadt muss das ihr eingeräumte Ermessen pflichtgemäß entsprechend dem Zweck des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB ausüben. Sie darf sich also nicht von sachfremden Erwägungen leiten lassen. Sinn und Zweck des fraglichen Vorkaufsrechts ist es, das Grundstück zeitnah einer Wohnnutzung zuführen zu können, um Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Dagegen wäre es beispielsweise zweckwidrig, das Vorkaufsrecht lediglich zur „Bodenbevorratung“ auszuüben.

III. Empfehlung zur Entscheidung

Die Verwaltung empfiehlt, das Vorkaufsrecht auszuüben, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherstellen zu können. Hierbei handelt es sich um ein bereits von Gesetzes wegen legitimes städtebauliches Anliegen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Mit dem Beschluss des Gemeinderats, das Vorkaufsrecht auszuüben, wird die Förderung dieses Ziels auch dann erreicht, wenn der Käufer von seiner Abwendungsbefugnis Gebrauch macht. Denn so oder so wird dann das Grundstück in mittelbarer Zukunft einer Wohnnutzung zugeführt werden müssen.

Anlagen:

Lageplan Flst.Nr. 130/6 - Rheinbischofsheim