

<u>Beratungsabfolge:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Sitzungsart:</u>
Gemeinderat	27.09.2023	öffentlich

Nicht-Ausübung des Vorkaufrechts, Gagerbach Pfad Flst. 7424

Beschlussvorschlag:

Es wird vorgeschlagen das Vorkaufsrecht nach §§24 Abs. 1 Nr. 5 und 28 Abs. 3 BauGB nicht auszuüben.

<u>Finanzielle Auswirkung:</u>	<u>Im Haushaltsplan bereitgestellte Mittel:</u>
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<u>Überschreitung:</u>	<u>Investitionsauftrag / Kostenstelle:</u>
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<u>Finanzierungsvorschlag:</u>	
<u>Geschätzter jährlicher Aufwand:</u>	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Abschreibungen €
	Personal- / Sachaufwand €

Sachvortrag und Begründung:

Für das Entwicklungsgebiet Zollstöckle liegt ein Kaufvertrag zwischen einem Eigentümer und einer Wohnbaugesellschaft vor. Diese Wohnbaugesellschaft ist bereits Eigentümer verschiedener Grundstücke im Gebiet.

Grundsätzlich kommt hier ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB in Betracht. Voraussetzung hierfür ist weiter, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn im Hinblick auf eine bestimmte Aufgabe überwiegende Vorteile für die Öffentlichkeit angestrebt werden. Es ist zumindest nicht eindeutig, ob vorliegend eine Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit zu rechtfertigen ist.

Auch eine etwaige und im Ermessen der Gemeinde stehende Preislimitierung nach § 28 Abs. 3 BauGB ist rechtlich nicht unproblematisch. Der Kaufpreis liegt bei 480.000€ für das 946 m² große Grundstück. Dies führt zu einem Kaufpreis von 507,40€/m². Dieser Preis liegt ca. 18 % über dem gutachterlich festgestellten Einwurfswert.

Hinzukommt, dass im Falle einer Ausübung des Vorkaufsrechts mit Preislimitierung der Verkäufer berechtigt ist, vom Kaufvertrag zurückzutreten, so dass in diesem Fall die Ausübung des Vorkaufsrechts „ins Leere liefe“; die Gemeinde das Grundstück also nicht im Rahmen des Vorkaufsrechts erwerben könnte.

In einer Gesamtbewertung der Umstände wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, das Vorkaufsrecht in vorliegenden Fall nicht auszuüben.

Herr Dr. Heer von der Kanzlei Birk und Partner wird an der Sitzung teilnehmen und steht für ergänzende Fragen zur Verfügung.