Nr. 2023/414 02.10.2023
Vorlage Az: 0.22.32
Sachbearbeiter: Isabel Puls

Beratungsabfolge:	**Datum:**	**Sitzungsart:**
Gemeinderat	11.10.2023	öffentlich

Ausübung des Vorkaufsrechts nach BauGB für das Flst. 7424 – Gagerbach Pfad, Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Schwieberdingen und Kaufpreislimitierung

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird ermächtigt das Vorkaufrecht bezüglich des notariellen Kaufvertrags vom 05.07.2023 – Urkundenverzeichnis 2023 S Nr. 1327 (Notar Daniel Schaal) bezüglich dem Grundstück Flurstück Nr. 7424 – Gagerbach Pfad, Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Schwieberdingen auszuüben.

2. Die Verwaltung bestimmt den für das Grundstück gemäß Ziffer 1 zu zahlenden Betrag (Kaufpreis) auf 406.780,00€ (in Worten: vierhundertsechstausendsiebenhundertachtzig Euro).

Finanzielle Auswirkung: ☒ Ja ☐ Nein	**Im Haushaltsplan bereitgestellte Mittel:**
Überschreitung: ☐ Ja ☒ Nein	**Investitionsauftrag / Kostenstelle:**
Finanzierungsvorschlag:	
Geschätzter jährlicher Aufwand: ☐ Ja ☐ Nein	Abschreibungen € Personal- / Sachaufwand €

Sachvortrag und Begründung:

Die Eigentümer (Herren Oliver und Günther Wahl) haben das Grundstück Flurstück Nr. 7424 – Gargerbach Pfad Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Schwieberdingen mit notariellem Kaufvertrag vom 05.07.2023 – Urkundenverzeichnis 2023 S Nr. 1327 – (Notar Daniel Schaal) an die Wohnbau Layher GmbH & Co. KG verkauft.

Das Grundstück ist unbebaut und liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß §35 BauGB. Für diese Fläche ist im Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche bzw. Wohngebiet (W) dargestellt.

Die Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde ist hoch. Um weiterhin bezahlbaren Wohnraum, insbesondere für Familien, breit stellen zu können, ist die alsbaldige Ausweisung des Neubaugebiets „Zollstöckle“ zur Wohnbebauung vorgesehen, welches auch das Flst. 7424 umfasst.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zollstöckle“ wurde am 25.01.2023 gefasst und am 23.02.2023 bekanntgemacht. Ebenfalls am 25.01.2023 wurde im Gemeinderat der Beschluss zur Anordnung der Umlegung für dieses Gebiet gefasst. Die Gemeinde Schwieberdingen wurde von Herrn Notar Daniel Schaal durch Übersendung einer Abschrift des notariellen Kaufvertrags, welcher bei der Gemeinde am 17.07.2023 eingegangen ist, über den Abschluss des Kaufvertrags informiert.

Die Gemeinde Schwieberdingen hat die Verkäufer und die Käuferin über das Bestehen des gemeindlichen Vorkaufsrechts informiert und zur beabsichtigten Ausübung des Vorkaufsrechts sowie einer etwaigen Preislimitierung mit Schreiben vom 24.08.2023 angehört.

Seitens der Verkäufer erfolgte keine Rückmeldung. Die Käuferin hat sich mit Schreiben vom 07.09.2023 hierzu geäußert. Eine inhaltliche Aussage zur beabsichtigten Ausübung des Vorkaufsrechts und Preislimitierung erfolgte nicht. Vielmehr wurde auf die aktuell äußerst schwierige Lage des Wohnungsbaus sowie die Kompetenz und Zuverlässigkeit der Fa. Layher hingewiesen, verbunden mit der Hoffnung auf eine positive Entwicklung und der Freude das Gebiet gemeinsam mit der Gemeinde Schwieberdingen zu entwickeln.

Die Gemeinde Schwieberdingen kann gemäß §28 Abs. 2 S. 1 BauGB innerhalb von drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags ein bestehendes Vorkaufsrecht ausüben. Vorliegend besteht ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Satz. 1 Nr. 5 BauGB. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans, welcher für das Grundstück eine Nutzung als Wohnbaufläche bzw. Wohngebiet (W) darstellt.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts liegt im Ermessen der Gemeinde und ist durch Gründe des Wohls der Allgemeinheit gemäß § 24 Abs. 3 BauGB zu rechtfertigen. Das öffentliche Interesse (Wohnraumbeschaffung) überwiegt die privaten Belange der Kaufvertragsparteien.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass sie zur Ausübung des ihr zustehenden Vorkaufsrechts nicht verpflichtet ist. Die Ausübung steht im Ermessen der Gemeinde bzw. des hierfür zuständigen Gemeinderats. Im Hinblick auf die Umsetzung der gewollten städtebaulichen Zielsetzungen im zukünftigen Bebauungsplan „Zollstöckle“ zur Bereitstellung von Wohnbauland schlägt die Verwaltung vor, dass die Verwaltung ihr Ermessen unter Berücksichtigung der privaten Belange der Kaufvertragsparteien dahingegen ausübt, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt wird.

Wie auch im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Zollstöckle“ (Vorlage Nr. 2023/308) dargelegt, führt die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre in der Region auch in der Gemeinde Schwieberdingen zu einer kontinuierlichen und regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Bezug auf familiengerechte Wohnformen. Um den Bedarf gerecht zu werden, stehen der Gemeinde jedoch keine größeren und zusammenhängenden Flächenpotenziale mehr zur Verfügung. Die Gemeinde hat derzeit nur noch wenige private Baugrundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung und kann deshalb kaum den Bedarf an Wohnbauflächen abdecken. Ziel ist es, dass die Gemeinde Wohnbaugrundstücke in ihrem Eigentum hat, welches sie gezielt an zukünftige Bauherren veräußern kann. Die zukünftigen Bauherren erwerben die Grundstücke mit einer Bauverpflichtung, die eine zeitnahe Bebauung und Schaffung von Wohnraum sicherstellt.

Die Gemeinde verkennt hierbei nicht, dass es sich bei der Käuferin um ein seit langem am Markt agierendes Wohnbauunternehmen handelt und dieses grundsätzlich in der Lage ist Wohnraum zu schaffen. Dieser Belang ist beachtlich, stehet aber einer ermessensgerechten Ausübung des Vorkaufsrechts nicht entgegen. Die Käuferin weist zurecht auf die derzeit äußerst schwierige Lage im Wohnungsbau hin, so dass ungewiss ist, ob und wann Wohnraum durch die Käuferin geschaffen wird. Hinzukommt, dass die Käuferin als wirtschaftlich agierendes Wohnbauunternehmen eine Bebauung naturgemäß von den wirtschaftlichen Rahmendaten abhängig macht. Eine von der Gemeinde angestrebte alsbaldige Schaffung von familiengerechtem und sozialem Wohnraum wird dadurch gerade nicht gewährleistet.

Die Ausübung des Flächennutzungsplan-Vorkaufsrechts ist durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, wenn der konkrete Verwendungszweck darin besteht, das Grundstück in absehbarer Zeit unmittelbar oder mittelbar Wohnzweck zuzuführen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Gemeinde, wie vorgesehen, in absehbarer Zeit einen entsprechenden Bebauungsplan aufstellt und beabsichtigt, die in ihrem Eigentum stehenden Bauplätze zeitnahe für eine Wohnbebauung mit fristgebundener Bauverpflichtung zu veräußern.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (Ermessen) durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt.
Die Gemeinde wird das Grundstück zur Verwirklichung der Wohngebietsdarstellung im Flächennutzungsplan sowie den entsprechenden Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes verwenden. Gründe, die zum Ausschluss des Vorkaufsrechts nach §26 BauGB führen, sind weder von der Verkäufer- noch von der Käuferseite vorgebracht worden. Solche sind auch nicht gegeben. Auch eine Abwendung des Vorkaufsrechts nach §27 BauGB ist nicht gegeben. Es liegt auch keine entsprechende Erklärung der Käuferin vor.

Eine Bestimmung des Kaufpreises durch die Gemeinde im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechts ist gerechtfertigt, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet („Preislimitierung“). Eine Preislimitierung steht im Ermessen der Gemeinde bzw. des Gemeinderats.

Im Kaufvertrag wurde ein Kaufpreis von 480.000€ vereinbart. Bei einer Grundstücksfläche von 946m² entspricht dies einem Kaufpreis von 507,40€/m². Im Gutachten zur Ermittlung der Einwurfs- und Zuteilungswerte im geplanten Baulandumlegungs-Wohngebiet „Zollstöckle“ in Schwieberdingen des Herrn Dr.-Ing. Egbert Dransfeld vom September 2020 (Projekt Nr. 19003/19) wird ein Rohbaulandwert von 430€/m² ermittelt. Dieser Rohbaulandwert entspricht dem aktuellen Verkehrswert.

Der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis übersteigt damit den Verkehrswert deutlich. Gemäß §28 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Kaufs bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet. Die Kaufpreislimitierung unterstützt die gemeindliche Zielsetzung Bauwilligen „bezahlbares“ Bauland zur Verfügung stellen zu können. Die Kaufpreislimitierung führt dazu, dass die Verkäufer einen geringeren als den im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis erhalten. Dies ist Konsequenz der gesetzlich vorgesehenen und ermöglichten Kaufpreislimitierung und daher ein zu berücksichtigender, aber weniger gewichtiger Belang.

Die Bestimmung des nach §28 Abs. 3 S. 1 BauGB zu zahlendem Betrag steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde und soll entsprechend dem Verkehrswert auf 406.780,00€ (946m² x 430€/m²) bestimmt werden.