



Beschlussvorlage

Vorlage Nr. 2021/130

Amt: Hauptamt
Verfasser: Thomas Schmid
Aktenzeichen: 622.31

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
26.10.2021	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Ausübung Vorkaufsrecht

**Entscheidung über ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 Baugesetzbuch
hier: Grundstück Flst. 1782/9, Eselmühlenweg, Kirchen-Hausen**

Am 26. August 2021 wurde ein Kaufvertrag über die Veräußerung eines unbebauten Bauplatzes Flst. 1782/9 der Gemarkung Kirchen-Hausen, Eselmühlenweg geschlossen. Das Grundstück hat eine Fläche von 626 m². Der Vertrag wurde von Notar a.D. Bernd Lienhard als amtlich bestelltem Vertreter von Notarin Susanne Burkhardt aus Villingen-Schwenningen beurkundet (Urkundenrolle B2182/2021). Der Vertrag liegt der Stadt Geisingen seit dem 03. September 2021 vor. Der Kaufpreis für das Grundstück beläuft sich auf 60.000 €.

Gleichzeitig wurde im oben genannten Kaufvertrag das mit einem Wohnhaus bebaute Nachbargrundstück Flst. 1782/5 der Gemarkung Kirchen-Hausen veräußert. Verkäufer der beiden Grundstücke sind unterschiedliche Personen, ebenso die Käufer. Im Kaufvertrag ist geregelt, dass die Verträge für die Erwerber eine rechtliche Einheit bilden, da sie ein ausdrückliches Interesse daran haben, beide Grundstücke zu erwerben. Falls einer der beiden Verträge unwirksam wird, hat dies auch zur Folge, dass der andere Vertrag unwirksam wird. Aus diesem Grund wurden die beiden Kaufverträge in einer einheitlichen Urkunde zusammengefasst.

Nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) steht der Gemeinde in Gebieten, die u.a. nach § 30 BauGB (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, für unbebaute Flächen ein Vorkaufsrecht zu. Das Grundstück Flst. 1782/9 ist unbebaut und liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Wanderweg“. Der Bebauungsplan weist im Bereich des Grundstücks die Festsetzung WA (Allgemeines Wohngebiet) aus.

Bei der Ausübung eines allgemeinen Vorkaufsrechts nach dem Baugesetzbuch ist zudem § 24 Absatz 3 BauGB zu beachten. Ein Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben. In Geisingen und ihren

Stadtteilen herrscht aktuell eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauplätzen, welche die Stadt nicht bedienen kann. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kann dem vorhandenen Wohnbedarf gedient werden. Zudem hat sich der Gemeinderat zum Ziel gesetzt, Baulücken im Gemeindegebiet zu schließen, um so weiteren Landschaftsverbrauch zu reduzieren. Der Bauplatz soll alsbald an Bauwillige zum Zwecke der Bebauung veräußert werden.

Die Verkäuferin und die Käuferin wurden jeweils mit Schreiben vom 21. September 2021 zur beabsichtigten Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt angehört.

Die Käuferin wies darauf hin, dass es sich beim vorliegenden Grundstücksgeschäft um einen Koppelungsvertrag über das bebaute Grundstück Flst. 1782/5 und das unbebaute Grundstück Flst. 1782/9 handelt, bei einer Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts wird der Kaufvertrag für das bebaute Grundstück unwirksam. Sie befürchtet zudem unklare Kostenfolgen für die Rückabwicklung des Kaufvertrages für das bebaute Grundstück. Zudem hat die Hauseigentümerin des bebauten Grundstücks bereits ihren Auszug aus dem Wohnhaus geplant. Des Weiteren wurde von der Käuferseite noch geltend gemacht, dass das unbebaute Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt von der Tochter der Käuferin bebaut werden soll. Deshalb wurde der Kauf des bebauten Grundstücks an den gleichzeitigen Kauf des unbebauten Grundstückes gekoppelt. Ein konkreter zeitlicher Horizont, bis wann eine Bebauung des Flst. 1782/9 erfolgen soll, kann aber nicht aufgezeigt werden.

Die Verkäuferin bittet darum, das Vorkaufsrecht nicht geltend zu machen, da ansonsten auch der Verkauf des bebauten Grundstückes unwirksam wird. Sie weist darauf hin, dass der Verkauf des Hausgrundstückes sehr schwierig ist und bei den jetzigen Käufern nur ein Kaufinteresse an beiden Grundstücken vorhanden ist.

Zu den Stellungnahmen der Vertragsparteien kann ausgeführt werden, dass der abgeschlossene Koppelungsvertrag keinen Einfluss auf die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts hat. Rechtlich gesehen handelt es sich um zwei Kaufverträge, welche in einer Urkunde beurkundet worden sind. Die privatrechtliche Vereinbarung, dass die beiden Verträge nur wirksam werden, wenn jeder Vertrag für sich wirksam ist, können das im Baugesetzbuch verankerte Vorkaufsrecht nicht aushebeln. Im Kaufvertrag hat der Notar auf das Bestehen möglicher Vorkaufsrechte hingewiesen, so dass den Vertragsparteien bei Vertragsabschluss bekannt gewesen ist, dass seitens der Gemeinde noch Vorkaufsrechte geltend gemacht werden können. Dass der Vertrag nicht zustande kommt, wenn die Stadt das Vorkaufsrecht ausübt, ist das privatrechtliche Risiko der Vertragsparteien. Den Vertragsparteien des bebauten Grundstückes steht es zudem frei, diesen Vertrag trotzdem wirksam werden zu lassen. Die Ausführung zu einer möglichen Bebauung durch die Tochter der Käuferin sind nicht konkret. Bei einem klaren Aufzeigen, dass der unbebaute Bauplatz bis spätestens zu einem bestimmten Datum bebaut wird, könnte sich die Stadt hier vertragliches Vorkaufsrecht für den Fall einräumen lassen, dass der Platz nicht fristgerecht bebaut wird. Ein Verzicht auf das Vorkaufsrecht wäre dann möglich. Diese Möglichkeit scheidet aber wegen eines konkreten Zeithorizontes aus.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts kann gemäß § 28 Abs. 2 BauGB nur binnen von drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages geltend gemacht werden.

Unter Abwägung aller Gesichtspunkte schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor, das Vorkaufsrecht an Flst. 1782/9 der Gemarkung Kirchen-Hausen auszuüben.

Beschlussvorschlag

Das allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB am Grundstück Flst. 1782/9 der Gemarkung Kirchen-Hausen wird ausgeübt.

Anlage - Lageplan Flst. 1782/9 und 1782/5 Kirchen-Hausen