



Beschlussvorlage

Vorlage Nr. 2022/043

Amt: Hauptamt
Verfasser: Thomas Schmid
Aktenzeichen: 622.31

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
19.04.2022	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Ausübung eines Vorkaufsrechts

**Entscheidung über ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 Baugesetzbuch
hier: Grundstück Flst. 332/3, Stadtgrabenstraße, Geisingen**

Am 02. Februar 2022 wurde ein Kaufvertrag über die Veräußerung eines unbebauten Baugrundstückes Flst. 332/3 der Gemarkung Geisingen, Stadtgrabenstraße geschlossen. Das Grundstück hat eine Fläche von 1.434 m². Der Vertrag wurde von Notar Dirk Fischer in Riedlingen beurkundet (Urkundenverzeichnis UVZ 242 / 2022). Der Vertrag liegt der Stadt Geisingen seit dem 07. Februar 2022 vor. Der Kaufpreis für das Grundstück beläuft sich auf 275.000 €.

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. 332/3 ist unbebaut und liegt im rechtskräftigen nichtqualifizierten Bebauungsplan „Göhren“. Die Bauvorschriften sehen vor, dass abgesehen von kleinen Nebengebäuden nur Gebäude mit zugehörigen Nebengebäuden erstellt werden dürfen, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit es mit den Bedürfnissen des Wohngebietes zu vereinbaren ist. Somit sind die Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB erfüllt.

Bei der Ausübung eines allgemeinen Vorkaufsrechts nach dem Baugesetzbuch ist auch § 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 hier vorliegenden 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. Die Stadt hat hierfür eigens ein Flächenmanagement implementiert. Der Bauplatz soll alsbald an Bauwillige zum Zwecke der Bebauung veräußert werden.

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

Die Verkäufer und die Käuferin wurden jeweils mit Schreiben vom 15. Februar 2022 zur beabsichtigten Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt angehört.

Einer der Verkäufer hat sich telefonisch gemeldet und darauf hingewiesen, dass vor dem Grundstücksverkauf eine Maklerin und ein Bauträger mit dem städtischen Bauamt Kontakt bezüglich der Bebaubarkeit des Grundstückes gehabt hatten.

Die Vertreter der Käuferin, einer Bauträgerin, haben sich ebenfalls bei der Stadt gemeldet.

Unter Abwägung aller Gesichtspunkte schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor, das Vorkaufsrechts an Flst. 332/3 der Gemarkung Geisingen auszuüben.

Beschlussvorschlag

Das allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr.6 BauGB am Grundstück Flst. 332/3 der Gemarkung Geisingen wird ausgeübt.

Lageplan Flst. 332/3 Geisingen