



Beschlussvorlage

Vorlage Nr. 2022/080

Amt: Personalamt
Verfasser: Thomas Schmid
Aktenzeichen: 622.31

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
12.07.2022	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Ausübung eines Vorkaufsrechts

Entscheidung über ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 Baugesetzbuch Grundstück Flst. 21/1, Kirchtalstraße, Aulfingen

Am 17. Mai 2022 wurde ein Kaufvertrag über die Veräußerung des bebauten Grundstückes Flst. 21/1 der Gemarkung Aulfingen, Kirchtalstraße 4 geschlossen. Das Grundstück hat eine Fläche von 2.002 m². Der Vertrag wurde von Notar Harry Setzer in Tuttlingen beurkundet (UVZ 1133/2022). Der Vertrag liegt der Stadt Geisingen seit dem 24. Mai 2022 vor. Der Kaufpreis beträgt 240.000 €.

Das Grundstück ist mit einem alten Bauernhaus, Baujahr ca. 1750, mit einer Doppelgarage Baujahr 2004 sowie diversen Schöpfen und Gewächshäusern bebaut. Das Wohngebäude ist aktuell ohne Heizungsanlage und insgesamt in einem schlechten Zustand, in dem es nicht bewohnbar ist. Das Gebäude steht deshalb derzeit auch leer.

Nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 b Baugesetzbuch (BauGB) steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB zu, wenn die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Abs. 2 BauGB aufweisen. Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und fällt somit unter § 34 BauGB. Nach § 177 Abs. 2 BauGB liegen Missstände insbesondere dann vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht, was bei diesem Objekt bejaht werden kann. Somit sind die Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 b BauGB erfüllt.

Bei der Ausübung eines allgemeinen Vorkaufsrechts nach dem Baugesetzbuch ist auch § 24 Abs. 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 den 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. Geplant wäre eine Freilegung des Grundstückes. Auf der entstehenden Freifläche von 2.002 m² können Wohnbauplätze entstehen. Zudem wird mit

einer solchen Maßnahme der städtebauliche Missstand behoben. Die Ausübung dieses Vorkaufsrechts entspricht auch der gemeindlichen Zielsetzung des Flächenmanagements.

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

Der Verkäufer und der Käufer wurden jeweils mit Schreiben vom 2. Juni 2022 zur beabsichtigten Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt angehört. Es wurde eine Anhörungsfrist bis 27. Juni 2022 gesetzt.

Beschlussvorschlag

Das allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 b BauGB wird am Grundstück Flst. 21/1 der Gemarkung Aulfingen ausgeübt.

Lageplan Grundstück Flst. 21/1 Aulfingen
Foto Anwesen Kirchtalstraße 4 - nichtöffentlich