Beschlussvorlage

Vorlage Nr. 2021/068

Amt: Hauptamt
Verfasser: Thomas Schmid
Aktenzeichen: 622.31

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
15.06.2021	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Entscheidung über ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 Baugesetzbuch
hier: Grundstück Flst.-Nr. 330, Gewann "Hanfgarten", Gemarkung Leipferdingen

Am 22. April 2021 wurde ein Kaufvertrag über die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks Flst.-Nr. 330 der Gemarkung Leipferdingen, Gewann „Hanfgarten“, geschlossen Das Grundstück hat eine Fläche von 6.099 m². Der Vertrag wurde von Notar Stephan Schulze aus Rottweil beurkundet (UR 899/2021) und liegt der Stadt Geisingen seit 03. Mai 2021 vor. Der Gesamtpreis für das Grundstück beläuft sich auf 100.000 €. Das Grundstück ist mit einer Feldscheune bebaut.

In dem als Anlage beigefügten Lageplan ist das Grundstück gelb gekennzeichnet. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen-Geisingen und ist dort als Teil der zukünftigen Wohnbaufläche „Oberer Hanfgartenweg“ ausgewiesen. Ein entsprechender Auszug des Flächennutzungsplans ist in der Anlage beigefügt.

Nach § 24 Absatz 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) besteht ein allgemeines Vorkaufsrecht für die Gemeinde, wenn ein Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans liegt, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist, verkauft wird.

Bei dem vorliegenden Verkaufsfall handelt es sich aber um ein mit einer Feldscheune bebautes Grundstück, so dass allenfalls für eine Teilfläche ein Vorkaufsrecht bestehen würde. Aufgrund des Gesamtkaufpreises ist von einer Teilausübung eines Vorkaufsrechts grundsätzlich abzuraten, da die Wertermittlung einer Teilfläche oftmals sehr streitanfällig ist.

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. Eine allgemeine Bodenbevorratung ist bei der Ausübung eines Vorkaufsrechtes nicht zulässig. D.h. bei der Ausübung des Vorkaufsrechts muss ein Verwendungszweck klar aufgezeigt werden können. Da aktuell nicht feststeht, ob und gegebenenfalls wann im Bereich des Vertragsgrundstückes Wohnbauflächen ausgewiesen werden, ist kein Grund des Wohls der Allgemeinheit erkennbar, der die Geltendmachung des Vorkaufsrechts rechtfertigt. Aktuell gibt es kein Planungsrecht für das Grundstück und es ist auch keine anderweitige Verwendung des Grundstückes vorgesehen, die die Ausübung des Vorkaufsrechts ermöglicht Bezüglich dieser Hintergründe empfiehlt die Verwaltung, dass die Stadt Geisingen hier kein Vorkaufsrecht geltend macht.

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

In jedem Falle ist aber darauf zu achten, dass das Grundstück nur landwirtschaftlich genutzt wird und insbesondere keine anderweitigen Nutzungen auf dem Grundstück und in der Scheune stattfinden dürfen.

Beschlussvorschlag

Das allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB am Grundstück Flst.-Nr. 330 der Gemarkung Leipferdingen wird, da kein Grund des Wohls der Allgemeinheit vorhanden ist, nicht ausgeübt.

Anlage:
Lageplan Flst. 330 Leipferdingen - Auszug Flächennutzungsplan