

Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

TOP: 1.3
Vorlage Nr.: 1634/2022
Aktenzeichen: 622.33L
Fachbereich: Rechnungsamt
Vorlage vom: 22.10.2022

Beratungsfolge	Termin	
Gemeinderat	07.11.2022	

Gegenstand der Vorlage

Allgemeines Vorkaufsrecht für das Grundstück FIST.-Nr. 8273

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, das bestehende allgemeine Vorkaufsrecht für das Grundstück FIST.-Nr. 8273 nicht auszuüben.

Sachverhalt:

Am 29.09.2022 wurde der Kaufvertrag für das Grundstück FIST.-Nr. 8273 (Lutherstraße 12) zwischen dem Veräußerer und dem Erwerber beurkundet.

Eine Abschrift des Kaufvertrags ging am 10.10.2022, gemeinsam mit der Aufforderung des Notars bezüglich der Äußerung über das Bestehen und die Ausübung des Vorkaufsrechts, bei der Verwaltung ein.

Das Grundstück ist unbebaut und befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Südlich der Hauptstraße“. Da die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind, steht der Gemeinde Iffezheim an dem Grundstück ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) zu. Das Vorkaufsrecht darf nach § 24 Abs. 3

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschlussvorschlag
☐	☐				☐	☐

BauGB jedoch nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Gerade in der aktuellen Situation wäre hier beispielsweise die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft auf dem Grundstück denkbar, die im Sinne des Allgemeinwohls eine Ausübung des Vorkaufsrechts begründen würde.

Aufgrund der Höhe des Kaufpreises für das Grundstück Flst.-Nr. 8273 fällt die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Nach § 27 Abs. 1 BauGB kann der Erwerber die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften sichergestellt ist und der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen einer angemessenen Frist dementsprechend zu nutzen.

Die Verwaltung hat mit Schreiben vom 13.10.2022 den Erwerber kontaktiert und um Darlegung der geplanten Nutzung des Grundstücks gebeten. Daraufhin teilte der Erwerber in einem persönlichen Gespräch am 18.10.2022 mit, dass er die Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus plane und stünde diesbezüglich auch bereits mit einer Architektin in Kontakt. Aufgrund der aktuellen Lieferengpässe und steigenden Zinsen beabsichtigt er eine Bebauung erst in zwei bis fünf Jahren. In der aktuellen Situation ist dies sicherlich eine nachvollziehbare Entscheidung, jedoch ist es fraglich, ob der genannte Zeitraum (bis zu fünf Jahre) als angemessene Frist im Sinne des § 27 Abs. 1 BauGB gesehen werden kann. Somit ist der Erfolg auf eine Abwendung der Ausübung des Vorkaufsrechts unsicher. Eine erfolgreiche Abwendung wäre nur dann gewährleistet, wenn sich der Erwerber gegenüber der Gemeinde Iffezheim schriftlich verpflichtet, dass er das Grundstück bis zu einem konkreten Zeitpunkt gemäß den Bauvorschriften des Bebauungsplans „Südlich der Hauptstraße“ bebauen wird. Die Festlegung des konkreten Zeitpunkts müsste durch den Gemeinderat beraten und beschlossen werden.

Auch wenn grundsätzlich ein Vorkaufsrecht vorliegt und der Erfolg dessen Ausübung nach Einschätzung der Verwaltung nicht unwahrscheinlich ist, schlägt die Verwaltung im Hinblick auf den Kaufpreis dennoch vor, das bestehende Vorkaufsrecht nicht auszuüben.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Lageplan Grundstück FlSt.-Nr. 8273

Anlage 2: Übersicht des Kaufpreises (nur Gemeinderat)