

Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

TOP: 1.3
Vorlage Nr.: 1896/2024
Aktenzeichen: 622.33L
Fachbereich: Rechnungsamt
Vorlage vom: 29.08.2024

Beratungsfolge	Termin	
Gemeinderat	09.09.2024	

Gegenstand der Vorlage

Allgemeines Vorkaufsrechts für das Grundstück FIST.-Nr. 8547

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, das bestehende allgemeine Vorkaufsrecht für das Grundstück FIST.-Nr. 8547 nicht auszuüben.

Sachverhalt:

Am 01.08.2024 wurde der Kaufvertrag für das Grundstück FIST.-Nr. 8547 (Johanna-Spyri-Straße 4) zwischen dem Veräußerer und den Erwerbern beurkundet.

Eine Abschrift des Kaufvertrags ging am 06.08.2024, 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 „Nördlich der Hauptstraße“. Der Gemeinde Iffezheim steht dementsprechend ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) zu. Das Vorkaufsrecht darf nach § 24 Abs. 3 BauGB jedoch nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschlussvorschlag
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Aufgrund der Höhe des Kaufpreises (> 30.000 €), fällt die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Nach § 27 Abs. 1 BauGB können die Erwerber die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften sichergestellt ist und das Grundstück binnen einer angemessenen Frist dementsprechend genutzt werden wird.

Ein entsprechender Bauantrag zur Bebauung des Grundstücks liegt der Verwaltung derzeit noch nicht vor. Auf telefonische Nachfrage bei den Erwerbern am 29.08.2024 wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass die konkreten Baupläne noch nicht vorliegen. Die Voraussetzungen für die Abwendung des Vorkaufsrechts nach § 27 BauGB sind daher zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vollständig erfüllt.

Da der Kaufpreis des Grundstücks deutlich über dem Bodenrichtwert im Baugebiet „Nördlich der Hauptstraße“ von derzeit 450 €/m² liegt, ist zu überlegen, ob die Ausübung des Vorkaufsrechts aus finanzieller Sicht vertretbar wäre.

Unter Abwägung der Umstände im vorliegenden Fall schlägt die Verwaltung vor, das bestehende Vorkaufsrecht nicht auszuüben.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Lageplan Grundstück FIST.-Nr. 8547 (nur Gemeinderat)

Anlage 2: Übersicht Kaufpreis FIST.-Nr. 8547 (nur Gemeinderat)