

Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

TOP: 1.10
Vorlage Nr.: 1920/2024
Aktenzeichen: 622.33L
Fachbereich: Rechnungsamt
Vorlage vom: 20.10.2024

Beratungsfolge	Termin	
Gemeinderat	04.11.2024	

Gegenstand der Vorlage

Gesetzliches Vorkaufsrecht für das Grundstück FIST.-Nr. 857

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, das bestehende gesetzliche Vorkaufsrecht nach § 29 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg für das Grundstück FIST.-Nr. 857 nicht auszuüben.

Sachverhalt:

Der Gemeinde Iffezheim wurde die Abschrift des Kaufvertrags über die Veräußerung des Grundstücks FIST.-Nr. 857 im Gewinn „Im Oertbühl“ mit einer Größe von 1.274 m² übersendet. Der Kaufpreis des Grundstücks ist als Anlage 2 beigefügt. Beantragt wurde die Ausstellung eines Zeugnisses über das Nichtbestehen oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts.

Das landwirtschaftliche Grundstück liegt im Außenbereich entlang des Oertergrabens. Gemäß § 29 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) besteht für die Fläche, auf der sich ein Gewässerrandstreifen befindet, ein Vorkaufsrecht der Gemeinde. Die Breite des Gewässerrandstreifens beläuft sich gem. § 29 Abs. 1 WG im Außenbereich auf 10 Meter.

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

Im vorliegenden Fall grenzt das Grundstück lediglich mit der kurzen Seite an dem Gewässer an. Eine Vermessung innerhalb des Geoinformationssystems hat eine Fläche von rund 74 m² ergeben, wofür die Gemeinde Iffezheim ein Vorkaufsrecht hätte. Die Fläche kann dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) entnommen werden.

Auf der Fläche des Gewässerrandstreifens befindet sich das Gewässer selbst, die Böschung, ein landwirtschaftlicher Weg sowie ein kleiner Teil landwirtschaftlich genutzte Fläche. Insofern erscheint der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen im Hinblick auf die Nutzbarkeit des Grundstücks relativ hoch. Da es sich zudem um nur eine sehr schmale Fläche entlang des Oertergrabens handelt, ist der tatsächliche Nutzen für die Gemeinde an diesem Grundstück sehr gering.

Aus finanzieller Sicht ist zudem zu bedenken, dass im Falle einer Vorkaufsrechtsausübung und Erwerb des Grundstücks, dies zu weiteren finanziellen Aufwendungen für die Gemeinde als Erwerber führt (u.a. Vermessungs- und Notarkosten). Dies könnte dazu führen, dass diese Nebenkosten den eigentlichen Grundstückswert der Teilfläche übersteigen.

Gemäß der Hauptsatzung wäre aufgrund der Höhe des möglichen Kaufpreises der Teilfläche der Bürgermeister zuständig. Unter Berücksichtigung möglicher Nebenkosten und Bereitstellung überplanmäßiger Mittel läge die Zuständigkeit voraussichtlich beim Bauausschuss.

Eine Beteiligung des Gemeinderats wurde hier gewählt, da das Grundstück bereits Anfang des Jahres der Gemeinde angeboten wurde und der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 19.02.2024 den Erwerb des Grundstücks beschlossen hat. Auf die Sitzungsvorlage 1815/2024 wird verwiesen. Insofern würde hiermit der damalige Beschluss des Gemeinderats aufgehoben werden.

Die Veräußerin gibt an, dass sie nachdem sie das Grundstück der Gemeinde angeboten hatte, ein Schreiben der Gemeinde erhalten habe, dass diese grundsätzlich am Erwerb interessiert sei, dies jedoch vom Gemeinderat beschlossen werden müsse. Nach der Behandlung im Gemeinderat werde man wieder auf sie zukommen. Dies sei ihrer Angabe nach nicht erfolgt. Die Akte gibt ebenfalls keinen Hinweis darauf, dass die Entscheidung der Veräußerin mitgeteilt wurde. Lediglich ein handschriftlicher Vermerk ohne Datum „Erbschein erhalten?“ ist auf einem Stück Papier zu finden. Da die zuständige Sachbearbeiterin/Fachbereichsleiterin nicht mehr bei der Gemeinde beschäftigt ist, kann der Vorgang nicht abschließend geklärt werden.

Aus Sicht der Veräußerin ist es jedoch durchaus nachvollziehbar, dass – sollte tatsächlich keine Information über den Gemeinderatsbeschluss erfolgt sein – kein Interesse seitens der Gemeinde mehr bestehe und bei Vorliegen eines anderen Kaufangebots, dieses dann gewählt wird und eine anderweitige Veräußerung erfolgt.

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

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Lageplan Grundstück FSt.-Nr. 857

Anlage 2: Übersicht Kaufpreis FSt.-Nr. 857 (nur Gemeinderat)