

Der Bürgermeister der Gemeinde Wittnau
Beschlussvorlage



Amt:	Hauptamt	Az.	622.31	Datum:	13.11.2018
Bearbeiter/In	Herr Kindel				

Nr. 49/2018

Betreff:

Grundstück Flst.Nr. 734: Kauf einer Teilfläche; hilfsweise Ausübung des Vorkaufsrechts

➤ **Beratung und Beschlussfassung**

Eilentscheidung gemäß § 43 GemO

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet
Finanzielle Auswirkungen

ja
 ja

ja mit Einschränkungen

nein
 nein

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt hilfsweise für den Fall, dass ein Kaufvertrag über die in Anlage 1 bezeichnete Teilfläche des Grundstücks FlSt.Nr. 734 nicht bis zum 07.12.2018 geschlossen werden kann, die Ausübung des Vorkaufsrechts für den Teil des Grundstücks Flst.Nr. 734, der im Bebauungsplan „Ortsetter und Eck“ in der aktuell geltenden Fassung als „Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen“ festgesetzt ist, zum durch den Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswert von 100.000,00 Euro.

Begründung:

I. Sachverhalt

Mit notariellem Kaufvertrag vom 04.10.2018 wurde das Grundstück, Flst.Nr. 734 verkauft. Der beurkundende Notar informierte die Gemeinde Wittnau hierüber mit Schreiben vom 08.10.2018, das am 09.10.2018 bei der Gemeinde einging. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“, der für den nordwestlichen Teilbereich des Grundstücks eine „Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen“ festsetzt. Die Fläche ist aktuell mit einem Haus mit Nebengebäuden bebaut.

Mit Schreiben vom 02.11.2018 unterrichtete die Gemeinde Wittnau die Kaufvertragsparteien darüber, dass der Gemeinde an dem Teil des Grundstücks, für das die Grünfläche festgesetzt ist, ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB zusteht. Die Gemeinde Wittnau teilte mit, dass sie beabsichtige, das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert auszuüben, wenn zwischen den Kaufvertragsparteien und der Gemeinde vor Ablauf der zweimonatigen Ausübungsfrist keine einvernehmliche vertragliche Lösung erzielt werden könne.

Hierzu gab die Gemeinde bereits vorsorglich Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 28 Abs. 1 LVwVfG. Gleichzeitig lud die Gemeinde die Vertragsparteien zu einem Gespräch über die Möglichkeit einer einvernehmlichen Lösung ein, dass am 08.11.2018 im Rathaus stattfand. Ergebnis der Besprechung war, dass die Bereitschaft hierzu bei allen Beteiligten gegeben ist. Ob ein einvernehmliche Lösung rechtzeitig gelingt, bleibt abzuwarten.

Nach der Stellungnahme des Gutachterausschusses vom 12.11.2018 liegt der Verkehrswert der Teilfläche des Grundstücks, für die eine Grünfläche festgesetzt ist, bei 100.000,00 Euro.

II. Rechtliche Rahmenbedingungen

Für die Teilfläche des Grundstücks, für die im Bebauungsplan „Ortsetter und Eck“ in der aktuell gültigen Fassung eine Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen“ festgesetzt ist, liegen die Voraussetzungen für die Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Var. 1 BauGB vor.

Nach dieser Vorschrift steht der Gemeinde beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ein allgemeines Vorkaufsrecht zu, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist.

Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt:

1. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“, der in seiner aktuellen Fassung für den nordwestlichen Teilbereich des Grundstücks eine „Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen“ und somit eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG 1960 (heute: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festsetzt.
2. Das Vorkaufsrecht darf ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Hierfür reicht es, wenn im Hinblick auf eine bestimmte gemeindliche Aufgabe überwiegende Vorteile angestrebt werden. Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss der Umsetzung der konkreten Festsetzung oder wenigstens ihrer Förderung dienen, hier also der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche. Das ist hier der Fall: Die Gemeinde würde bei Ausübung des Vorkaufsrechts den betroffenen Grundstücksteil in einem absehbaren Zeitraum in eine Grünfläche umwandeln.
3. Vor dem Hintergrund, dass nur die nordwestliche Teilfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, kommt die Ausübung des Vorkaufsrechts nur für diesen Grundstücksteil in Betracht (siehe Anlage 2). Denn das ist nach der Rechtsprechung nicht bloß zulässig, sondern in Hinblick auf das rechtsstaatliche Übermaßverbot (Art. 20 Abs. 3 GG) sogar geboten.
4. Den Käufern steht bei dem gesetzlichen Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 Var. 1 BauGB auch keine Abwendungsbefugnis zu (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
5. Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht nicht nur zum vereinbarten (hier: anteiligen) Kaufpreis ausüben, sondern gemäß § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194 BauGB) im Zeitpunkt des Kaufs bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Der Gutachterausschuss hat den Verkehrswert der fraglichen Teilfläche mit 100.000 Euro ermittelt. Der anteilig hierfür durch den Kaufvertrag vom 04.10.2018 vereinbarte Kaufpreis liegt deutlich hierüber, so dass eine Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert zulässig ist.

6. Die Gemeinde muss das Vorkaufsrecht binnen zwei Monaten ab Zugang der notariellen Mitteilung über den Kaufvertrag ausüben (§ 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB), hier also bis zum 10.12.2018, da der 09.12.2018 ein Sonntag ist (§ 31 Abs. 1 LVwVfG i. V. m. § 193 BGB).
7. Die Ausübung des Vorkaufsrechts steht schließlich im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde Wittnau. Das bedeutet, dass sie das Vorkaufsrecht ausüben *kann*, dies aber nicht tun *muss*. Die Gemeinde muss das ihr eingeräumte Ermessen pflichtgemäß entsprechend dem Zweck des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Var. 1 BauGB ausüben (vgl. § 40 LVwVfG). Sie darf sich also nicht von sachfremden Erwägungen leiten lassen. Sinn und Zweck des fraglichen Vorkaufsrechts ist es, das Grundstück in absehbarer Zeit der festgesetzten Nutzung als öffentliche Grünfläche zuzuführen. Dagegen wäre es beispielsweise zweckwidrig, das Vorkaufsrecht lediglich zur „Bodenbevorratung“ auszuüben.

III. Empfehlung zur Entscheidung

Es wird empfohlen, vorlagegemäß zu entscheiden.

Anlagen:

1. Lageplan mit Teil
2. Stellungnahme des Gutachterausschusses vom 12.11.2018
3. Auszug aus dem Bebauungsplan „Ortsetter und Eck“ in der aktuell gültigen Fassung