



öffentlich (ö)

nichtöffentlich (nö)

AZ.: 880.612

Datum:

07. November 2012

Vorgang:

zur Behandlung im

Gremium	Sitzung am	Information	Vorberatung	Beschlussfassung	Bemerkung
Ausschuss für Umwelt und Technik					
Verwaltungsausschuss					
Betriebsausschuss					
Ausschuss für Jugend und Soziales					
Wohnungsausschuss					
Gemeinderat	13.11.2012			<b>X</b>	

**Beratungsgegenstand:**

**Grundstücksangelegenheiten**

**- Ausübung des Vorkaufsrechtes an Flst. Nr. 2772 (Hochberger Weg) im Ortsteil Neckarrems**


**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt, das Vorkaufsrecht an dem mit Kaufvertrag vom 13.09.2012 veräußerten Grundstück Flst. Nr. 2772 zum Verkehrswert von 75 €/qm auszuüben.

**Angaben zur Finanzierung** (bei ausgabewirksamen Beschlüssen)

Mittel stehen im Haushaltsplan unter HHSt: 2.8800.932000 zur Verfügung.

Beschluss führt bei HHSt: zu über-/außerplanmäßiger Ausgabe.



Karl-Heinz Balzer  
Erster Bürgermeister

### **Sachdarstellung / Begründung:**

Mit Kaufvertrag vom 13.09.2012, eingegangen bei der Verwaltung am 17.09.2012, wurde das Grundstück der Gemarkung Neckarrems, Flst. Nr. 2772, Am Hochberger Weg, Landwirtschaftsfläche mit 19 a 04 qm zum Kaufpreis von 160 €/qm, insgesamt demnach 305.000 € verkauft. In einer Klausel wurde vereinbart, dass dieser Preis auf 180 €/qm erhöht wird für die Bereiche, auf denen gegebenenfalls eine mehr als vierstöckige Bebauung genehmigt wird.

Im derzeitigen Flächennutzungsplan wird der Bereich, in dem sich das unbebaute Grundstück befindet, als künftige Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf Grund dieser Tatsache steht der Stadt ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Ziffer 5 des Baugesetzbuches (BauGB) zu.

Nach § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Nach § 25 Abs. 3 Satz 2 ist bei der Ausübung des Vorkaufsrechts der Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben. Zum jetzigen Zeitpunkt kann nur angegeben werden, dass die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Nutzung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet weiterentwickelt werden soll. Bei der Festsetzung des Baugebietes wird es erforderlich sein, öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für Infrastruktureinrichtungen und ähnliche der Allgemeinheit dienende Nutzungen festzusetzen. Die genaue Situierung dieser Flächen lässt sich jetzt noch nicht verbindlich bezeichnen. Durch den Erwerb von Grundstücken in dem als Wohnbaufläche dargestellten Bereich wird die Stadt in die Lage versetzt, ihre planerischen Vorstellungen umsetzen zu können, ohne durch entgegenstehende Eigentümerinteressen behindert zu werden.

Gemäß § 28 Abs. 3 BauGB kann das Vorkaufsrecht zum tatsächlichen derzeitigen Verkehrswert ausgeübt werden, wenn der vertraglich vereinbarte Kaufpreis hiervon eindeutig abweicht. Auf Grund von Vergleichsfällen werden Flächen in dem betreffenden Gebiet bei dem gegenwärtigen Entwicklungsstadium mit 75 €/qm bewertet. Eine Überschreitung des Verkehrswertes liegt damit offensichtlich vor. Bei einem „nach unten“ korrigierten Kaufpreis von 75 €/qm wäre demnach von der Stadt Remseck am Neckar der Betrag von 142.800 € zu entrichten. Diese Ausführungen gelten vorbehaltlich einer Stellungnahme des Gutachterausschusses, die zur Sitzung als Tischvorlage vorgelegt werden wird.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts steht im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt. Dabei wird zu berücksichtigen sein, dass vor allem der bisherige Erwerber des Grundstückes als Bauträger ein Interesse daran hat, die Grundstücke zu erwerben, um im Verfahren der Planaufstellung und einer eventuell erforderlich werdenden Umlegung seine eigenen Interessen einbringen zu können. Diese Interessen werden jedoch gegenüber dem Interesse der Stadt zurückgestellt, die Baulandentwicklung erst nach dem Erwerb der Grundstücke zu betreiben und so die städtebaulichen Interessen konfliktfrei umsetzen zu können. Der Bauträger hat auch später noch die Gelegenheit, Grundstücke im Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplans zu erwerben, da die Stadt die erworbenen Grundstücke dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stellen wird. Durch den Erwerb der Grundstücke zum Verkehrswert stellt die Stadt sicher, dass keine Bodenspekulationen im Bereich künftiger Bebauungspläne stattfinden.

Die Verkäuferin und die Käuferin wurden mit Schreiben vom 24.10.2012 zur beabsichtigten Ausübung des Vorkaufsrechts angehört. Ihnen wurde eine Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis 05.11.2012 gesetzt. Stellungnahmen sind keine eingegangen.

Gründe, die nach § 26 BauGB die Ausübung des Vorkaufsrechtes ausschließen, sind weder bekannt noch ersichtlich. Ein Abwendungsrecht der Käuferin gemäß § 27 Abs. 1 BauGB besteht nicht, weil beim derzeitigen Stand der Planung noch nicht verbindlich gesichert ist, welche Nutzung auf dem Grundstück künftig zulässig sein wird.

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechtes sind demnach erfüllt. Dem Gemeinderat wird empfohlen, das Vorkaufsrecht zu dem festgestellten Verkehrswert auszuüben. Der Beschluss des Gemeinderats wird dann durch einen Ausübungsbescheid umgesetzt werden. Er muss spätestens am 19.11.2012 der Verkäuferin zugestellt worden sein.

Ein Lageplan liegt zur Verdeutlichung der Ortslage bei.



