

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage
Drucksache VL-13/2020
Sicherheit & Ordnung
FD Ortsentwicklung

Datum: 22.04.2020

1. Haupt- und Finanzausschuss	14.05.2020
2. Gemeindevertretung	20.05.2020

Grundstücksangelegenheiten: Vorkaufsrecht

Anlage(n):

- (1) Gebietsübersicht

Beschlussvorschlag:

Der **Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung** wie folgt zu beschließen:

1. Die Gemeindevertretung entscheidet vorsorglich im Baugebiet Leimenkaute für Verkaufsfälle in den Gebieten A, B, D und E (siehe Anlage) auf das gesetzliche Vorkaufsrecht zu verzichten und ermächtigt den Bürgermeister nach Information des Gemeindevorstands die Verzichtsurkunde auszustellen.
2. Im Gebiet C wird die Gemeindevertretung gegebenenfalls durch eine Sondersitzung oder einen Umlaufbeschluss entscheiden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gemeinde müsste in der Regel, in die abgeschlossenen Kaufverträge einsteigen und ein Verwendungskonzept angeben können.

Erläuterungen:

Die Hauptsatzung der Gemeinde Egelsbach (§1 Abs. 3 Nr. 4) überträgt die Entscheidung, ob ein bestehendes Vorkaufsrecht ausgeübt wird oder nicht bis zu einem Betrag von 50.000,00 € im Einzelfall auf den Gemeindevorstand.

Damit müssen die Entscheidungen über die Ausübung von Vorkaufsrechten mit einem höheren Grundstückswert von der Gemeindevertretung beschlossen werden.

Bei jedem Grundstückskaufvertrag wird die Gemeinde aufgefordert ein Zeugnis über das bestehen oder nicht bestehen eines Vorkaufsrechtes abzugeben. Inhalt des Kaufvertrages und Antrag auf Ausstellung eines Zeugnisses über nicht bestehen oder nicht Ausübung des Vorkaufsrechtes erfolgt in der Regel gleichzeitig.

§ 28 BauGB regelt:

- (1) (1) *Der Verkäufer hat der Gemeinde unverzüglich den Inhalt des Kaufvertrages mitzuteilen*
[...] (3) *Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt hat die Gemeinde auf*

Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. (4) Das Zeugnis gilt als Verzicht auf das Vorkaufsrecht.

- (2) *Das Vorkaufsrecht kann nur binnen 2 Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.*

Bei Einhaltung der Ladungsfristen für Gemeindevorstand und Gemeindevertretung ist über die Gemeindevertretung keine unverzügliche Entscheidung über die nicht Ausübung eines Vorkaufsrechtes innerhalb von 2 Monaten zu erzielen.

Von daher wird empfohlen vorsorglich über die Ausübung des potentiellen Vorkaufsrechts im Gebiet der Leimenkaute zu entscheiden. Im Baugebiet "Leimenkaute" sind in 5 Gebieten noch ca. 25 unbebaute Grundstücke in privaten Händen (in der Anlage die rot oder gelb schraffierten Gebiete).

Es ist unbekannt was die Eigentümer im Einzelnen mit ihren Grundstücken vorhaben. Sollten die Grundstücke aber verkauft werden, hat die Gemeinde ein Vorkaufsrecht.

Das BauGB regelt in seinem § 24 Abs. 1:

Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

1. *Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 festgesetzt ist, [...]*
6. *in Gebieten, die nach §§ 30, 33, oder 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind.*

D.h. nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB steht der Gemeinde bei allen in der Anlage rot schraffierten Grundstücken soweit sie unbebaut sind, ein Vorkaufsrecht zu. Sie sind nach Bebauungsplan alle mit Wohngebäuden bebaubar.

Bedingungen für Ausübung des Vorkaufsrechtes

Nach § 24 Abs. 3 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden „[...], wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.“

Zunächst müssen die Planungs- und Erschließungskosten für das Baugebiet Leimenkaute refinanziert werden. Dazu hat die Gemeindevertretung beschlossen, in einem ersten Schritt die gemeindlichen Grundstücke am Nordrand des Baugebietes im Bieterverfahren zu verkaufen.

Dabei soll das Mindestgebot bei 600,00 €/qm liegen. Die dabei erzielten Preise konnten die entstandenen Kosten nicht decken. So sollen in einem zweiten Schritt die Grundstücke am Nordost Rand an einen Bauträger mit einem Mindestgebot von 650,00 €/qm verkauft werden.

Das kleinste sich in Privatbesitz befindliche Grundstück hat eine Größe von 233 qm. Wird ein Preis von 600,00 € /qm unterstellt, liegt der Grundstückspreis bei knapp 140.000,00 €. D.h. bei jedem Grundstücksgeschäft eines unbebauten Grundstücks im Baugebiet Leimenkaute müsste der Gemeindevorstand der Gemeindevertretung den Vertrag zur Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes vorlegen.

Für die Gemeinde und die Allgemeinheit macht die Ausübung des Vorkaufsrechtes nur Sinn, wenn Grundstücke erworben werden, auf denen bezahlbarer Wohnraum errichtet werden kann. Dazu ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern anzustreben.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes für Grundstücke für die die gleichen Festsetzungen getroffen wurden, wie auf den zur Refinanzierung verkauften, macht keinen Sinn.

Dies trifft für die Gebiete A und E zu. In diesen Gebieten sollte vom Vorkaufsrecht kein Gebrauch gemacht werden.

Die Gebiete B und D unterscheiden sich von dem Gebiet E lediglich in der Bauweise, nicht aber in der Ausnutzung und in der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude. Auf diesem Grundstückstyp sind je Gebäude nur 2 Wohneinheiten zulässig. Damit ist auch hier ein Ankauf zum Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen unrealistisch und nicht zu empfehlen.

Die Anzahl möglicher Wohnungen und die Kosten für Grundstück und Bau können das Vorkaufsrecht zugunsten des Wohls der Allgemeinheit nicht begründen. Daher ist auf das Vorkaufsrecht zu verzichten.

Im Gebiet C (in der Anlage gelb schraffiert) können bei gleichem Maß und gleicher Geschossigkeit 3 Wohneinheiten je Gebäude errichtet werden. Es sind Hausgruppen mit jeweils 3 WE zulässig. In Abhängigkeit von der tatsächlichen Grundstücksgröße ist zu prüfen wie viele Wohneinheiten im Verhältnis zum Grundstückspreis realisiert werden können. Wegen der knapp bemessenen Fristen muss gegebenenfalls eine Entscheidung im Rundrufbeschluss erfolgen.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 21.04.2020 zugestimmt.