

**Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 02.07.2019**

TOP 8_1

Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB am Grundstück Flst.Nr. 3457, Hirschmatten, B 1 UR 1637/2017 des Notariats B 1 Staufen, und Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren des AG Freiburg, Az. 791 K 45/18

1. Sachverhalt

Das Grundstück Flst.Nr. 3457, Gewann „Hirschmatten“, mit 721 m² ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Es liegt im westlichen Teil eines Gebietes, das im geltenden FNP als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist. Weiter westlich schließen sich gewerblich genutzte Flächen an. Östlich des im FNP dargestellten Bereichs existiert bereits heute eine Wohnbebauung.

Die Grundstücke in der geplanten Erweiterungsfläche des Wohnbaugebiets „Hirschmatten“ sind bisher – mit Ausnahme des westlichen Randgrundstücks (Weg) – vollständig im Eigentum Privater und von Wohnungsbauträgern. Aufgrund des Zuschnitts der Grundstücke bedarf es zur Realisierung des neuen Baugebiets in jedem Fall bodenordnerischer Maßnahmen. Auch das Grundstück Flst.Nr. 3457 würde nach den vorliegenden städtebaulichen Konzepten von den Wohnbauflächen überlagert sowie durch die vorgesehene Erschließungsstraße durchschnitten.

Mutmaßlich um das gesetzliche Vorkaufsrecht der Stadt Heitersheim zu umgehen, wurde vom bisherigen Grundstückseigentümer Herrn K. eine Grundschuld zu Gunsten der Wohnungsbaugesellschaft H GmbH bestellt. Später wurde die Zwangsversteigerung durch die H. GmbH betrieben, die dann auch im Versteigerungstermin am 24.05.2019 das Meistgebot abgab.

Das Amtsgericht Freiburg entschied unmittelbar nach Abgabe des Meistgebotes allerdings, den Termin zur Verkündung des Zuschlags zu verschieben und vorläufig auf den 20.08.2019 festzulegen, um der Stadt Heitersheim die Ausübung des öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechtes zu ermöglichen.

2. Bestehen eines allgemeinen Vorkaufsrecht

Der Stadt Heitersheim steht an dem gesamten Grundstück Flst.Nr. 3457 ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB zu. Danach besteht ein allgemeines öffentlich-rechtliches Vorkaufsrecht für unbebaute Grundstücke im Außenbereich, für die nach dem FNP eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist. Diese Voraussetzungen für das Bestehen des Vorkaufsrechtes sind vorliegend erfüllt. Insbesondere handelt es sich bei der im FNP dargestellten Wohnbaufläche auch nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans

„Hirschmatten“ weiterhin um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB (sog. „Außenbereichsinsel“).

3. Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts

Die in § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB normierten gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts liegen vor. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt. Das durch § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 BauGB geschaffene allgemeine Vorkaufsrecht dient – ebenso wie auch das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB – dem Zweck, eine beschleunigte Bereitstellung von Wohnbauland zur Beseitigung akuten Wohnraummangels zu ermöglichen.

Dem Allgemeinwohl dient die Ausübung des Vorkaufsrechts insbesondere dadurch, dass sie die schnelle Realisierung des Baugebiets erleichtert und die Umsetzung der städtebaulichen Ziele befördert. Für eine Bebauung der Flächen zur Erweiterung des Wohnbaugebiets „Hirschmatten“ ist eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse (Bodenordnung) notwendig.

Insbesondere besteht auch ein Bedarf nach Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung für die notwendigen Erschließungsstraßen und die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen. Für diese Flächen öffentlicher Zweckbestimmung muss städtisches Eigentum begründet werden; dies gilt namentlich auch für Teilflächen des Flst.Nr. 3457.

Die weitere Begründung ist der Anlage 8_2 zu entnehmen.

4. Ausübung des pflichtmäßigen Ermessens

Bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB liegt die Ausübung des Vorkaufsrechts im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt. In die Ermessensausübung sind sowohl die genannten öffentlichen Interessen als auch die privaten Interessen der beiden Kaufvertragsparteien einzubeziehen.

Besondere private Interessen, die einer Ausübung des Vorkaufsrechts als solchem entgegenstünden, sind bislang weder im Rahmen der Anhörung vorgetragen noch sonst ersichtlich. Für den Verkäufer tritt an die Stelle der bisherigen Käuferin die Stadt als neue Vertragspartnerin. Für die Käuferin führt die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verlust der Erwerbsmöglichkeit für das Grundstück. Mit dem ungehinderten Vollzug des Kaufvertrags wäre für die Käuferin die Chance verbunden, im Falle einer zukünftigen Überplanung als Wohngebiet das Grundstück – nach einer erforderlichen Bodenneuordnung – selbst zu bebauen oder zu vermarkten. Diese bloße Chance ist jedoch innerhalb der Ermessensausübung nicht von gesteigertem Gewicht. Insgesamt überwiegt damit das öffentliche Interesse, durch einen städtischen Erwerb des Grundstücks eine Beschleunigung der Realisierung, d.h. die tatsächliche Bebauung des Baugebiets zu erreichen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB am Grundstück Flst. 3457, Hirschmatten, hinsichtlich der Grundschuldbestellung B 1 UR 1637/2017 des Notariats B 1 Staufen in Verbindung mit dem Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren des AG Freiburg, Az. 791 K 45/18.

Anlagen

8_2 Anl. Begründung VKR Ausübung 3457

8_3 Anl. Lageplan Flst. 3457

8_4 Anl. Städtebauliches Konzept für das Gebiet zwischen „Hirschmatten“

Martin Löffler, Telefon: 07634/402-20

Az.: 022.31; 622.301; 622.31