

TOP 8_2

Anl. Begründung zur Ausübung des VKR Flst. 3457, Gewann Hirschmatten

1 Sachverhalt

Der bisherige Eigentümer des Flurstückes 3457, Herr K., hat am 11.10.2017 zugunsten der Firma H GmbH eine Grundschuld an dem Grundstück Flst.Nr. 3457, Gewann „Hirschmatten“, bestellt. Im Rahmen des aus dieser Grundschuld betriebenen Zwangsversteigerungsverfahrens hat die Firma H GmbH am 24.05.2019 das Meistgebot abgegeben.

Der Stadt Heitersheim steht an dem Grundstück ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 S. 1 BauGB zu.

Es wird erwogen, dieses Vorkaufsrecht auszuüben. Das Grundstück wird für Wohnbauzwecke, für Anlagen mit öffentlicher Zweckbestimmung sowie als Tauschfläche für andere Wohnbauflächen im Bereich der Erweiterung des Baugebiets „Hirschmatten“ benötigt.

Bevor unsererseits eine rechtsmittelfähige Entscheidung ergeht, wurde dem Verkäufer K. gem. § 28 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) Gelegenheit geben, sich bis zum **28.06.2019** zu den entscheidungserheblichen Tatsachen zu äußern.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand stellt sich die Sach- und Rechtslage wie folgt dar:

1.1 Lage des Grundstücks

Das Grundstück Flst.Nr. 3457 mit 721 qm ist unbebaut und landwirtschaftlich genutzt. Es liegt im Bereich eines Gebietes, das im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist.

Das nördliche Drittel des Grundstücks Flst.Nr. 3457 wird durch den Bebauungsplan „Zollmatten-Hirschmatten“ vom 03.09.1976 überlagert. Der Bebauungsplan weist an dieser Stelle ein Allgemeines Wohngebiet aus. Allerdings ist dieser Bebauungsplan wiederum nur wenig weiter östlich des Grundstücks Flst.Nr. 3457 durch den Bebauungsplan „Hirschmatten“ vom 15.11.2013 überlagert, der ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet bzw. auf dem Grundstück Flst.Nr. 3458/1 eine private Grünfläche festsetzt. Damit spricht viel dafür, dass der Bebauungsplan „Zollmatten-Hirschmatten“ vom 03.09.1976 für den nördlichen Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 3457 funktionslos und damit unwirksam geworden ist.

Der südliche Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 3457 ist nicht überplant und liegt somit im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

1.2 Städtebauliche Entwicklung

Schon mit dem Bebauungsplan „Zollmatten–Hirschmatten“ vom 25.02.1976 wurde der östliche Teil des im FNP mit W dargestellten Gebiets teilweise als Allgemeines Wohngebiet überplant; schon damals gab es die Absicht, dieses Wohngebiet in Richtung Westen bis einschließlich des Grundstücks Flst.Nr. 3453 zu erweitern. In den vergangenen Jahren wurde nun der östliche Teil des im FNP dargestellten Gebiets durch den Bebauungsplan „Hirschmatten“ mit Satzungsbeschluss vom 05.11.2013 zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Auf eine Überplanung des gesamten Gebiets wurde angesichts der vorhandenen Belastung durch Verkehrslärm (Rheintalbahn) und Gewerbelärm (Gewerbegebiet „Hirschmatten-Kübelmatten“) zunächst verzichtet. Gleichwohl wurde der Verlauf der Zollmattenstraße nördlich des neuen Wohnbaugebiets „Hirschmatten“ so beibehalten, dass eine Verlängerung der Zollmattenstraße in Richtung Westen möglich bleibt.

Mittlerweile hat sich die Gewerbelärmbelastung des Gebiets durch Schallschutzmaßnahmen emittierender Betriebe reduziert. Auch eine Geruchsmissionsbelastung ist nicht mehr feststellbar. Der Verkehrslärmbelastung zur Nachtzeit kann mit passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden. Zudem ist zu erwarten, dass sich der Schienenlärm mit Fertigstellung der Rheintalbahn und der Verlagerung des Güterverkehrs ab voraussichtlich 2031 erheblich reduzieren wird. Eine Ausdehnung des Wohnbaugebiets „Hirschmatten“ in Richtung Westen ist deshalb möglich. Hierfür wurden bereits städtebauliche Konzepte entwickelt. Diese sehen in verschiedenen planerischen Varianten eine Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau bzw. Doppelhäusern vor, möglicherweise auch Einrichtungen der Nahversorgung. Zur Erschließung soll eine Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung die Zollmattenstraße mit der Schillerstraße verbinden; im Übergang zu den westlich angrenzenden Gewerbeflächen ist eine öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radwegen vorgesehen, in der erforderlichenfalls auch Schallschutzvorkehrungen errichtet werden können. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erweiterung des Wohnbaugebiets „Hirschmatten“ kann voraussichtlich nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen.

Die Grundstücke in der geplanten Erweiterungsfläche des Wohnbaugebiets „Hirschmatten“ sind bisher – von einem Randgrundstück Richtung Westen abgesehen - vollständig im Eigentum Privater und von Wohnungsbaugesellschaften. Aufgrund des Zuschnitts der Grundstücke bedarf es zur Realisierung des neuen Baugebiets in jedem Fall bodenordnerischer Maßnahmen. Auch das Grundstück Flst.Nr. 3453 würde nach den vorliegenden städtebaulichen Konzepten sowohl von den Wohnbauflächen überlagert sowie durch die vorgesehene Erschließungsstraße durchschnitten.

Neben den bereits im Entwurf vorliegenden städtebaulichen Planungen ist eine weitere vorbereitende Untersuchung und ggf. die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorgesehen.

1.3 Verfahrensablauf

Mit notarieller Urkunde des Notariats B 1 Staufen im Breisgau, B 1 UR 1637/2017, bestellte Herr K. am 11.10.2017 eine Grundschuld zu Gunsten der Firma H GmbH über € 61.289,00 zuzüglich Grundschuldzinsen in Höhe von 15 % und sonstige einmalige Leistung in Höhe von 5 %. Daneben erfolgten eine dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung und eine persönliche Haftungsübernahme. Die Höhe der bestellten Grundschuldvaluta entspricht € 85,00/qm. Die Grundschuld wurde am 07.11.2017 in das Grundbuch eingetragen.

Mit Schreiben vom 01.08.2018 beantragte die H GmbH beim Amtsgericht Freiburg die Zwangsversteigerung aus der Grundschuld über einen Anspruch in Höhe von € 61.289,00

zuzüglich 5,25 % Zinsen seit dem 11.10.2017. Mit Beschluss des Amtsgerichts Freiburg vom 26.09.2018 wurde die Beschlagnahme des Grundstücks Flst.Nr. 3457 in Höhe der Grundschuldvaluta von € 61.289,00 zuzüglich Zinsen in Höhe von 5,25 % seit 11.10.2017 angeordnet. Die Beschlagnahme wurde am 09.10.2018 in das Grundbuch eingetragen.

Am 06.11.2018 erging sodann der Beschluss des Amtsgerichts Freiburg, den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen. Hierauf teilte die H GmbH dem Amtsgericht Freiburg mit Schreiben vom 22.10.2018 mit, nach ihrem Kenntnisstand handele es sich bei dem Grundstück Flst.Nr. 3457 derzeit um Ackerland bzw. Bauerwartungsland, nach der Bodenrichtwerttabelle der Stadt Heitersheim werde das Grundstück mit € 65,00/qm bewertet. Auf Nachfrage des Amtsgerichts Freiburg teilte K. mit Schreiben vom 28.12.2018 dem Gericht mit, er sei mit € 65,00/qm einverstanden. Mit E-Mail vom 09.01.2019 bestätigte auch die Stadt Heitersheim gegenüber dem Amtsgericht, dass der Bodenrichtwert des Grundstücks mit Stand 31.12.2016 als Bauerwartungsland € 65,00/€ betrage. Daraufhin setzte das Amtsgericht mit Beschluss vom 09.01.2019 den Verkehrswert auf € 47.000,00 fest.

Mit Schreiben vom 04.02.2019 forderte das Amtsgericht die H GmbH dazu auf, die Einhaltung der 6-monatigen Kündigungsfrist hinsichtlich des Grundschuldkapitals gem. §§ 1193 Abs. 1 Satz 1, 3 BGB nachzuweisen. Daraufhin übermittelte die H GmbH dem Amtsgericht die „Kopie“ eines an K. gerichteten Schreibens vom 30.01.2018, mit dem das Kapital der Grundschuld zum 31.07.2018 gekündigt wurde. Dieses Kündigungsschreiben benannte als Übermittlungsweg „per Bote“.

Hierzu beanstandete das AG Freiburg, dass der Nachweis des Zugangs des Kündigungsschreibens nicht erbracht sei. Daraufhin übermittelte die H GmbH dem AG Freiburg „die Kündigung im Original mit der Empfangsbestätigung durch Herrn K.“. Dieses „Original“ trug nicht nur eine andere Unterschrift des Geschäftsführers der H GmbH, sondern zusätzlich auch noch ein aufgedrucktes Empfangsbekanntnis („empfangen am 30.01.2018“) sowie die Unterschrift des K..

Unter dem 21.03.2019 bestimmte das AG Freiburg den Termin zur öffentlichen Versteigerung des Grundstücks auf den 24.05.2019.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung dieses Versteigerungstermins wurde K. seitens der Stadt Heitersheim ein erstes Mal hinsichtlich einer möglichen Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts angehört. Parallel hierzu erfolgte auch eine erste Anhörung der H GmbH. Antworten auf diese Anhörungsschreiben gingen nicht ein.

Am 22.05.2019 wurde der Sohn des K., Herr D. K., als neuer Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3457 aufgrund einer Auflassung im Übergabevertrag vom 20.07.2018 eingetragen. In dem Übergabevertrag ist zwar auf die bestehende Darlehens- und Grundschuldvaluta zu Gunsten der H GmbH, nicht aber auf eine bereits erfolgte Kündigung der Grundschuld bzw. eine bevorstehende Zwangsversteigerung hingewiesen.

Im Versteigerungstermin am 24.05.2019 wurde seitens der H GmbH geltend gemacht, der Grundschuldbewilligung und der Unterwerfung läge eine Darlehensaufnahme zugrunde. Sodann wurden Gebote der Stadt Heitersheim und der H GmbH abgegeben. Die Gebote der Stadt Heitersheim in Höhe von € 46.000,00 und € 50.000,00 wurden jeweils seitens der H GmbH überboten, zuletzt mit dem Betrag von € 55.000,00.

Nach dem Ende der Versteigerung wurde der Termin zur Verkündung einer Entscheidung über den Zuschlag bestimmt auf den 20.08.2019. Zudem wurde am 27.05.2019 beschlossen, das Verfahren der H GmbH aus dem Beschlagnahmebeschluss vom 26.09.2018 bezüglich der Zinsen aufzuheben, da insoweit eine Kündigung des

Grundschuldkapitals nicht nachgewiesen worden war. Einwände hiergegen brachte die H GmbH nicht vor.

2 Voraussetzungen für die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

Die Voraussetzungen für die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts der Stadt Heitersheim liegen vor.

2.1 Bestehen eines allgemeinen gesetzlichen Vorkaufsrechts

Der Stadt Heitersheim steht an dem gesamten Grundstück Flst.Nr. 3457 ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu.

Für den nördlichen Bereich des Grundstücks ergibt sich dieses allgemeine gesetzliche Vorkaufsrecht aus § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB, sofern der Bebauungsplan „Zollmatten-Hirschmatten“ noch Rechtskraft besitzt. Es handelt sich dann bei dem ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet um ein Gebiet nach § 30 BauGB, das vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden könnte. Das Grundstück ist auch unbebaut.

Für den südlichen Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 3457 bzw. bei Rechtsunwirksamkeit des Bebauungsplans „Zollmatten-Hirschmatten“ ergibt sich das allgemeine gesetzliche Vorkaufsrecht aus § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB. 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 Vorkaufsrechts sind vorliegend erfüllt.

2.2 Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit

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 Wohnraum Mangels zu ermöglichen. Eine diesem Zweck dienende Ausübung des Vorkaufsrechts ist deshalb grundsätzlich durch Gründe des Gemeinwohls gerechtfertigt (BVerwG, Beschluss vom 25.01.2010, 4 B 53/09, Rn. 8; VGH Kassel, Beschluss vom 20.06.2003, 3 UE 371/03, Rn. 27 ff.; VG Neustadt, Urteil vom 19.02.2015, 4 K 544/14.NW, Rn. 33). Auch die von der Rechtsprechung geforderte zeitliche Nähe weiterer Realisierungsschritte, insbesondere der Aufstellung eines Bebauungsplans (vgl. VG Karlsruhe, Urteil vom 24.01.2008, 2 K 2600/07, Rn. 19 f.) ist gegeben, nachdem städtebauliche Vorentwürfe bereits existieren und die baldige Aufstellung eines Bebauungsplans beabsichtigt ist.

Konkret besteht in Heitersheim ein dringender Bedarf nach Ausweisung weiterer Wohnbauflächen. Dies zeigt sich schon daran, dass die Baugrundstücke des erst Ende 2013 ausgewiesenen Baugebiets „Hirschmatten“ bereits alle verkauft und bebaut sind. Weitere Wohnbaugebiete bzw. -grundstücke stehen kaum zur Verfügung, bzw. sind vergeben und unmittelbar vor der Veräußerung (Baugebiet Staaden III).

Der dringende Bedarf wird auch dadurch bestätigt, dass das Gebiet der Stadt Heitersheim vom Ministerium für Wirtschaft und Finanzen Baden-Württemberg als eine von 68 Städten

und Gemeinden (von insgesamt 1101) für die Gebietskulisse Mietpreisbremse enthalten ist. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass der Wohnungsmarkt auf dem Gebiet der Stadt Heitersheim angespannt ist.

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 Stadt Heitersheim verfügt bislang nur über ein westliches Randgrundstück (Fußweg) und ansonsten über keine eigenen Flächen im Bereich der geplanten Erweiterung des Wohnbaugebiets. Erfahrungsgemäß wird aber die Durchführung einer Bodenordnung sowie die Begründung städtischen Eigentums an den Flächen mit öffentlicher Nutzung erleichtert, wenn die Stadt Eigentum im Plangebiet hat und deshalb Tauschvorgänge oder Arrondierungen mit privaten Eigentümern innerhalb des Gebiets möglich sind. Erst Recht bereiten Fragen der Bodenordnung der Realisierung eines Baugebiets dann keine Schwierigkeiten mehr, wenn eine Kommune über alle Flächen im Gebiet verfügt. Durch einen Grunderwerb der Stadt wird somit sowohl die Realisierung der erforderlichen öffentlichen Flächen im Plangebiet als auch die Schaffung und Veräußerung bebauungsfähiger Grundstücke deutlich erleichtert, d.h. insgesamt das Entstehen von dringend benötigtem Wohnraum beschleunigt. Zudem wird es durch eine städtische Vermarktung von Grundstücken vermieden, dass die Flächen – wie in manchen Baugebieten mit kleinteiliger Eigentümerstruktur zu beobachten – trotz Bebaubarkeit brach liegen und so dem Wohnungsmarkt vorenthalten bleiben. Insgesamt dient die Ausübung des Vorkaufsrechts deshalb dem Zweck, die Erschließung und tatsächliche Bebauung der als Wohngebiet auszuweisenden Flächen zu beschleunigen.

2.3 Vorliegen eines Vorkaufsfalls

Ein Vorkaufsfall ist gegeben. Der vorstehend geschilderte Sachverhalt ist als „Kauf von Grundstücken“ im Sinne des § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu betrachten. § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 471 BGB steht der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht entgegen.

Zunächst ergibt schon der Umkehrschluss aus § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 471 BGB, dass der Erwerb eines Grundstücks im Wege der Zwangsversteigerung grundsätzlich als „Kauf“ im Sinne des § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB anzusehen ist. Würde die Zwangsversteigerung schon grundsätzlich keinen „Kauf“ im Sinne des § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB darstellen, so wäre die Verweisung des § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB auf § 471 BGB überflüssig. Dementsprechend ist auch für zivilrechtliche Vorkaufsrechte anerkannt, dass zwar § 471 BGB die Ausübung eines Vorkaufsrechts im Falle einer Zwangsversteigerung als gesetzliche Ausnahme ausschließt, dass aber die (von § 471 BGB nicht erfasste) Teilungsversteigerung durchaus einen Vorkaufsfall darstellt.

Weiter ist zu § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB – ebenso wie zu zivilrechtlichen Vorkaufsrechten – anerkannt, dass ein Vorkaufsfall auch durch solche Geschäfte ausgelöst wird, die zwar vordergründig keinen Kaufvertrag darstellen, die aber zur Umgehung des Vorkaufsrechts ohne formellen Kaufvertrag in ihrer Gesamtheit einem Kaufvertrag nahezu gleich kommen und in die der Vorkaufsberechtigte zur Wahrung seiner Erwerbsinteressen eintreten kann, ohne die vom Verpflichteten ausgehandelten Konditionen der Veräußerung zu beeinträchtigen. In solchen Fällen ist es den Parteien des zugrundeliegenden Geschäfts nach dem Grundsatz von Treu und Glauben versagt, sich auf das Fehlen eines vorkaufsrechtsfähigen Kaufvertrages zu berufen.

BGH, Urt. v. 11.10.1991, V ZR 127/90, Juris; VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 13.09.2018, 3 S 1465/18, Rn. 27 Juris

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass der gesetzlichen Ausnahme des § 471 BGB der Zweck zugrunde liegt, dem Vollstreckungsgläubiger eine wirtschaftlich optimale Verwertung des Grundstücks zu ermöglichen. Dieser Zweck wird aber nicht berührt, wenn der Vollstreckungsgläubiger das Grundstück im Rahmen der Zwangsversteigerung selbst erwirbt und genau dies auch der Zweck der Grundschuldbestellung war. In derartigen Fallgestaltungen ist eine teleologische Reduktion des § 471 BGB geboten.

Vorliegend sind die Voraussetzungen eines derartigen Umgehungsgeschäfts gegeben. Für die Grundschuldbestellung vom 11.10.2017 ist ein besicherter Darlehensvertrag im Sinne eines marktüblichen Verkehrsgeschäftes nicht ansatzweise erkennbar. Dagegen spricht schon die Höhe der Grundschulddvaluta, die sicherlich nicht zufällig genau demjenigen Wert pro Quadratmeter entspricht, den die H GmbH bereits in anderen Zusammenhängen als den maßgeblichen Wert des Bauwartungslandes im Bereich „Hirschmatten“ angegeben bzw. auch schon in früheren Kaufverträgen gezahlt hat.

Erst Recht wird die Höhe dieser Grundschulddvaluta unplausibel angesichts der späteren Angabe der H GmbH gegenüber dem Amtsgericht Freiburg, der Wert des belasteten Grundstücks liege bei (nur) EUR 65,00/m². Ausgehend von diesem letztgenannten Wertansatz wäre entweder eine der Grundschuldbestellung angeblich zugrunde liegende Darlehensforderung erheblich übersichert oder die bestellte Grundschuld als Sicherung einer Darlehensforderung unzureichend, denn in einem marktüblichen Verkehrsgeschäft akzeptiert der Darlehensgeber Grundschulden regelmäßig nur dann als Sicherheit, wenn der Verkehrswert des Grundstücks deutlich über der Darlehensvaluta liegt.

Bestätigt wird das Vorliegen eines Umgehungsgeschäfts sodann auch durch die zeitlichen Abläufe. Die angebliche Kündigung der Grundschuld erfolgte schon unter dem 30.01.2018 und damit nur 3 ½ Monate nach der Grundschuldbestellung. Es erscheint sehr unwahrscheinlich, dass während dieser kurzen Zeit die Valuta des angeblich gewährten Darlehens zunächst fällig und dann nicht zurückgezahlt wurde. Im Übrigen sind auch sonst keinerlei Anzeichen dafür erkennbar, dass der Grundstückseigentümer in dem genannten Zeitraum zahlungsunfähig geworden wären, zumal nur wenig später die Hofübergabe auf dessen Sohn beurkundet wurde, ohne auch nur auf eine bevorstehende Zwangsvollstreckung in eines der drei übernommenen Grundstücke hinzuweisen.

Auffällig sind weiter auch die verschiedenen Fassungen des angeblichen Kündigungsschreibens vom 30.01.2018, die dem AG Freiburg vorgelegt wurden. Es ist offenkundig, dass die dem AG Freiburg zunächst übermittelte Fassung dieses Schreibens (Aktenseite 107) keine Kopie des später vorgelegten angeblichen Originals (Aktenseite 113) ist. Ebenso ist es wenig wahrscheinlich, dass dieses Kündigungsschreiben ursprünglich in zwei verschiedenen Fassungen – einmal mit und einmal ohne Unterschriftenzeile für das Empfangsbekanntnis – erstellt und ausgedruckt wurden. Vielmehr spricht einiges dafür, dass das Kündigungsschreiben erst im Nachhinein infolge der Aufforderung durch das AG Freiburg erstellt und unterzeichnet wurde.

Schließlich spricht für die Annahme eines Umgehungsgeschäfts auch das Verhalten der H GmbH im Versteigerungstermin vom 24.05.2017. So hat die H GmbH durch ihre beiden Geboten klar zum Ausdruck gebracht, dass sie von vornerein die Absicht hatte, das Grundstück zu ersteigern. Andernfalls wäre es nicht erforderlich gewesen, dass letzte Gebot der Stadt Heitersheim gleich um EUR 5.000,00 zu überbieten.

Zudem hat die H GmbH mit ihrem Meistgebot über EUR 55.000,00 deutlich mehr geboten als den von ihr selbst genannten Verkehrswert des Grundstücks.

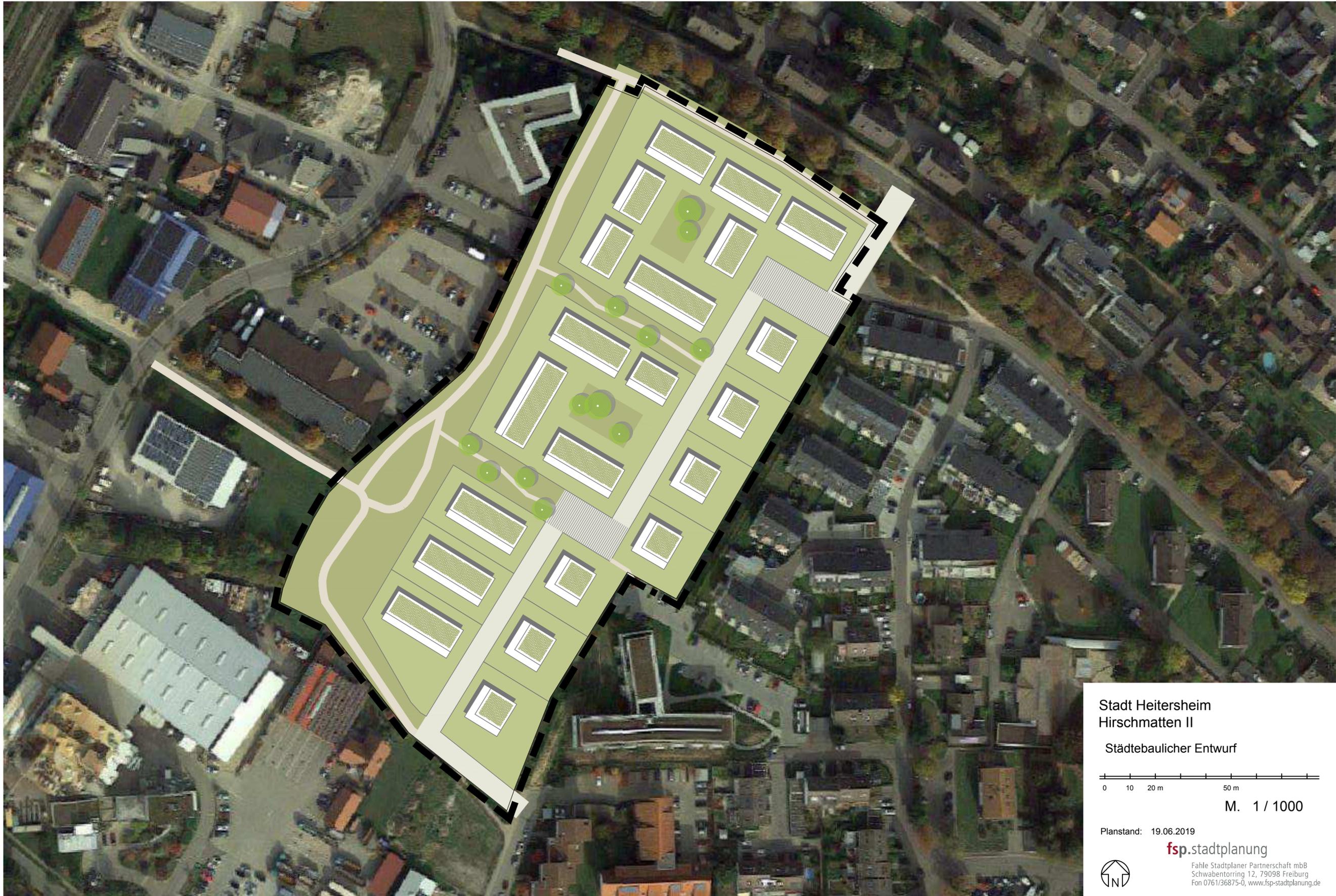
Ein marktüblicher Darlehensgeber bzw. Grundschuldgläubiger hätte sich so nicht verhalten, sondern wäre froh darüber gewesen, mit dem Gebot der Stadt Heimersheim über EUR 50.000,00 bereits etwas mehr als den Verkehrswert des Grundstücks zu erhalten.

Nach alledem liegt ein Vorkaufsfall im Sinne des § 24 Abs. 1 S. 1 BauGB vor.

Martin Löffler
Bürgermeister

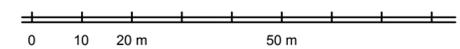


<p>H 5303589</p>	Lagebez.	Heitersheim (5550) Flst.: 3454		
	Bemerkung	Hirschmatt_FlSt. 3547		
	Maßstab	1:1.000		
	Datum	11.06.2019 18:13 Uhr		
	Bearbeiter	Löffler, Martin		



Stadt Heitersheim
Hirschmatten II

Städtebaulicher Entwurf



M. 1 / 1000

Planstand: 19.06.2019

fsp.stadtplanung



Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de