

Beratungsvorlage

für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 03.12.2019

TOP 13

Anordnung des Sofortvollzuges gem. §80 Abs. 2 VGO zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach §24 BauGB am Grundstück Flst. 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 Flurstück 3457 liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Gebietes Hirschmatten.

Vom bisherigen Grundstückseigentümer Herrn K. wurde am 11.10.2017 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. Der Gemeinderat der Stadt Heitersheim hat in öffentlicher Sitzung am 02.07.2019 die Ausübung des öffentlich-rechtlichen VKR hinsichtlich dieses Grundstückes beschlossen. Auf die Beratungsvorlage der Sitzung vom 02.07.2019, TOP 8, wird verwiesen.

Das Vorkaufsrecht wurde daraufhin gegenüber dem bisherigen Eigentümer K. und der Wohnungsbaugesellschaft H. GmbH ausgeübt. Sowohl der bisherige Eigentümer als auch die Wohnungsbaugesellschaft H. GmbH haben fristgerecht Widerspruch gegen die Ausübung des VKR eingelegt, bis heute aber keine Begründung vorgelegt. Das Amtsgericht hat am 12.11.2019 die Angelegenheit unter Beteiligung der jeweiligen Rechtsvertreter mündlich erörtert. Dabei stand vor allem die Frage nach der aufschiebenden Wirkung der eingelegten Widersprüche bzw. deren Auswirkung auf das Versteigerungsverfahren im Raum. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass es im Falle eines Sofortvollzuges der Vorkaufsrechtsausübung den Zuschlag an die Stadt erteilen werde. Ohne Sofortvollzugsanordnung dagegen könnte es zu einem Zuschlag an die H. GmbH kommen.

Im Rahmen der mündlichen Erörterung konnte zunächst keine Verständigung darüber erzielt werden, ob die H. GmbH auf der aufschiebenden Wirkung des von ihr eingelegten Widerspruchs bzw. auf einer Entscheidung über den Zuschlag beharrt. Sollte dies der Fall sein, so wäre die Anordnung des Sofortvollzuges im öffentlichen Interesse geboten, um einen – möglicherweise nicht mehr revisiblen – Zuschlag an die H. GmbH zu verhindern.

2 Bewertung

Die Anordnung des Sofortvollzuges gem. § 80 Abs. 2 VGO ist erforderlich, um im anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren die Ausübung des Vorkaufsrechts geltend machen und eine Zuschlagserteilung an den Meistbietenden verhindern zu können. Ohne eine Anordnung des Sofortvollzuges könnte das Zwangsversteigerungsverfahren zu einer Umgehung des Vorkaufsrechts führen.

3 Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird ermächtigt den Sofortvollzug anzuordnen.

Martin Löffler, Telefon: 07634/402-20

Az.: 022.31; 622.301; 622.31