



Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 24 Abs.1 S.1 Nr. 3 BauGB

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Hauptausschuss	19.11.2020	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	26.11.2020	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Weitere beteiligte Ressorts

Lage der Grundstücke

Auszug aus der Anlage zur Sivo Nr. 2019/401

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB durch die Stadt Crailsheim über die durch Kaufvertrag vom 16.06.2020 – UR 1130/2020 – Notar S. K., Crailsheim, veräußerten Grundstücke Flst. 1237/1, Flst. 1239, und 1239/1 je der Gemarkung und Flur Crailsheim.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, einen entsprechenden Verwaltungsakt zur Ausübung dieses Vorkaufsrechts zu erlassen und die Flächen ins Eigentum der Stadt Crailsheim zu übertragen.

II. Sachverhalt und Begründung

1 Sachstand Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ – Sanierungsziele

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.09.2016 (Sivo - Nr. 2016/197) das Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung der Sanierungssatzung am 06.10.2016 erfolgte die förmliche Festlegung. Die bereits spezifizierten Zielsetzungen basieren auf dem bereits vorliegenden Neuordnungskonzept. *„Es ist festzuhalten, dass städtebauliche sowie funktionale Missstände und Mängel – in unterschiedlicher Intensität – im gesamten Gebiet vorhanden sind.“*

„Aus den im Rahmen der Erhebungen festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängeln, Konflikten und Missständen ergeben sich Sanierungsziele, die im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Sanierungsdurchführung im Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ (= VU) dargestellt sind.“



„Dieses Entwicklungskonzept stellt eine Leitlinie für die auf einen Zeitrahmen von voraussichtlich rd. 13 Jahren angesetzte Sanierungsdurchführung im Gebiet „Östliche Innenstadt“ dar. Änderungen, sei es durch neue Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung oder aber durch eine nicht gegebene Realisierungsmöglichkeit von Einzelzielen, sind nicht ausgeschlossen und in Einzelfällen durchaus auch zu erwarten.

Die grundlegenden Sanierungsziele für die Entwicklung des Sanierungsgebietes „Östliche Innenstadt“ und die Handlungsschwerpunkte sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen formuliert.“

Auszug aus der VU Östliche Innenstadt Seite 41:

„Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände wird die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen nach dem Inhalt der „Vorbereitenden Untersuchungen „Östliche Innenstadt““ (VU) mit folgenden allgemeinen Sanierungszielen angestrebt:

- Stärkung des Zentrums von Crailsheim im Bereich Schillerstraße und Schönebürgstraße, Profilierung der kommunalen Individualität, welche durch den Volksfestplatz mit seiner Nutzung für das fränkische Volksfest typisch ist, Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz (Altes Schulhaus), derzeitig als Jugendzentrum genutzt.*
- Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration durch Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes in Wohnquartieren – insbesondere unter Bündelung der Förderansätze der Wohnraumförderung,*
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel (insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und zum altersgerechten Umbau von Wohnungen).*
- Ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen insbesondere entlang der Schillerstraße und Schönebürgstraße.*
- Neustrukturierung und Umnutzung baulich vorgenutzter Brachflächen für den Wohnungsneubau und öffentliche Nutzungen (Stadthalle, Jahnhalle).*
- Stabilisierung und Aufwertung bestehender Handels- und Dienstleistungsbetriebe.“*

2 Stand der Verhandlungen zwischen Verkäufer und der Verwaltung

Weil ein Teil der unter Punkt 3 genannten Grundstücke direkt an städtische Eigentumsflächen grenzt und die Ziele der Sanierung umgesetzt werden sollen, bestand seit geraumer Zeit telefonischer und schriftlicher Kontakt mit der Eigentümerin, mit dem Ziel, die Grundstücke durch die Stadt Crailsheim zu erwerben. Trotz regelmäßiger Nachfragen war eine Intensivierung der Verhandlungen von Seiten der Eigentümerin zunächst nicht gewünscht. Im April 2020 sollte eine Besichtigung durch die Stadt zur Ermittlung eines städtischen Angebots erfolgen. Kurz vorher teilte die Eigentümerin mit, dass sie sich die Sache nochmals überlegen möchte.



3 Abschluss eines Kaufvertrags zwischen der Verkäuferin und Dritten

Mit Kaufvertrag vom 16.06.2020 veräußerte die Eigentümerin B. R. an die Herren O. S. und M. J. aus Crailsheim folgende innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung gelegenen Grundstücke:

1. Flst. 1237/1 der Gemarkung und Flur Crailsheim, „Schönebürgstraße 15“, Gebäude- und Freifläche mit 4 a 51 m²: Es handelt sich um ein 4-Familienhaus mit Garagen. Die Wohnungen im EG, im 1. OG und im 2. OG sind vermietet. Eine große Wohnung im DG wird nach Kenntnis der Verwaltung gelegentlich durch die Verkäuferin genutzt.
2. Flst. 1239 der Gemarkung und Flur Crailsheim, „Schönebürgstraße“, Landwirtschaftsfläche mit 4 a 17 m²: Das Grundstück wird als Gartenland genutzt.
3. Flst. 1239/1 der Gemarkung und Flur Crailsheim, „Schönebürgstraße 15/1“, Gebäude- und Freifläche mit 2 a 11 m²: Auf diesem Grundstück stehen Garagen und Schuppen.

Der Kaufpreis betrug 460.000 €. Die Lage der Grundstücke wird in Anlage 1 dargestellt.

4 Vorkaufsrecht im Sanierungsgebiet

Innerhalb der Abgrenzung eines förmlichen Sanierungsgebiets steht der Stadt ein Vorkaufsrecht zu, wenn das „Wohl der Allgemeinheit“ dies rechtfertigt. Der Verwendungszweck ist anzugeben.

„§ 24 Allgemeines Vorkaufsrecht

(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,*
2. *in einem Umlegungsgebiet,*
3. *in einem **förmlich festgelegten Sanierungsgebiet** und städtebaulichen Entwicklungsbereich,*
4. *im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,*
5. *im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,*
6. *in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, sowie*
7. *in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.*

Im Falle der Nummer 1 kann das Vorkaufsrecht bereits nach Beginn der öffentlichen Auslegung ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen. Im Falle der Nummer 5 kann das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird.



(2) Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.

(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.“

5 Beschreibung des Bereichs der Grundstücke in der Voruntersuchung (VU)

Die Nutzung der Grundstücke der Flurstücke 1239 und 1239/1 als Gartenland und durch eine Bebauung mit Schuppen und Garagen stellt eine nach dem Inhalt der VU beschriebene massive Unternutzung dar. *„Die hier bestehenden Flächenpotentiale könnten für den Wohnungsbau eine interessante Entwicklungsperspektive darstellen.“* Der hier nicht beigefügte „Plan 6 der Quartierseinteilung des Neuordnungskonzepts“ weist den Bereich der mit dem o.g. Kaufvertrag veräußerten Grundstücke im Rahmen der VU dem Quartier C4 „Wohnen und Arbeiten“ zu. Als Ziel der Sanierung für dieses Teilquartier wurde definiert, *„durch Ordnungsmaßnahmen und Neubebauung die Gebäudesubstanz zu verbessern und durch adäquate Nutzungen das städtebauliche Umfeld der Stadthalle aufzuwerten.“* *„Die Zielnutzung soll Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen umfassen.“*

„Als Planungsansätze zur Verwirklichung der Zielnutzung ist eine Blockrandbebauung in aufgelockerter Bauweise denkbar. Durch eine Öffnung zur Stadthalle können so ggf. hochwertige Aufenthaltsbereiche im Innenbereich entstehen. Die Bebauung und Gestaltung sollen sich dabei an einer hochwertigen Gastronomie orientieren. Eine weitere Zufahrt zu dem Festplatzgelände ist auf Notwendigkeit zu prüfen und ggf. an geeigneter Stelle vorzusehen.“

Als Ordnungsmaßnahmen zur Erreichung der städtebaulichen Ziele sind nach dem Inhalt der VU (S. 51) *„umfangreiche bodenordnerische Maßnahmen erforderlich, um die angestrebte Neubebauung realisieren zu können.“* Bei beinhalteten privaten Flächen ist ein Ankauf bzw. eine Neuordnung erforderlich.

6 Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele

In der weiteren Folge beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 12.12.2019 (Sivo-Nr. 2019/401) den Inhalt des überarbeiteten Masterplans als maßgebliches Neuordnungskonzept für die weiteren Planungsschritte. Für den Bereich der vorher beschriebenen Grundstücke wird eine Neubebauung mit zwei bis vier Geschossen, je mit zusätzlichem Dachgeschoss, vorgeschlagen. Auf den Auszug der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage, die als Anlage 2 beigefügt ist, wird verwiesen. Dieser überarbeitete Masterplan dient als Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung im Sanierungsgebiet.

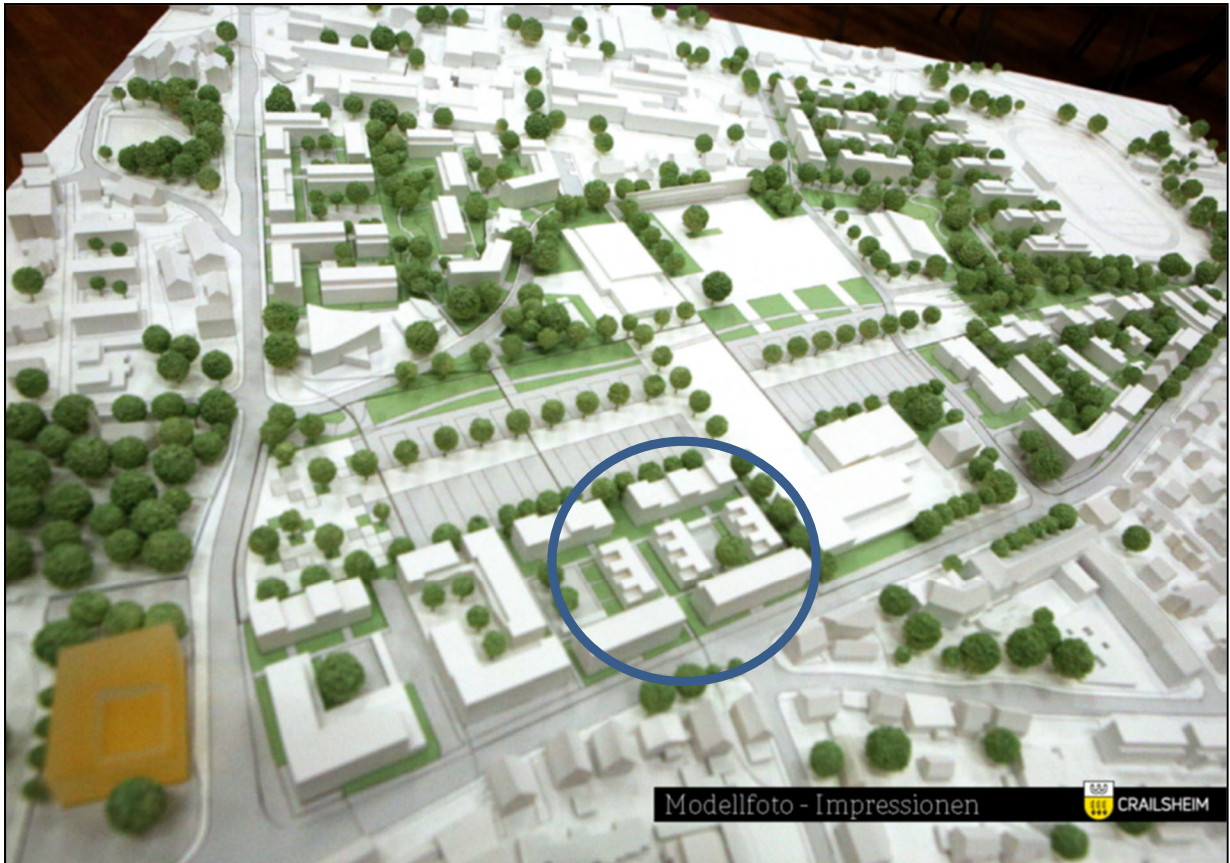


Abbildung 1: Modellfoto überarbeiteter Masterplan – Anlage Sivo 2019/401 vom 12.12.2019 – Blauer Kreis zeigt die Lage der verkauften Grundstücke

Der überarbeitete Masterplan sieht in diesem Bereich den Abbruch des Gebäudes Nr. 15 samt der Nebengebäude sowie der vorhandenen untergeordneten Bebauung auf den beiden anderen verkauften Grundstücken und anschließend eine massive Neubebauung vor.

7 Konkrete Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts in diesem Bereich

Damit die angestrebten Planungsziele im Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ verwirklicht werden können, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB erforderlich.

Das Vorkaufsrecht kann nach § 28 Abs. 2 BauGB nur zwei Monate nach Mitteilung eines rechtswirksamen Kaufvertrages gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden. Beim Eingang der Abschrift des Kaufvertrags am 29.06.2020 bei der Stadt Crailsheim war der Vertrag wegen der noch nicht erfolgten sanierungsrechtlichen Genehmigung noch nicht rechtswirksam. Das Ressort Stadtentwicklung hat die separat beantragte sanierungsrechtliche Genehmigung am 01.10.2020 erteilt. Eine nach den rechtlichen Vorgaben erforderliche Mitteilung der Verkäufer oder der Käufer bzw. des Notars, wonach der Vertrag nun rechtswirksam ist, erfolgte am 15.10.2020, sodass die zweimonatige Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts mit Ablauf des 15.12.2020 endet.



Die Verwaltung hat bereits nach dem Eingang des noch nicht rechtswirksamen Vertrags die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zur Sicherung des durch ein Vorkaufsrecht entstehenden Eigentumsverschaffungsanspruchs der Stadt Crailsheim beim Grundbuchamt beantragt. Die Eintragung dieses Sicherungsmittels im Grundbuch der Verkäuferin erfolgte am 07.07.2020.

Mit der tatsächlichen Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf zwischen der Verkäuferin und der Stadt Crailsheim unter den Bestimmungen zustande, die zwischen Verkäuferin und bisherigem Käufer getroffen wurde.

Neben der Hauptpflicht der Kaufpreiszahlung aus dem Vertrag muss die Stadt im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts auch in die Nebenpflichten des Vertrags eintreten. Dabei haben die bisherigen Vertragsparteien u.a. vereinbart, das Gebäude innerhalb von drei Jahren ab dem 16.06.2020 nicht abzurechnen. Bei Verstoß gegen diese Vereinbarung kann von der Verkäuferin ein zusätzlicher Betrag als Vertragsstrafe gefordert werden. In diese Verpflichtung tritt die Stadt mit der Ausübung des Vorkaufsrechts ein. Wie mit der vereinbarten Maklercourtage, die nachträglich geändert wurde, zu verfahren ist, wird rechtlich zu klären sein.

Eine Preislimitierung ist nicht möglich.

Weil der Verwaltung keine konkreten Angaben zu den konkreten Wohnungsmieten, – Größen und – Zuständen vorliegen, konnte keine konkrete Schätzung der Verhältnismäßigkeit des vereinbarten Kaufpreises erfolgen. Der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis ist auch aus Sicht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses jedoch angemessen.

Ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Die Ausübung des Vorkaufsrechts (VKR) steht im Ermessen der Stadt Crailsheim. Mit der Ausübung des VKR über die genannten Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ fördert, erleichtert und unterstützt die Stadt Crailsheim die Durchführung der Sanierungsziele. Es soll vermieden werden, dass insbesondere auf den Flurstücken 1239 und 1239/1 mit ihren massiven Unternutzungen städtebauliche Missstände entstehen, die den Zielen der Sanierung entgegenstehen. Aber auch das auf dem Flurstück 1237/1 stehende Gebäude „Schönebürgstraße 15“ samt Nebengebäuden und die auf den Flurstücken 1239 und 1239/1 stehenden Gebäude stehen im Widerspruch zu den Sanierungszielen. Sie sollen im Rahmen der Sanierung beseitigt werden. Anschließend sollen die Grundstücke einer den Sanierungszielen entsprechenden Neubebauung zugeführt werden.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts stellt einen Eingriff in den zwischen Verkäufer und Käufer am 16.06.2020 abgeschlossenen Kaufvertrag dar. Auch wenn die späteren Nutzer der auf den Grundstücken nach den Sanierungszielen neu zu errichtenden Gebäude – siehe Anlage 2 – direkt keine öffentliche Aufgabe erfüllen und die mit der Ausübung des Vorkaufsrechts beabsichtigten Sanierungsziele nur wenigen Personen, nämlich den späteren Eigentümern und Nutzern, individuelle Vorteile verschaffen, rechtfertigt hier das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts. Zudem dient die im öffentlichen Interesse liegende Umsetzung der Sanierungsmaßnahme dem Wohl der Allgemeinheit und überlagert individuelle Vorteile der Verkäufer und der bisherigen Käufer aus dem Kaufvertrag vom 16.06.2020. Die Ausübung des VKR ist aus Sicht der Verwaltung deshalb unter Berücksichtigung des Wohls der Allgemeinheit hier gerechtfertigt.



8 Behandlung in öffentlicher Sitzung

Nach der Auffassung der Verwaltung und der einschlägigen Kommentierungen wäre bei einem Kauf der Grundstücke durch die Stadt eine Beratung und Beschlussfassung in nichtöffentlicher Sitzung angezeigt. Nach ständiger Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg ist der Beschluss über die Ausübung eines Vorkaufsrechts jedoch zwingend in öffentlicher Sitzung zu treffen. Nach der einschlägigen Kommentierung ändert auch die Benennung des Kaufpreises an der erforderlichen Behandlung in öffentlicher Sitzung nichts.

9 Finanzierung

Der zu zahlende Kaufpreis ist im Haushaltsplan 2020 nicht berücksichtigt. Die Mittel können jedoch im Umfang von 259.000 € aus dem Planansatz für innerörtliche Potentiale (I-11330070-75) und darüber hinaus aus dem allgemeinen Planansatz für Grunderwerb (I-11330070-05) bereitgestellt werden.

Die Wertgrenze nach § 10 Ziffer 2.7 der Hauptsatzung, bis zu der die Verwaltung bzw. der Hauptausschuss für die Ausübung des Vorkaufsrechts zuständig ist, ist durch den zu zahlenden Kaufpreis überschritten, weshalb der Sachverhalt dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt wird.

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die Ausübung des Vorkaufsrechts zu beschließen, damit die vom Gemeinderat beschlossenen Sanierungsziele umgesetzt werden können.