

Sitzungsvorlage

Gremium: Verwaltungs- und Finanzausschuss
 Am: 10.06.2021

Betreff:

Frage der Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück mit der Flst.-Nr. 427

Anlage(n):

Mitzeichnung
 Anlage 1: Lageplan des Grundstücks
 Anlage 2: Ergänzende Informationen (*nichtöffentlich*)

Beschlussvorschlag:

Das Vorkaufsrecht für das Grundstück mit der Flst.-Nr. 427 wird nicht ausgeübt.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Verwaltungs- und Finanzausschuss	Vorberatung	öffentlich	10.06.2021	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	24.06.2021	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Der Stadt Kornwestheim wurde ein Kaufvertrag bezüglich des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 427 mit einer Fläche von 3.515 m² vorgelegt, mit der Bitte darüber zu entscheiden, ob die Stadt ein Vorkaufsrecht hat und dieses gegebenenfalls ausübt. Im beigefügten Lageplan ist das Grundstück markiert.

Das unbebaute Grundstück liegt im Geltungsbereich einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (in Kraft getreten am 05.04.2013), so dass der Stadt Kornwestheim nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) hier ein gesetzliches Vorkaufsrecht zusteht. Bauplanungsrechtlich liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenhausgebiet Kriegsrain II“ (in Kraft getreten am 16.02.1996) und ist dementsprechend nutzbar.

Das Grundstück liegt darüber hinaus innerhalb einer im Flächennutzungsplan der Stadt Kornwestheim (FNP) dargestellten geplanten Wohnbaufläche (W).

Ziel der o.g. Vorkaufsrechtssatzung war es, ein Zugriffsrecht auf Grundstücke in Bereichen zu erhalten, die im FNP als geplante Wohnbauflächen dargestellt sind, um eine zukünftig geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können.

Eine Ausübung des Vorkaufsrechts müsste durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein (§ 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Verwaltung hält es für fraglich, ob das Vorkaufsrecht überhaupt wirksam ausgeübt werden könnte, da auch ohne das Grundstück eine geordnete städtebauliche Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche möglich ist. Zudem besteht für den Käufer ein Rücktrittsrecht von dem Vertrag, sofern das Vorkaufsrecht der Stadt ausgeübt wird.

Des Weiteren gibt es Anzeichen dafür, dass der Erwerber auch in der Lage ist, das Grundstück nach den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen. Er könnte in diesem Fall die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden (§ 27 Abs. 1 BauGB).

Das Vorkaufsrecht kann nach § 28 Abs. 2 BauGB nur innerhalb einer Frist von zwei Monaten ausgeübt werden.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, das Vorkaufsrecht nicht auszuüben.