

Ausübung des Vorkaufsrechts mit Preislimitierung
am Anwesen "Bügelestorstraße 12"

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	26.05.2020	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Durch Vertrag vom 17.03.2020 wurden die Grundstücke der Markung Besigheim, Flst. 2451 Bügelestorstraße 12 und Flst. 97/2 Bügelestorstraße veräußert und zwar zum Kaufpreis in Höhe von 70.000,00 €. Auf dem beigefügten Lageplan sind die Grundstücke farblich umrandet (Anlage 1).

Nach rechtlicher Überprüfung des Sachverhalts durch das Anwaltsbüro Gleiss Lutz, Stuttgart, schlägt die Verwaltung die Ausübung eines preislimitierten Vorkaufsrechts zum Kaufpreis von 44.400,00 € vor.

II. Beschlussvorschlag

Die Stadt Besigheim übt das preislimitierte Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 3, 1. Alt. i.V.m. § 28 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zum Kaufpreis von 44.400,00 € an den Grundstücken

- Flurstück 2451 Bügelestorstraße 12, Gebäude- und Freifläche 84 qm
- Flurstück 97/2 Bügelestorstraße, Landwirtschaftsfläche 15 qm

aus.

III. Begründung

Der Stadt Besigheim steht ein Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 3, 1. Alt. BauGB zu, da die Vertragsgrundstücke im Geltungsbereich eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB liegen. Die Sanierungssatzung „Historische Altstadt“ wurde am 26.03.2019 beschlossen und ist am 30.03.2019 in Kraft getreten. Eine Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit liegt vor, weil laut der Sanierungssatzung funktionale Missstände in der Bügelestorstraße beseitigt werden sollen (Seite 2 der Satzungsbegründung). Das erhaltenswerte Gebäude auf dem Grundstück in der Bügelestorstraße 12 soll zukünftiger kommunaler Nutzung zur Verfügung stehen, um beispielweise eine Verknüpfung zur denkmalgeschützten Grünanlage im Bereich des Enzparcs herzustellen, aber auch um Raum für Veranstaltungen oder Spielraum zu schaffen und damit überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit anzustreben. In der Begründung zur Satzung sind folgende Sanierungsziele für das Grundstück formuliert:

Bügelestorstraße 12

Energetische Sanierung und Modernisierung des erhaltenswerten Gebäudes für kommunale Nutzung, wie beispielsweise:

- Gebäudestandort und -lage als Stadtbalkon
- EG/OG-Nutzung als Restaurant, Ausstellungsraum, Atelier, Raumkapazität für kleine Events
- Grundstücksnutzung als Mixed-Use-Freilufttraum mit Terrasse für Veranstaltungen, Außengastronomie, Freiluftkino, Public Viewing, Kinderspiel, Spielraum
- Verknüpfung zur denkmalgeschützten Grünanlage im Bereich des geplanten Enzparcs.

Nach § 24 Abs. 3 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Das Wohl der Allgemeinheit ist nicht schlechthin dem öffentlichen Interesse gleichzusetzen. Erst ein qualifiziertes, sachlich objektives Interesse als Ergebnis einer Abwägung der im gegebenen Fall miteinander in Widerstreit stehenden privaten und öffentlichen Interessen kann mit dem Wohl der Allgemeinheit gleichgesetzt werden. Es genügt, wenn der Erwerb des Grundstücks zu den vom Gesetzgeber gebilligten boden- und eigentumspolitischen oder städtebaulichen Zielen erfolgt und das Allgemeininteresse an der Verwirklichung den Grunderwerb durch die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt.

Eine wesentliche Maßnahme für die Umsetzung der o.g. Sanierungsziele ist der Erwerb der Vertragsgrundstücke. Die Voraussetzung nach § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt. Ein Ausschlussgrund nach § 26 BauGB ist nicht ersichtlich.

Gemäß § 28 Abs. 3 BauGB soll von dem Recht der Stadt Besigheim Gebrauch gemacht werden, den vertraglich vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 70.000,00 € auf dem Verkehrswert nach § 194 BauGB zu reduzieren. Der Gutachterausschuss der Stadt Besigheim hat bereits mit Wertermittlungsstichtag 24.01.2018 den Grundstückswert der Vertragsgrundstücke ermittelt (Gutachten 3/2018, korrigiert mit Datum 30.01.2019). Aktualisiert wurde das Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2020 (Gutachten 7/2020) und der Verkehrswert gerundet auf 44.400,00 € festgesetzt.

Die notwendige Voraussetzung für die Reduzierung des vereinbarten Kaufpreises liegt vor, weil der vereinbarte Kaufpreis mit 70.000,00 € den Verkehrswert mit 44.400,00 € in einer dem Rechtsverkehr erkennbarer Weise deutlich überschreitet, nämlich um über 57 %.

Der Kaufvertrag vom 17.03.2020 liegt der Stadt Besigheim seit dem 24.03.2020 zur Sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB und zur Erklärung über das gesetzliche Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB vor. Ein wirksamer Kaufvertrag liegt allerdings erst vor, wenn alle privatrechtlichen Voraussetzungen und alle öffentlich-rechtlichen Genehmigungen vorliegen. In einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet bedarf die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Erst mit Erteilung der Genehmigung liegt ein wirksamer Kaufvertrag vor. Die Sanierungsrechtliche Genehmigung wurde am 20.04.2020 erteilt und dem Notar übersandt.

Die Ausübung des prelimitierten Vorkaufrechts liegt im Ermessen der Gemeinde, da sie bei Vorliegen der gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen das Vorkaufsrecht zwar ausüben kann aber nicht muss. Bei der Ermessensausübung sind in die Ermessensentscheidung alle maßgeblichen Umstände einzubeziehen.

Die Anhörung des Verkäufers und der Käufer gem. § 28 Abs. 1 Landesverwaltungsverfahrensgesetz zur beabsichtigten prelimitierten Ausübung des Vorkaufsrechts hat mit Schreiben der Stadt vom 21.04.2020 stattgefunden. Nur der Verkäufer hat sich geäußert.

Zu seinen vorgebrachten Einwendungen (nichtöffentliche Anlage 2) wird wie folgt Stellung genommen:

Zum Vorwurf der fehlerhaften Ermessensausübung ist zu sagen, dass die Beurteilung, ob die konkreten Ausübungsvoraussetzungen vorliegen, sich nach den Erwägungen im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts beurteilt. Die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts soll vom Gemeinderat in der Sitzung am 26.05.2020 getroffen werden und zwar unter Gewichtung bzw. Abwägung der sich gegenüberstehenden öffentlichen und privaten Belange. Der Vorwurf eines Ermessensfehlers oder gar eines „Ermessensausfalls“ ist daher unbegründet.

Zur Rüge des fehlerhaften Gutachtens ist anzumerken, dass der Vorwurf, eine zu niedrige Bruttogrundfläche als Berechnungsgrundlage angenommen zu haben, falsch ist. Das für die prelimitierte Ausübung des Vorkaufsrechts maßgebliche Gutachten 7/2020 (nichtöffentliche Anlage 3), geht von einer Bruttogrundfläche von 179,94 qm aus.

Die Tatsache, dass sich die Wertermittlung im vorliegenden Fall an den NHK 2000 orientiert hat, stellt keinen Rechtsfehler dar. Eine strikte Rechtsbindung, sich bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten an den NHK 2010 zu orientieren, besteht nicht. In der Kommentarliteratur wird auch ausdrücklich anerkannt, dass übergangsweise die inzwischen abgelösten NHK zur Anwendung kommen können.

Die Rüge, dass die Alterswertminderung „nach Ross“ erfolgen müsse und nicht linear, ist nicht nachvollziehbar. Die ImmoWertV gibt in § 23 Abs. 1 S. 2 vor, dass „in der Regel“ eine lineare Alterswertminderung zugrunde zu legen ist. Die Vorgehensweise des Gutachterausschusses bedarf also keiner besonderen Rechtfertigung. Vielmehr bedarf es einer besonderen Rechtfertigung, wenn der Gutachter die Alterswertminderung nicht linear bestimmen will.

Die Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors ergibt sich aus § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 sind Marktanpassungsfaktoren insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Es ist nicht erkennbar, warum das Vorgehen des Gutachterausschusses fehlerhaft sein sollte.

Der Verweis auf die (angebliche Einschätzung) des Finanzamts Ludwigsburg ist für sich genommen genauso unerheblich, wie die (nicht belegte) Behauptung, dem Verkäufer würden mehrere schriftliche Angebote für das Grundstück über jeweils 70.000,00 € vorliegen. Eine Wertermittlung wird nicht dadurch fehlerhaft, dass es Interessenten gibt, die bereit sind, einen (erheblich) höheren Kaufpreis zu bezahlen.

Insgesamt betrachtet, führt die Gewichtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange dazu, dass das öffentliche Interesse an dem Erwerb der Grundstücke Flst. 2451 und 97/2 in der Bügelestorstraße von einem derartigen Gewicht ist, dass die Ausübung des preislimitierten Vorkaufsrechts aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit gerechtfertigt ist.

Da die Käufer keine Stellungnahme abgegeben haben, muss die Stadt davon ausgehen, dass eine gesicherte und dauerhafte Realisierung der von der Stadt angestrebten Nutzung im Falle einer Durchführung des beurkundeten Kaufvertrags nicht gewährleistet ist.

Insgesamt betrachtet, ist bei dieser Rechtslage nicht erkennbar, dass überwiegende Interessen von Verkäufer und Käufer der Ausübung des preislimitierten Vorkaufsrechts entgegenstehen.

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Die Erreichung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ sind zentraler Baustein des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts.

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Der Erwerb ist im Haushaltsplan 2020 auf der Seite 301 eingestellt.