

Ausübung des Vorkaufsrechts mit Preislimitierung
am Grundstück im Gewann Schimmelfeld, Flst. 3790

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	18.10.2022	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Durch Vertrag vom 12.07.2022 wurde ein Anteil von $\frac{1}{2}$ am Grundstück der Markung Besigheim, Flst. 3790, Schimmelfeld, Landwirtschaftsfläche (Gesamtfläche: 1349 qm) veräußert. Der Kaufpreis beträgt 400,- €/qm und wurde gerundet auf 270.000,- € festgelegt. Der Käufer hat einem der Verkäufer ein „Anmietungsrecht“ eingeräumt. Danach kann dieser Verkäufer eine noch nicht gebaute Wohnung des Käufers zu einem im Vertrag festgelegten Mietzins anmieten.

Die Urkunde liegt der Stadt Besigheim seit 01.08.2022 zur Erklärung über das gesetzliche Vorkaufsrecht nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vor.

Die Verwaltung schlägt die Ausübung eines preislimitierten Vorkaufsrechts zum Kaufpreis von 128.000,- € vor. Das im Auftrag der Stadt von der Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH, Esslingen erstellte Gutachten (Anlage 1) hat den Verkehrswert des Vertragsgrundstücks zum Wertermittlungstichtag 12.07.2022 auf 256.000,- € geschätzt. Bezogen auf den Vertragsgegenstand (Anteil von $\frac{1}{2}$ am Flst. 3790) also auf 128.000,- €.

II. Beschlussvorschlag

Die Stadt Besigheim übt das preislimitierte Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 28 Abs. 3 BauGB zum Kaufpreis von 128.000,- € am Anteil von $\frac{1}{2}$ am Grundstück, Flst. 3790, Schimmelfeld, Landwirtschaftsfläche, aus.

III. Begründung

1. Ausübungsvoraussetzungen

Der Stadt Besigheim steht ein Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu, da das Vertragsgrundstück im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung für das Gebiet „Schimmelfeld“ liegt. Die Vorkaufsrechtssatzung wurde vom Gemeinderat am 05.07.2022 beschlossen und ist am 09.07.2022 in Kraft getreten. Das Gebiet der Vorkaufsrechtssatzung ist durch eine landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) geprägt, grenzt im Westen an Aussiedlerhöfe, im Norden an die Wohngebiete „Bülzen“ und „Bülzen-Ost“ und im Osten und Süden an den freien Landschaftsraum. Im Entwurf des Flächennutzungsplans 2020 - 2035 des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim ist für das Gebiet der Vorkaufsrechtssatzung eine Wohnbaufläche mit der Bezeichnung „Erweiterung Schimmelfeld“ mit insgesamt 8,5 ha dargestellt.

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 Maßnahmen erfolgt und das Allgemeininteresse an der Verwirklichung den Grunderwerb durch die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt.

Eine Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit liegt vor, weil laut der Vorkaufsrechtssatzung die Flächen im Gebiet „Schimmelfeld“ für die Stadt Besigheim eine Entwicklungsfläche für künftigen Wohnraum darstellen, insbesondere für die Bereitstellung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung. Dabei soll ein gemischtes Quartier entstehen, welches neben bezahlbaren Wohnangeboten auch Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertageseinrichtung) berücksichtigt sowie ausreichende Grün- und Freiräume, die den Bewohnern eine wohnungsnaher Erholung mit hoher Freiraum- und Aufenthaltsfunktion ermöglichen. Die Realisierung eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes im Kontext mit einer klimaverträglichen Energieversorgung sind weitere städtebauliche Maßnahmen, die im Gebiet „Schimmelfeld“ umgesetzt werden sollen. Zur Konkretisierung dieser Planungsabsicht hat die Stadt ein Planungsbüro mit der Erstellung eines städtebaulichen Rahmenkonzepts beauftragt und Aufträge für die Erstellung eines Energiekonzepts und einer Verkehrsuntersuchung erteilt. Sobald diese Untersuchungen abgeschlossen sind kann, im Anschluss daran mit dem Bebauungsplanverfahren begonnen werden und dieses so schnell als möglich zur Rechtskraft gebracht werden kann. Damit werden überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt. Eine wesentliche Maßnahme für die Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Besigheim und damit der Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum ist daher der Erwerb des Vertragsgrundstücks. Die Voraussetzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist damit erfüllt. Ein Ausschlussgrund nach § 26 BauGB ist nicht ersichtlich.

Das einem Verkäufer eingeräumte Anmietungsrecht an einer Wohnung des Käufers hindert bei einer objektiven Bewertung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht die Ausübung des Vorkaufsrechts. Zwar ist die Stadt Besigheim wohl nicht in der Lage, dem Verkäufer das Anmietungsrecht zu gewähren, denn sie ist nicht Eigentümerin der entsprechenden Immobilie. Allerdings kann die Stadt Besigheim Wertersatz für das entfallende Anmietungsrecht leisten, denn bei dem Anmietungsrecht handelt es sich um eine Nebenleistung im Sinne des § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 466 Satz 1 BGB. Wertansatz kann nur geleistet werden, wenn sich die Nebenleistung in Geld schätzen lässt. Das ist dann der Fall, wenn für einen Geldbetrag der wirtschaftliche Effekt der Leistung erreicht werden kann. Eben dies ist bei einer objektiven Betrachtung vorliegend wahrscheinlich: Der Wert des Anmietungsrechts kann danach bemessen werden, welchen wirtschaftlichen Vorteil es dem Verkäufer bietet, den Mietvertrag zu den im Vertrag genannten Konditionen abzuschließen. Auch wenn die Ermittlung des wirtschaftlichen Vorteils mit Schwierigkeiten und Bewertungsunsicherheiten verbunden sein dürfte, lässt sich die vertragliche Nebenleistung also grundsätzlich in Geld schätzen. Selbst wenn man aber davon ausgeht, dass dies nicht der Fall sei, hindere dies die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht.

Wäre der Kaufvertrag auch ohne die Nebenleistung geschlossen worden, kann die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht trotz einer nicht-schätzbaren Nebenleistung ausüben, vgl. § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 466 Satz 2 Halbsatz 2 BGB. Eben dies ist vorliegend der Fall: Das Anmietungsrecht ist nur zugunsten eines der drei Verkäufer vereinbart und wirkt sich nicht erkennbar auf die Interessen der anderen Verkäufer aus. Der Kaufpreis liegt zudem mit 270.000,- € so hoch, dass er die wirtschaftliche Bedeutung des Anmietungsrecht als nachrangig erscheinen lässt. Dies gilt umso mehr, als der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert des Grundstücks übersteigt. In dieser Konstellation kommt dem Anmietungsrecht eine geringe wirtschaftliche Bedeutung zu, da ansonsten anzunehmen wäre, dass der Käufer eine drastisch überhöhte Gegenleistung für den Erwerb des Grundstücks erbrächte. Zusätzlich zum überhöhten Kaufpreis erhielte der Verkäufer ein weiteres, werthaltiges Recht. Daher ist das Anmietungsrecht gemäß § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 466 Satz 2 Halbsatz 2 BGB unbeachtlich.

Gemäß § 28 Abs. 3 BauGB soll von dem Recht der Stadt Besigheim Gebrauch gemacht werden, den vertraglich vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 270.000,- € auf dem Verkehrswert nach § 194 BauGB zu reduzieren. Das im Auftrag der Stadt von der Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH, Esslingen erstellte Gutachten (Anlage 1) hat den Verkehrswert des Vertragsgrundstücks zum Wertermittlungstichtag 12.07.2022 auf 256.000,- € geschätzt. Bezogen auf den Vertragsgegenstand (Anteil von ½ am Flst. 3790) also auf einen Wert in Höhe von 128.000,- €.

Die notwendige Voraussetzung für die Reduzierung des vereinbarten Kaufpreises liegt vor, weil der vereinbarte Kaufpreis mit 270.000,- € den Verkehrswert mit 128.000,- € in einer dem Rechtsverkehr erkennbarer Weise deutlich überschreitet, nämlich um über 110 %.

2. Ermessensausübung

Die Ausübung des preislimitierten 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 und eine Abwägung des „Für und Wider“ der sich gegenüberstehenden öffentlichen und privaten Belange durchzuführen.

Die Stadt Besigheim will u. a. im Bereich „Erweiterung Schimmelfeld“ nicht nur eine Wohnraumentwicklung betreiben. Vielmehr sollen darüber hinaus die beschlossenen Grundsätze zur nachhaltigen Steuerung und Erhöhung des Angebots, vor allem an preiswertem Wohnraum für bedürftige Personengruppen, umgesetzt werden. Mit dem Beschluss über die baulandpolitischen Grundsätze soll der geförderte öffentliche Wohnungsbau im diesem Gebiet etabliert und auch das preiswerte Wohnungsmarktsegment in diesem neuem Baugebiet gestärkt werden. Die langfristige Zielsetzung dieser baulandpolitischen Grundsätze ist eine stetige Ausweisung des Angebots an qualitativ hochwertigem Wohnraum zu angemessenen Preisen, die Ausübung einer dämpfenden Wirkung auf die Bodenpreise der Stadt und die Bereitstellung einer den Wohnungsbau begleitenden und notwendigen Infrastruktur. Hierzu gehört auch die Energieplanung des künftigen Neubaugebiets im Bereich „Schimmelfeld“, welche neben einer standortoptimierten Nutzung aller vorhandenen Potenziale im Bereich der Wärme- und Stromversorgung (z.B. PV-Potenzial, Arealnetze), auch die Thematik der nachhaltigen Mobilität (öffentliche Mobilitätsangebote, Car-Sharing, E-Mobilität, Parkraumkonzepte) beinhaltet.

Die Realisierung und Umsetzung dieser Städtebaulichen Maßnahmen und Ziele, kann substantiell erschwert werden, wenn im Gebiet eine Vielzahl von (möglicherweise divergierenden) Eigentümerbelangen koordiniert werden müssten. Deshalb spricht für die Ausübung des Vorkaufsrechts, dass die spezifischen baulandpolitischen Grundsätze der Stadt zusammen mit einer energetischen Quartiersentwicklung substantiell leichter umgesetzt werden können und dadurch auch schneller Wohnraum für bedürftige Personengruppen zur Verfügung gestellt werden kann, wenn die Stadt im künftigen Gebiet eine möglichst weitreichende Verfügbarkeit über die Flächen besitzt. Die Verkäufer werden durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zwar – insbesondere durch die Preislimitierung – in der Verwertung des Grundstücks eingeschränkt und dem Käufer die Erwerbsmöglichkeit genommen. Es ist aber nicht erkennbar, dass diese Interessen ein besonderes Gewicht haben. Die Gewichtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gelangt somit zu dem Ergebnis, dass das öffentliche Interesse

an dem Erwerb des Grundstücks, Flst. 3790 im Gewann Schimmelfeld die soeben genannten privaten Interessen überwiegt und die Ausübung des Vorkaufsrechts daher aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit gerechtfertigt ist. Insgesamt betrachtet ist bei dieser Rechtslage nicht erkennbar, dass überwiegende Interessen von Verkäufer und Käufer der Ausübung des Vorkaufsrechts entgegenstehen.

3. Äußerung im Rahmen der Anhörung gem. § 28 Abs. 1 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG)

Die Anhörung der Verkäufer und des Käufers gem. § 28 Abs. 1 Landesverwaltungsverfahrensgesetz zur beabsichtigten preislimitierten Ausübung des Vorkaufsrechts hat mit Schreiben der Stadt vom 01.09.2022 und 22.09.2022 stattgefunden. Nur der Käufer hat sich geäußert und eine Abwendungsbefugnis geltend gemacht (Anlage 2 – nichtöffentlich) und gleichzeitig gem. § 27 Abs. 1 Satz 3 BauGB beantragt, die Frist gem. § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB um 2 Monate zu verlängern, um den Inhalt eines öffentlich-rechtlichen Vertrags abzustimmen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Voraussetzung für eine Abwendung nach § 27 BauGB ist, dass die städtebauliche Zielsetzung, die mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgt wird, bereits hinreichend bestimmt ist. Ist dies nicht der Fall, besteht mangels Bestimmbarkeit der Verpflichtung keine Abwendungsmöglichkeit des Käufers. Erforderlich ist stets eine grundstücksbezogene Bestimmbarkeit. Wegen der parzellenbezogenen Unschärfe eines Flächennutzungsplans lässt sich nicht bestimmen, welche konkrete Verwendung für das Kaufgrundstück (Anteil von $\frac{1}{2}$ am Flst. 3790) vorgesehen ist. Es ist also zum jetzigen Zeitpunkt noch überhaupt nicht absehbar, ob das Kaufgrundstück entweder für die Errichtung von Wohngebäuden oder für die Herstellung von Infrastruktureinrichtungen in Betracht kommt. Es fehlt somit an der erforderlichen grundstücksbezogenen Bestimmbarkeit. Deshalb ist ein Abwendungsrecht des Käufers zu verneinen und der Antrag auf Fristverlängerung gem. § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB abzulehnen.

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Im Handlungsfeld Ortsbild/Siedlungsentwicklung wird als eine Maßnahme die bedarfsorientierte Außenentwicklung genannt.

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Der Kaufpreis ist überplanmäßig im Haushaltsplan 2022 zu finanzieren bzw. im Haushaltsplan 2023 zu berücksichtigen.