

Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
hinsichtlich einer Teilfläche des Flst. 6790/1, Robert-Bosch-Straße 1

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	25.07.2023	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Durch Vertrag vom 28. April 2023, beurkundet bei Herrn Notar Frank Maurer, Brackenheim, hat die 27 nulleins Immobilien GmbH die Grundstücke Gemarkung Besigheim, Flurstück 6790/1, Robert-Bosch-Straße 1, Gebäude- und Freifläche, und Flurstück 679471, Auf dem Kies 17/1, Gebäude- und Freifläche, von der ISCO-Textilwerk Gebr. Ammann GmbH & Co. KG erworben – und zwar zum Kaufpreis von EUR 2.300.001,57. Die Urkunde liegt der Stadt Besigheim seit 8. Mai 2023 zur Erklärung über das gesetzliche Vorkaufsrecht nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) vor.

Das veräußerte Grundstück Flurstück 6790/1 liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Besigheim über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Mit Schreiben vom 14. Juni 2023 hat die Stadt Besigheim den Käufer und den Verkäufer darüber informiert, dass die Stadt Besigheim – vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates – beabsichtige, nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 28 Abs. 3 BauGB ihr Vorkaufsrecht an einer Teilfläche von 1.000 m² am Flurstück 6790/1 auszuüben – und zwar zum Verkehrswert in Höhe von EUR 193.567,01.

Mit Schreiben vom 30. Juni 2023 hat sich der Käufer, die 27 nulleins Immobilien GmbH, durch Anwaltsschreiben zur beabsichtigten Ausübung des Vorkaufsrechts geäußert. In dieser Stellungnahme wird geltend gemacht, die Satzung nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB entspreche nicht den gesetzlichen Anforderungen und begründe somit kein Vorkaufsrecht. Weiter wird gerügt, die Ausübung des Vorkaufsrechts an der konkreten Teilfläche verletze die privaten wirtschaftlichen Belange des Käufers. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und des geringstmöglichen Eingriffs sei nicht gewahrt. Die Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Besigheim beziehe sich auf das gesamte Flurstück 6790/1 mit einer Größe von 9.599 m². Die Stadt Besigheim beabsichtige, ihr Vorkaufsrecht lediglich an einer Teilfläche von 1.000 m² auszuüben. Die Stadt Besigheim greife sich das „Filetstück“ an dem verkauften Flurstück heraus, ohne die berechtigten Interessen des Käufers zu berücksichtigen, der durch die Heraustrennung der Teilfläche an einer wirtschaftlich sinnvollen Erschließung und Verwertung der gesamten Fläche (wie ursprünglich geplant) gehindert wird.

Weiter wird beanstandet, die Teilfläche von 1.000 m² sei für die Heizzentrale, die auf dem Grundstück errichtet werden solle, überdimensioniert. Der Eigentümerin entstünden auch durch die Platzierung der gewünschten Teilfläche gravierende Nachteile. Reklamiert wird ein Schaden von ca. EUR 800.000,00 bis 1 Mio., da durch die Heraustrennung des „Filetstücks“ das Gesamtgrundstück entwertet werde. Zur Vermeidung einer streitigen Auseinandersetzung unterbreitet der Käufer verschiedene Vorschläge:

– Vorschlag 1:

Die Käuferin räumt der Stadt Besigheim eine Kaufoption für eine Grundstücksteilfläche von ca. 600 bis 800 m² für eine Heizzentrale zu dem von der Käuferin gezahlten anteiligen Kaufpreis ein. Die Fläche kann von der Käuferin frei gewählt werden.

– Vorschlag 2:

Die Stadt Besigheim verzichtet auf ihr Vorkaufsrecht. Dafür verkauft die Käuferin der Stadt Besigheim nach Eintragung im Grundbuch eine Grundstücksteilfläche von ca. 600 bis 800 m² zu dem von der Käuferin gezahlten anteiligen Kaufpreis.

– Vorschlag 3:

Die Käuferin macht von ihrer Abwendungsbefugnis gemäß § 27 BauGB Gebrauch und bietet an, die von der Stadt Besigheim geplante Heizzentrale zu errichten und zu betreiben.

II. Beschlussvorschlag

Die Stadt Besigheim übt das Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an einer Teilfläche von 1.000 m² des Flurstücks 6790/1, die im beigefügten Lageplan (Anlage 1 zur Vorlage 141/2023) gekennzeichnet ist, zum vereinbarten Kaufpreis in Höhe von EUR 220,93 EUR/m², also EUR 220.930,00 aus.

III. Begründung

I. Ausübungsvoraussetzungen

1. Der Stadt Besigheim steht ein Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu, da das veräußerte Grundstück im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung für das Gebiet „Auf dem Kies“ liegt. Diese wurde am 30. August 2022 beschlossen und ist am 3. September 2022 in Kraft getreten.

Die Satzung ist wirksam. Die Voraussetzungen des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegen vor. Die Einwände, die die Bevollmächtigte des Käufers gegen die Wirksamkeit der Satzung im Rahmen der Anhörung vorgetragen hat, sind nicht zutreffend. Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Der Begriff der städtebaulichen Maßnahmen in § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist weit zu fassen. Maßnahmen, die der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen mit Mitteln des Städtebaurechts zu verwirklichen, werden erfasst. Auch informelle städtebauliche Planungen rechtfertigen die Ausübung des Vorkaufsrechts.

In der Begründung zur Satzung wird darauf hingewiesen, dass für Grundstück Flurstück 6790/1 die Nutzung der Fläche für eine Heizzentrale beabsichtigt ist, um sowohl die historische Altstadt und gegebenenfalls noch andere Quartiere in Besigheim durch ein Leitungsnetz mit Wärme und eventuell auch mit elektrischer Energie zu versorgen. Der Gemeinderat hat dieser Zielvorstellung vor der Beschlussfassung über die Vorkaufsrechtssatzung zugestimmt. Aufgrund der guten Lage am Rande der Altstadt von Besigheim und der verkehrstechnisch guten Anbindung an die B 27 und an die Robert-Bosch-Straße sei das Flurstück 6790/1 besonders gut geeignet, um die vorgenannten Ziele zu verwirklichen.

Der Umstand, dass zum Zeitpunkt der Verabschiedung der Vorkaufsrechtssatzung noch keine konkretisierte Planung für eine künftige Heizzentrale vorlag, steht der Wirksamkeit der Vorkaufsrechtssatzung nicht entgegen. Es ist ausreichend, wenn die Gemeinde auf den fraglichen Flächen städtebauliche Maßnahmen „in Betracht zieht“. Mit dieser Formulierung in § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB soll den Gemeinden ein frühzeitiger Zugriff auf das Grundstück ermöglicht werden, um die späteren Maßnahmen leichter vorbereiten und verwirklichen zu können.

Der Einwand des Käufers, die Besigheimer Altstadt sei an mehreren Stellen von Gewerbegebieten umgeben, sodass nicht ersichtlich sei, warum sich die Satzung ausschließlich auf das betroffene Grundstück beziehe, trifft nicht zu. Zwar befindet sich im Südwesten der Stadt Besigheim (Richtung Bietigheim-Bissingen) ein Gewerbegebiet. Jedoch liegt zwischen Altstadt und dieser Gewerbefläche die Enz. Eine Wärmeversorgung der historischen Altstadt wäre daher nur möglich, wenn die Enz unterquert werden würde. Das gleiche gilt für das Betriebsgelände der Firma Sun Chemical, welche sich westlich der historischen Altstadt befindet. Aus diesem Grund wurde bei der Standortwahl im Vorfeld der Verabschiedung der Vorkaufsrechtssatzung eine Fläche auf der östlichen Stadtseite, im Gewerbegebiet „Auf dem Kies“, bevorzugt.

2. Auch die Voraussetzung des § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB, wonach ein Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden darf, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, ist erfüllt. Erforderlich, aber auch ausreichend ist es, 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.

Im vorliegenden Fall hat der Gemeinderat im Zusammenhang mit der Verabschiedung der Vorkaufsrechtssatzung für das Flurstück 6790/1 eine Fläche für eine Heizzentrale vorgesehen, um künftig sowohl die angrenzende historische Altstadt und gegebenenfalls auch andere Quartiere in Besigheim durch ein Leitungsnetz mit Wärme und eventuell auch mit elektrischer Energie zu versorgen. Als Zielvorgabe soll die Erzeugung der Wärme mittels erneuerbarer Energien erfolgen. In einem noch zu erstellenden Gesamtkonzept sollen die verschiedenen Arten zur Erzeugung erneuerbarer Energien untersucht, gebündelt und bestmöglich miteinander kombiniert werden. Gerade in der historischen Altstadt, die durch viele Fachwerkhäuser geprägt ist, ist es besonders schwierig, Denkmalschutz und Klimaschutz zusammenzubringen. Deshalb ist es erforderlich, bereits frühzeitig eine geeignete Fläche für eine künftige Heizzentrale zu sichern. Aufgrund der strategisch guten Lage am Rande der Altstadt von Besigheim und der verkehrstechnisch guten Anbindung an die Robert-Bosch-Straße ist das Flurstück 6790/1 besonders gut geeignet, um die vorgenannten Ziele zu verwirklichen. Damit werden überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt.

3. Diese Zielvorstellung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13. Juni 2023 dahingehend konkretisiert, als dass für den Bau und Betrieb der Heizzentrale eine Grundstücksfläche von 1.000 m² benötigt wird. Diese Fläche entspricht der Teilfläche von Flurstück 6790/1, für die das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll. Im Frühjahr 2023 hat die Stadt Besigheim die Erstellung der kommunalen Wärmeplanung ausgeschrieben. Die Beauftragung und der Beginn dieser Planung soll im August/September 2023, nach Erhalt des Förderbescheids, erfolgen. Eine wesentliche Maßnahme für eine klimafreundliche und nachhaltige Wärme- und Energieversorgung der Stadt Besigheim ist daher der Erwerb der fraglichen Teilfläche von 1.000 m² des Flurstücks 6790/1.

II. Ausübung für eine Teilfläche

Die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht für das veräußerte Grundstück insgesamt, sondern nur für eine Teilfläche von Flurstück 6790/1, ist rechtlich unbedenklich. Die Zulässigkeit einer teilflächenbezogenen Vorkaufsausübung ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt. Eine teilflächenbezogene Vorkaufsausübung kommt hier insbesondere deshalb in Betracht, weil sich die städtebauliche Maßnahme, zu deren Sicherung das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, nicht auf das veräußerte Grundstück insgesamt, sondern nach der Konkretisierung der Planung lediglich auf die besagte Teilfläche von Flurstück 6790/1 bezieht.

III. Keine Unzulässigkeit wegen Unverhältnismäßigkeit

Entgegen dem Vorbringen des Käufers im Rahmen der Anhörung verletzt die teilflächenbezogene Ausübung des Vorkaufsrechts im vorliegenden Fall auch nicht den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

1. Der Käufer rügt, mit der teilflächenbezogenen Ausübung des Vorkaufsrechts greife sich die Stadt Besigheim das „Filetstück“ an dem verkauften Flurstück heraus. Durch die Heraustrennung dieser Teilfläche werde der Käufer an einer wirtschaftlich sinnvollen Erschließung und Verwertung der gesamten Fläche, wie ursprünglich bei Abschluss des Kaufvertrages geplant, gehindert.

2. Diese Rüge ist unbegründet. Die Entscheidung der Stadt Besigheim für die Teilfläche von Flurstück 6790/1, für die das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, ist nicht dadurch bedingt, dass sich die Stadt Besigheim das „Filetstück“ dieses Grundstücks sichern will. Die Entscheidung, das Vorkaufsrecht für die konkrete Teilfläche von 1.000 m² auszuüben, ist dadurch bedingt, dass nach dem aktuellen Stand der Planungen die Heizzentrale auf eben dieser Teilfläche realisiert werden soll. Diese Planung ist auch ohne weiteres nachvollziehbar, weil die fragliche Teilfläche verkehrstechnisch gut an die Robert-Bosch-Straße angeschlossen ist, sodass die An- und Abfahrt bzw. die Anlieferung von Brennstoffen auf diese Weise einfach bewältigt werden kann. Berücksichtigt man, dass sich die Ausübung des Vorkaufsrechts gerade im Fall des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an der konkreten Ausgestaltung der städtebaulichen Maßnahme zu orientieren hat, die durch die Ausübung des Vorkaufsrechts gesichert werden soll, liegt auf der Hand, dass sich die teilflächenbezogene Ausübung des Vorkaufsrechts daran zu orientieren hat, ob diese geeignet ist, die Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung zu befördern.
3. Der Käufer hat weiter darauf hingewiesen, das Grundstück sei nur von einer Seite, der Robert-Bosch-Straße, zugänglich. Durch die teilflächenbezogene Ausübung des Vorkaufsrechts reduziere sich der Zugang um 25 m in der Breite. Es entstehe ein deutlich reduzierter Einfahrtsbereich. Dieser Umstand ist nicht geeignet, eine unverhältnismäßige und damit unzumutbare Belastung des Käufers darzulegen. Die aktuell verbleibende Zufahrtsbreite zwischen dem derzeit bestehenden Fabrikgebäude und der Grundstücksfläche für die geplante Heizzentrale beträgt ca. 6 m. Geht man von den Planungen aus, die der Käufer für die Nutzung des Grundstücks geltend macht (Abriss des bestehenden Fabrikgebäudes und Errichtung eines Küchenstudios), verbleibt eine Durchfahrtsbreite von ca. 11 m. Eine derartige Breite ist ausreichend, um eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des verbleibenden Grundstücks zu ermöglichen.
4. Der Käufer reklamiert weiter einen hohen Wertverlust für das Grundstück im „*hinteren gefangenen Teil von Flurstück 6790/1*“. Die aktuelle Planung von Büro und Lagerhalle könne nicht übernommen werden. Eine erneute Planung sei mit weiteren Kosten verbunden.

Aus Sicht der Stadt Besigheim ist die Annahme, das verbleibende Flurstück 6790/1 stelle sich nach Ausübung des Vorkaufsrechts als ein „gefangenes“ Grundstück dar, nicht berechtigt. Wie bereits ausgeführt, verbleibt eine Zu- und Abfahrt in ausreichender Breite, um eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung der Restfläche von Flurstück 6790/1 zu ermöglichen. Daher erscheint auch die weitere Rüge, die Zufahrtsfläche werde zu eng, um den geplanten Waschpark zu realisieren, nicht begründet.

Im Übrigen verkennt die Stadt Besigheim nicht, dass die Ausübung eines Vorkaufsrechts, speziell die Ausübung eines teilflächenbezogenen Vorkaufsrechts, geeignet ist, den Käufer zu belasten, weil hierdurch seine bisherigen Planungen entweder gegenstandslos werden oder gegebenenfalls modifiziert werden müssen. Diese Nachteile sind aber der Ausübung des Vorkaufsrechts typischerweise immanent. Sie stehen der Vorkaufsrechtsausübung nicht a limine entgegen. Sie bedürfen vielmehr im Rahmen der von der Stadt Besigheim vorzunehmenden Ermessensausübung (dazu sogleich näher unten) einer angemessenen Würdigung.

5. Der behauptete Wertverlust hinsichtlich der Restfläche von Flurstück 6790/1 in einer Größenordnung von angeblich ca. EUR 800.000,00 bis 1 Mio. steht der Ausübung des teilflächenbezogenen Vorkaufsrechts nicht entgegen. Im Hinblick auf die konkreten Grundstücksverhältnisse, insbesondere im Hinblick auf den Umstand, dass eine ausreichend breite Zufahrt von der Robert-Bosch-Straße verbleibt, erscheint die Annahme einer derartigen Wertminderung von ca. 40 bis 50 % des Restgrundstücks als weit überzogen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nach der Rechtsprechung eine Gemeinde, die ein teilflächenbezogenes Vorkaufsrecht ausübt, verpflichtet sein kann, die nach Ausübung des Vorkaufsrechts verbleibende Restfläche des Kaufgrundstücks zu erwerben. Dies gilt insbesondere dann, wenn die verbleibenden Grundstücksteile nach Ausübung des teilflächenbezogenen Vorkaufsrechts künftig weder baulich noch in anderer Weise wirtschaftlich sinn-

voll genutzt werden kann. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Sachverhalt aber eindeutig nicht erfüllt.

IV. Ermessensausübung

1. Die Ausübung des Vorkaufsrechts steht, auch wenn die Voraussetzungen für die Ausübung erfüllt sind, **im Ermessen** der vorkaufsberechtigten Stadt Besigheim. Dies bedeutet, die öffentlichen Belange, die aus Sicht der Stadt Besigheim für die Ausübung des Vorkaufsrechts mit Blick auf die hier in Rede stehende Teilfläche sprechen, sind mit den Nachteilen abzuwägen sind, die Käufer und Verkäufer im Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts, hier der teilflächenbezogenen Ausübung, erleiden werden.
2. Im vorliegenden Sachverhalt sind die Nachteile, die speziell der Käufer erleiden wird, erheblich. Auch wenn das verbleibende Flurstück 6790/1 hinsichtlich Umfang, Zuschnitt und Erschließungssituation auch künftig intensiv gewerblich genutzt werden kann und insoweit nicht erkennbar ist, dass eine spürbare Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten durch die Realisierung der Heizzentrale eintritt, kann nicht verkannt werden, dass der Käufer gehalten sein dürfte, seine bisherigen Planungen bezüglich der Nutzungen zu überdenken. Gegebenenfalls ist nicht auszuschließen, dass diese modifiziert werden müssen, wodurch eine Kostenbelastung des Käufers entstehen dürfte.

Demgegenüber steht das außerordentlich hohe Interesse der Stadt Besigheim, auf der Teilfläche des Flurstücks 6790/1 eine Heizzentrale zu errichten, um die angrenzende historische Altstadt (und gegebenenfalls noch andere Quartiere) mit Wärme und eventuell auch mit elektrischer Energie zu versorgen. Die Fläche, auf der die Heizzentrale realisiert werden soll, liegt am Rande der Altstadt von Besigheim. Sie ist verkehrsmäßig gut angebunden und daher in besonderer Weise geeignet, die Ziele der Stadt Besigheim (Versorgung der Altstadt durch ein Leitungsnetz mit Wärme und eventuell auch mit elektrischer Energie) sicherzustellen. Der kommunalen Wärmeplanung, deren Umsetzung die Ausübung des Vorkaufsrechts dient, kommt hohe Bedeutung zu. Vorliegend dient die Platzierung der Heizzentrale auch dazu, eine klimagerechte Energieversorgung mit den Belangen des Denkmalschutzes (Schutz der Altstadt) in Einklang zu bringen.

3. Bei der Gesamtwürdigung der widerstreitenden Belange überwiegt nach Auffassung der Stadt Besigheim das öffentliche Interesse die privaten Belange von Käufer und Verkäufer.

Die Vergleichsvorschläge 1 und 2, die der Käufer im Rahmen der Anhörung unterbreitet hat, sind nicht geeignet, eine abweichende Entscheidung zu rechtfertigen. Zum einen bereits deshalb, weil nach diesen Vorschlägen lediglich eine Grundstücksteilfläche von ca. 600 bis 800 m² für die Heizzentrale zur Verfügung stehen soll, während nach dem Stand der bisherigen Planungen davon auszugehen ist, dass eine Fläche von 1.000 m² benötigt wird. Darüber hinaus gehen die Vorschläge von einer Platzierung der Heizzentrale auf Flurstück 6790/1 aus, die deren günstige verkehrliche Erschließung unmittelbar von der Robert-Bosch-Straße aus nicht ermöglichen bzw. erschweren würde.

V. Keine Abwendungsbefugnis

Der Ausübung des Vorkaufsrechts steht auch nicht § 27 Abs. 1 BauGB entgegen. Nach dieser Bestimmung kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB hierzu verpflichtet.

Wie bereits der Wortlaut des Gesetzes deutlich macht, muss eine Abwendungserklärung i.S.d. § 27 BauGB jedenfalls in der Form abgegeben werden, dass eine ausreichende und eindeutige (schriftliche) Verpflichtung erfolgt. Nach herrschender Auffassung ist ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und Käufer erforderlich. Inhaltlich ist eine hinreichend konkretisierte Nutzungspflicht erforderlich. Aus Sinn und Zweck der Abwendungsbefugnis des § 27 BauGB ergibt sich, dass die Durchführung der Maßnahme, zu deren Sicherung das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll, sichergestellt sein muss.

Im vorliegenden Fall hat der Käufer lediglich „angeboten“, die von der Stadt Besigheim geplante Heizzentrale zu errichten und zu betreiben. Dieses Angebot stellt keine ausreichende Abwendungserklärung i.S.d. § 27 Abs. 1 BauGB dar. Insoweit kann dahingestellt bleiben, welche Sicherungen zur Realisierung einer etwaigen Verpflichtung vorliegend erforderlich wären.

VI. Verzicht auf die Ausübung zum Verkehrswert

Die Stadt Besigheim macht vorliegend nicht von ihrer Möglichkeit Gebrauch, die teilflächenbezogene Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 3 BauGB unter Reduktion des von der Stadt Besigheim zu zahlenden Betrages auf den Verkehrswert auszuüben. Im Kaufvertrag wurde der Kaufpreis für das Flurstück 6790/1 in zwei Teilflächen aufgeteilt. Für die vom Vorkaufsrecht betroffene Fläche wurde ein Kaufpreis in Höhe von EUR 1.413.731,07 festgelegt. Dies entspricht einem Kaufpreis von EUR 220,93/m². Der Gutachterausschuss der Stadt Besigheim hat den Verkehrswert für diese Fläche auf EUR 193,57/m² festgelegt. Der vereinbarte Kaufpreis überschreitet folglich den Verkehrswert um über 14 %.

Die Stadt Besigheim hat daher erwogen, von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Vorkaufsrecht gemäß § 28 Abs. 3 BauGB unter Reduktion des zu zahlenden Betrages auf den Verkehrswert auszuüben. Die entsprechende Absicht wurde auch dem Käufer und Verkäufer im Rahmen der Anhörung mitgeteilt. Nach nochmaliger Prüfung des Sachverhalts verzichtet die Stadt Besigheim auf diese Möglichkeit. Nach überwiegender Auffassung der Rechtsprechung liegt eine Überschreitung des Verkehrswerts nur dann vor, wenn die Bandbreite der vertretbaren Wertermittlung überschritten ist. Teilweise wird angenommen, dass dies eine Überschreitung von mindestens 20 % voraussetzt. Da insofern rechtliche Zweifel an der Zulässigkeit der Herabsetzung auf den Verkehrswert bestehen, verzichtet die Stadt Besigheim auf diese Möglichkeit.

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Handlungsfeld Umwelt-/Klimaschutz:

„... die Förderung des Einsatzes von erneuerbaren Energien ist ein weiteres wichtiges Ziel, das Priorität hat.“

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Im Haushaltsplan 2023 ist auf der Seite 324 ein entsprechender Ansatz für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden vorhanden.