

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2019/120

Abteilung 230 - Gebäude und
Grundstücke

Federführung: Peter, Henrik
Telefon: +49 7021 502-526

AZ: 622.31
Datum: 30.09.2019

**Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB,
Flst. 965/8, Eugenstraße, Gemarkung Kirchheim**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	23.10.2019

ANLAGEN

Anlage 1 - Lageplanauszug (ö)
Anlage 2 - Bebauungsplan (ö)
Anlage 3 - Verkehrswertermittlung (nö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:
Mitzeichnung von: 220, 320, 340, EBM, OBin

Matt-Heidecker
Oberbürgermeisterin

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Leistungsziel:

Maßnahme:

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: 730.100 Euro

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	1133
Investitionsauftrag	7 02 1133 3000 1
Sachkonto	7821 0000

Ergänzende Ausführungen:

Außerplanmäßige Kosten:

Kaufpreis 684.000 EUR, Erstattung Beurkundungskosten ca. 4.500 EUR, Grunderwerbsteuer ca. 35.200 EUR, Notar- und Grundbuchgebühren ca. 6.400,00 EUR; Gesamt ca. 730.100 EUR. Auf dem Auftrag 7 02 1133 3000 1 „Erwerb von Grundstücken“ stünden aufgrund dessen, daß die Mittel nicht wie geplant abfließen, entsprechende Mittel zur Verfügung.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

Beim Erwerb des Grundstücks durch die Stadt ist dieses binnen einer angemessenen Frist mit einem Wohngebäude zu bebauen bzw. zur kurzfristigen Bebauung zu veräußern.

ANTRAG

Verzicht auf Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes gem. § 24 Abs.1 Nr. 6 BauGB für den Erwerb des Grundstücks Flst. 965/8 Eugenstraße, Gemarkung Kirchheim.

ZUSAMMENFASSUNG

Das Grundstück Flst. 965/8, Eugenstraße, Gemarkung Kirchheim, mit einer Fläche von 570 m² ist das letzte unbebaute Wohngrundstück im Bereich des Bebauungsplans „Paradiesle“.

Das Grundstück wurde - in einem gemeinsamen Kaufvertrag mit dem benachbarten Grundstück mit Gebäude Eugenstraße 31 - mit Kaufvertrag vom 02.07.2019 vom privaten Grundstückseigentümer an einen örtlichen Bauträger verkauft. Mit dem Bauträger konnte keine Einigung über eine Bebauung innerhalb einer angemessenen Frist (auf Vorschlag der Stadt 3 Jahre ab dem Erwerb) erzielt werden, um die Ausübung des Vorkaufsrechtes abzuwenden.

Ein Erwerb müsste zum Vertragspreis von 1.200 EUR/m² erfolgen; unter Berücksichtigung des Kaufpreises sowie der Erwerbsnebenkosten entstehen außerplanmäßige Kosten von ca. 730.100 EUR.

Beim Erwerb durch Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Stadt ist das Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist zu bebauen bzw. zur kurzfristigen Bebauung zu veräußern.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

1. Grundstück und Vorkaufsrecht

Mit Kaufvertrag vom 02.07.2019 wurde das Flst. 965/8, Eugenstraße, Gemarkung Kirchheim, zusammen mit dem benachbarten Flst. 965/9, Gebäude Eugenstraße 31, verkauft. Der Vertrag ging der Stadt zur Überprüfung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes mit Posteingang vom 30.08.2019 zu. Das Flst. 965/8 mit 570 m² liegt im Bereich des Bebauungsplans „Paradiesle“ vom 10.02.2012. Der Bebauungsplan weist hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus; zulässig sind Wohngebäude mit einer Traufhöhe von 6,30 m und einer Firsthöhe von 12,0 m.

Hinsichtlich des unbebauten Grundstücks Flst. 965/8 besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Stadt gemäß § 24 Abs.1 Nr.6 des BauGB für unbebaute Grundstücke. Für das benachbarte, bebaute Grundstück Flst. 965/9 besteht kein Vorkaufsrecht; das Negativzeugnis hierfür wurde gemäß der gesetzlichen Bestimmungen zeitnah erteilt.

2. Kaufpreis

Der vertraglich vereinbarte Kaufpreis von 1.200,00 EUR/m² übersteigt den derzeit für den betreffenden Bereich, BRW-Karte Zone 1005, festgesetzten Bodenrichtwert für Bauland in Höhe von 520,00 EUR/m² deutlich. Das Vorkaufsrecht ist zum Verkehrswert auszuüben, sofern der vertragliche festgelegte Kaufpreis nicht unangemessen über dem Verkehrswert liegt.

Der Verkehrswert wurde (unter Verweis auf den Beschluss nach GR/2019/106) von einem externen Sachverständigenbüro festgestellt. Die entsprechende Gutachterauskunft (sh. Anlage) weist einen Wert von 1.000,00 EUR/m², also in Summe 517.000 EUR, als Verkehrswert aus.

Der Kaufpreis liegt 20 % über dem festgestellten Verkehrswert. Die Kommentarliteratur sowie die aktuelle Rechtsprechung gehen davon aus, dass man bei einer Überschreitung von bis zu 20 % noch nicht von einer deutlichen Überschreitung sprechen kann. Höchststrichterlich ist bislang die 20-%-Grenze als Minimum einer Überschreitung bestimmt.

Nach Feststellung der Verwaltung müsste daher zur Vermeidung eines möglichen Prozessrisikos das Grundstück zum Vertragspreis von 1.200 EUR/m² erworben werden.

Bei einem Erwerb des Grundstücks Flst. 965/8 im Zuge der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes entstehen somit unter Berücksichtigung des Kaufpreises sowie der Erwerbsnebenkosten außerplanmäßige Kosten von ca. 730.100 EUR.

3. Bedarf und Beschlussempfehlung

Nach Einschätzung der Stadtverwaltung besteht vor dem Hintergrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum grundsätzlich ein öffentliches Interesse an der Bebauung von Grundstücken. In diesem Sinne sollte auch das Flst. 965/8 „baulich aktiviert“ werden. Mit dem Käufer, einem ortsansässigen Bauträger, wurde daraufhin im Vorfeld der Vorkaufsrechtsprüfung hinsichtlich der Klärung einer möglichen Bauabsicht Kontakt aufgenommen. Nach Mitteilung des Bauträgers besteht aber in einem absehbaren Zeitraum von mindestens 10 Jahren kein Bauinteresse. Stattdessen soll ein Teil des freien Flst. 965/8 mit einer Terrasse des benachbarten Gebäudes Flst. 965/9 überbaut werden.

Unter Berücksichtigung der Möglichkeiten des Bebauungsplans könnte auf dem Grundstück ein freistehendes Wohnhaus mit 2 bis max. 3 WE entstehen. Beim Erwerb durch die Stadt ist das Grundstück innerhalb der „angemessenen Frist“ (3 Jahre ab Erwerb) selbst zu bebauen bzw. sicherzustellen, dass das Grundstück i. S. der Stadt von Dritten innerhalb der Frist bebaut wird.

Die verhältnismäßig hohen Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten stehen den Grundsätzen einer Realisierung von kostengünstigem Wohnraum entgegen. Zudem entstünde beim Erwerb die Verpflichtung, das Grundstück im angegebenen Zeitrahmen selbst zu bebauen bzw. dieses - nach Möglichkeit zum obigen Erwerbspreis - zur kurzfristigen Bebauung zu veräußern. Daher rät die Verwaltung von einem Erwerb ab.