

Federführung: Bürgermeister	Datum: 03.03.2023
Sachbearbeiter: Thomas Schäfer	AZ: 880.61

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	28.03.2023	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage
Ausübung Vorkaufsrecht Flst. 129, Lindenstraße 4

Sachverhalt:

Am 17.01.2023 wurde zwischen Verkäufer 1/Verkäufer 2 und Käufer 1/Käufer 2 ein Kaufvertrag geschlossen.

In § 3 und § 8 des Kaufvertrags wird auf Vorkaufsrechte hingewiesen.

Den Verkäufern war aus Vorgesprächen mit der Gemeinde bekannt, dass der Gemeinderat am 24.04.2018 eine Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts beschlossen hat, die auch das Flurstück 129 umfasst.

Die Vorkaufsrechtssatzung im Bereich der „1. Änderung des Bebauungsplans Schöckinger Pfäde“ wurde erlassen, da sich bis auf die Grundstücke 129 und 129/1 alle weiteren Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bereits im Besitz der Gemeinde befanden und an diesem Standort die Realisierung eines zweiten Pflegeheim-Standorts zur Sicherstellung der auch im Kreispflege-Plan notwendigen Pflegeplätze in direkter Nachbarschaft zum bereits bestehenden Pflegeheim angedacht ist.

Das Grundstück Flst. 129/1 (Lindenstraße 7) konnte zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben werden.

Nach Abstimmung mit Verkäufer 1 der Liegenschaft Lindenstraße 4 wurde ein Verkehrswertgutachten für das Flst. 129 auf Kosten der Gemeinde vom Sachverständigen Jörg Schantel erstellt. Mit Stichtag 27.06.2022 beläuft sich der Verkehrs-/Marktwert auf **285.000 EUR**.

Auf Veranlassung von Verkäufer 2 wurde von den Architekten MW mit Stichtag 03.08.2022 ein Verkehrswert von **295.000 EUR** ermittelt.

Der nun **im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis von 400.000 EUR** übersteigt den durch zwei Gutachten ermittelten Kaufpreis um ca. 1/3 und damit erheblich im Sinne von § 28 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Gemeinde kann nach § 28 Abs. 3 BauGB den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert – wie vorliegend - überschreitet.

Dies beabsichtigt die Gemeinde im Rahmen der Wirtschaftlichkeit ihrer Aufgabenerfüllung nach § 77 Abs. 2 der Gemeindeordnung (GemO) zu tun.

Verkäufer und Käufer wurden gemäß § 28 Landesverwaltungsverfahrensgesetz angehört und Ihnen mitgeteilt, dass beabsichtigt ist, das Vorkaufsrecht in öffentlicher Sitzung durch den Gemeinderat beschließen zu lassen und die Verwaltung zu beauftragen, mittels Verwaltungsaktes das Vorkaufsrecht auszuüben.

Sowohl Verkäufer als auch Käufer haben auf die Anhörung reagiert und eine Stellungnahme übersandt. Die Verkäuferseite verweist darauf, dass der Verkaufswert dem aktuellen Marktwert entspreche, wenngleich dieser deutlich höher als der von zwei Gutachtern ermittelte Verkehrswert sei. Eine Herabsetzung des Kaufpreises erachtet die Verkäuferseite für unverhältnismäßig.

Die Käuferseite verweist auf die gesicherte Finanzierung und die bereits begonnene Renovierung des Kaufobjektes.

Hierzu muss angemerkt werden, dass der Eigentumsübergang erst nach vorliegendem Negativzeugnis über ein bestehendes Vorkaufsrecht vollzogen werden kann und dieses aufgrund des hier behandelten Gegenstandes natürlich nicht vorliegt. Vorgenommene Renovierungsmaßnahmen geschahen also wissentlich auf eigenes Risiko.

Sowohl die Ausübung des Vorkaufsrechts wie auch die Bestimmung des Kaufpreises nach § 28 III BauGB stehen im Ermessen der Gemeinde. Im Hinblick auf die beabsichtigte Erstellung eines Pflegeheims im dortigen Bereich sowie den beiden genannten Verkehrswertgutachten wird dem Gemeinderat empfohlen, das Ermessen dahingehend auszuüben, dass das Vorkaufsrecht zum Preis von 295.000 EUR ausgeübt wird.

Die Gemeinde Hemmingen beabsichtigt weiterhin, auf den gemeindlichen Flurstücken 830/6, 147/2, 147/13, 129/1 und dem zu erwerbenden Flurstück 129 eine Entwicklung zur Erstellung eines weiteren Pflegeheimes voranzutreiben und aus diesem Grund das besondere Vorkaufsrecht auszuüben. Entsprechend soll das Grundstück Flurstück 129 hierfür verwendet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt aufgrund der bestehenden Vorkaufsrechtssatzung die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Flurstück 129 in Hemmingen zum Preis von 295.000,- EUR.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Vorkaufsrecht mittels Verwaltungsakt auszuüben.

Finanzierung:

Letzte Beratung:

Anlagenverzeichnis:

Öffentliche Bekanntmachung Aufstellung 1. Änderung BPlan „Schöckinger Pfäde“
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts für die Flurstücke 129 und 129/1