

Sitzungsvorlage Nr. 2021/41

Aktenzeichen: 622.33

Sachbearbeiter: Züfle, Rainer



Gemeinde Weißbach

Öffentlichkeitsstatus
öffentlich

Datum
12.07.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	26.07.2021	9

Betreff:

Entscheidung über ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde;
hier: Grundstücke Flst.-Nr. 926/1 und Flst.-Nr. 933 an der Kochertalstraße, Gemarkung
Weißbach

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Weißbach macht von Ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht an den Grundstücken
Flst.-Nr. 926/1 und 933 an der Kochertalstraße, Gemarkung Weißbach, keinen Gebrauch.

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	26.07.2021	TOP:	9 ö
------------------------------	------------	------	-----

Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Lt. Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss (Rückseite)

Finanzielle Auswirkungen?

<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
--------------------------	----	-------------------------------------	------

1		2		3		4		
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten) EUR		Kosten laufendes Haushaltsjahr EUR		jährliche Folgekosten / -lasten EUR		Finanzierung Eigenanteil (Eigen- u. Fremdmittel) EUR		Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge) EUR

Veranschlagung

im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt			Produktkonto
<input type="checkbox"/> 20	<input checked="" type="checkbox"/> 20	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Ja, mit EUR 20.000	11330000001.01900000

Problembeschreibung / Begründung:

Mit Kaufvertrag vom 11.06.2021 hat [REDACTED] aus [REDACTED] ihre beiden unbebauten Grundstücke Flst.-Nr. 926/1 und Flst.-Nr. 933 an der Kochertalstraße in Weißbach an [REDACTED] aus [REDACTED] verkauft. Laut dem Bebauungsplan „Altenberg – Weiher“ liegen die beiden Grundstücke in einem Allgemeinen Wohngebiet (→ Siehe hierzu den dieser Sitzungsvorlage beigefügten Lageplan!). Der vereinbarte Verkaufspreis für die beiden Grundstücke beträgt [REDACTED] €, was umgerechnet [REDACTED] €/m² ergibt.

Aufgrund von § 24 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) steht der Gemeinde an unbebauten Wohnhausbauplätzen ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Laut Gesetz darf das Vorkaufsrecht jedoch nur dann ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 3 BauGB). Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts muss dann der Verwendungszweck für das Grundstück angegeben werden.

Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts aber abwenden, wenn:

- die Verwendung des Grundstücks nach baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahmen bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist,
- und der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen,
- und er sich vor Ablauf der Frist, binnen der die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausüben kann, dazu verpflichtet (§ 27 Abs. 1 BauGB).

Obwohl die Erwerber nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung nicht beabsichtigen, auf den Grundstücken Flst.-Nr. 926/1 und Flst.-Nr. 933 Wohngebäude zu errichten, schlägt die Gemeindeverwaltung vor, vom gesetzlichen Vorkaufsrecht der Gemeinde keinen Gebrauch zu machen.

Grund ist, dass die Grundstücke trotz des Bebauungsplans de facto kaum als Wohnbauplatz genutzt werden können. Zum einen sind sie sehr steil und liegen fast direkt neben der viel befahrenen L 1045. Am gravierendsten ist jedoch, dass sie bislang weder über einen Wasser- noch über einen Kanalanschluss verfügen, und dass beide Anschlüsse – wenn überhaupt – nur sehr aufwändig hergestellt werden könnten. Da in der Kochertalstraße selbst keine

Wasserleitung und kein Abwasserkanal liegen, müssten beide Anschlüsse nämlich von der viel höher gelegenen Büschelhofer Straße her verlegt werden. Hierzu wäre es erforderlich mindestens ein privates Grundstück zu durchqueren, was wiederum voraussetzen würde, dass dessen Eigentümer eine Baulast übernimmt.