

Sitzungsvorlage
Gemeinderat

zu TOP 1 öffentlich (Presse: ja)	Amt Stabstelle Gemeindeplanung/ Gebäudemanagement
zu TOP nichtöffentlich	Aktenzeichen: 622.33 - LB
Sitzung am: 23.08.2019	Datum: 15.08.2019
Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB - Flst. 424, Hauptstraße 42, Gemarkung Hilzingen	

Der Gemeinde liegt ein Kaufvertrag für das folgende Grundstück vor:

Grundstück: Hauptstraße 42
Flst. 424, Gemarkung Hilzingen (s. Lageplan)
Fläche: 1.133 m²
Kaufpreis: 300.000,00€ (≈ 264,78€/m²)
Verkäufer: Erbengemeinschaft Mengeu, Hilzingen
Käufer: „GbR Hilzingen“ mit Sitz Singen
Bodenrichtwert: 235 €/m²

Gemäß §24 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zu, wenn sich dieses in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet.

Dies ist bei dem oben genannten Grundstück der Fall.

Am 08.07.2019 ging der Gemeinde Hilzingen, schriftlich, ein Kaufangebot für das Flst. 427 ein. Dieses wurde durch die HSG Wirtschaftskanzlei vertreten von Herrn Horst Schikorr unterzeichnet. Das Angebot beläuft sich auf 300€/ m². Bei der Gesamtfläche dieses Flurstückes führt dies zu einem Kaufpreis von 45.000€.

In der nichtöffentlichen Sitzung vom 16.07.2019 hat der Gemeinderat beschlossen das Vorkaufsrecht auszuüben.
Aus Gründen der Rechtssicherheit wird in der Sondersitzung am 23.08.2019 nochmals in öffentlicher Sitzung hierüber beraten.

Um das Vorkaufsrecht durch die Gemeinde rechtmäßig auszuüben, muss dieses begründet sein. Ein Grund zur Ausübung könnte unter anderen das Allgemeinwohl (z.B. konkrete Pläne für den Bau eines Kindergartens, Pflegeheims oder Schaffung von sozialem Wohnungsbau) oder auch wenn das Grundstück zu Tauschzwecken im Gebiet (Sanierung Hauptstraße) benötigt wird. Nach Rücksprache mit der STEG kommt letzteres allerdings nicht in Betracht.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, um ein Gerichtsverfahren und mögliche Schadensersatzansprüche zu vermeiden, auf die Ausübung des Vorkaufsrechts zu verzichten.

Hilzingen, 15.08.2019

Dennert, Leiterin der Stabstelle

Anhang:

- E-Mail vom 13.08.2019 von Frau Dennert an Fraktionsführer



Von: Birgit Dennert
Gesendet: Donnerstag, 15. August 2019 14:07
An: Laura Boos
Betreff: WG: Vorkaufsrecht Hauptstr. 42/außerordentliche Sitzung

Von: Birgit Dennert
Gesendet: Dienstag, 13. August 2019 16:11
An: 'familie_baumann@web.de' <familie_baumann@web.de>; 'steffen.wambeke@gmail.com' <steffen.wambeke@gmail.com>; 'info@schnutenhaus.de' <info@schnutenhaus.de>; 'michael.jaeckle@web.de' <michael.jaeckle@web.de>
Cc: Rupert Metzler <metzler@hilzingen.de>
Betreff: Vorkaufsrecht Hauptstr. 42/außerordentliche Sitzung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Gemeinderatssitzung vom 16.07.2019 wurde beschlossen, das Vorkaufsrecht für das Grundstück Flst. Nr. 424, Hauptstr. 42, Gemarkung Hilzingen auszuüben.
Zur Umsetzung dieses Beschlusses werden wir mittlerweile anwaltlich von Herrn Rechtsanwalt Frick der Kanzlei BFMR in Konstanz beraten.

Nach Erörterung des Falls ergibt sich derzeit folgender Sachstand:

Die Thematik des Vorkaufsrechts wurde bislang sowohl am 04.06.2019 als auch am 16.07.2019 in nichtöffentlicher Sitzung behandelt.

Zuständig für die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts ist der Gemeinderat, da in der vorliegenden Hauptsatzung keine andere Zuständigkeit ersichtlich ist. Grundsätzlich ist die Entscheidung des Gemeinderats jedoch in öffentlicher Sitzung zu fassen. Dies gilt auch für die Ausübung eines Vorkaufsrechts. Eine Verlegung der Entscheidung in eine nichtöffentliche Sitzung aus Datenschutzgründen o.ä. wird in der ständigen Rechtsprechung der Gerichte nicht anerkannt. Den Öffentlichkeitsgrundsatz hat der Verwaltungsgerichtshof Mannheim erst vor kurzem mit seiner Entscheidung vom 13.8.2018 Aktenzeichen 3 S 1465/18 ausdrücklich bekräftigt. Ausnahmen die vorliegend nach § 35 Gemeindeordnung ausnahmsweise eine Behandlung in nicht-öffentlicher Sitzung erlauben würden, sind nicht ersichtlich.

Es besteht aber die Möglichkeit den ursprünglichen Beschluss aufzuheben und erneut zu fassen. Hierfür reicht allerdings nicht ein einfacher „Distanzierungsbeschluss“ aus. Es muss nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (Entscheidung vom 23.6.2015 - 8 S 1386/14) vielmehr in der öffentlichen Sitzung der zugrunde liegende eigentliche Willensbildungsprozess des Gemeinderats aus der vorangegangenen Sitzung bzw. der vorangegangenen beiden Sitzungen nochmals für die Öffentlichkeit offengelegt werden und diese über die wesentlichen Grundzüge der Sachdiskussion informiert werden. Erst danach kann unter erneuter Diskussion und Begründung der zu treffende Beschluss unter Aufhebung des alten Beschlusses neu gefasst werden. Ein solcher Beschluss muss kurzfristig gefasst werden. Es bedarf einer Sondersitzung, da nach den diesseitigen Ermittlungen die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts am 25.8.2019 endet. Spätestens an diesem Tag muss also an die Verkäufer der Vollzug des Vorkaufsrechts durch Verwaltungsakt zugestellt werden und die Käufer entsprechend benachrichtigt werden.

Allein die Ausübung des Vorkaufsrechts ist aber noch nicht zielführend, denn § 24 Abs. 3 Baugesetzbuch fordert neben der wirksamen Ausübung auch, dass das „Wohl der Allgemeinheit“ gerade die Ausübung des Vorkaufsrechts erfordert. Dass lediglich neuer und hochwertiger Wohnraum geschaffen werden soll, genügt im Sanierungsgebiet nicht, um das Wohl der Allgemeinheit, welches zum Grunderwerb mittels Vorkauf erforderlich ist, in diesem Sinne zu begründen. Die Herren Schikorr als Käufer haben mittlerweile nach § 27 BauGB die Abwendung des

Vorkaufsrechts beantragt. Da derzeit die Gemeinde auf dem Grundstück im Prinzip das gleiche Vorhaben umsetzen möchte wie die Käuferseite, nämlich die Schaffung von hochwertigem Wohnraum, bestehen zumindest berechtigte Zweifel, ob die Durchsetzung des Vorkaufsrechts Erfolg hätte.

Mögliche Lösung:

Es könnte daran gedacht werden im vorliegenden Fall das Vorkaufsrecht auch damit zu rechtfertigen, dass das Land zu Tauschzwecken im Gebiet benötigt wird.

Das Wohl der Allgemeinheit kann den gemeindlichen Grunderwerb nämlich dann rechtfertigen, wenn nach den Konturen der Stadterneuerungsmaßnahme bei Erlass des Vorkaufsbescheids nicht von vornherein auszuschließen ist, dass die Gemeinde auch Land zu Tauschzwecken im Gebiet benötigen wird. Bei reinen Wohnungsmodernisierungen wird § 24 Abs. 3 zwar nicht erfüllt sein, während bei einer Sanierung, die zB auch die Umgestaltung öffentlicher Räume – ggf. unter Einbeziehung bisher privater Flächen – einschließen soll, die Möglichkeit eines Grundstückstauschs nicht pauschal verneint werden kann. In solchen Fällen ist die Gemeinde grundsätzlich zum Vorkauf berechtigt, ohne dass sie für die weitere Verwendung des Grundstücks schon eine konkrete Angabe zu machen hätte. Vorsorgender Grunderwerb der Gemeinde kann unter entsprechenden Bedingungen also auch dem Ziel der „zügigen Durchführung“ (vgl. § 136 Abs. 1) der Gesamtmaßnahme dienen. Die Gemeinde braucht sich dabei nicht auf Grundbesitz außerhalb des Sanierungsgebiets verweisen zu lassen, weil sich die Bürger im Sanierungsgebiet in aller Regel eher zu einer raschen gütlichen Einigung bereit zeigen, wenn sie mit Grundstücken im näheren Umkreis abgefunden werden (BGH Urt. v. 7.3.1975, aa – zu allem: EZBK/Stock, 132. EL Februar 2019, BauGB § 24 Rn. 70)

Da im Rahmen der Neugestaltung der Hauptstraße auch Grundstückserwerb notwendig wird, könnte ggfs. damit argumentiert werden, dass hierfür evtl. Tauschflächen benötigt werden. Möglicherweise muss auch noch an anderen Stellen ein Flächenerwerb stattfinden, für den Tauschflächen zur Verfügung stehen müssen.

Sollte der Gemeinderat auf einer Ausübung des Vorkaufsrechts bestehen wollen, müsste wie folgt weitergegangen werden:

- Es müsste kurzfristig in einer öffentlichen Sondersitzung des Gemeinderats entsprechend dem oben beschriebenen Verfahren der alte Beschluss aufgehoben werden und ein neuer Beschluss mit ergänzender Begründung (soweit diese tragen sollte - s.o. Ziff. 3) gefasst werden. Um die Öffentlichkeit herzustellen müsste die Bekanntmachung der Sitzung in einer Sonderausgabe des Amtsblattes erfolgen.
- Das Vorkaufsrecht müsste bis spätestens am 25. August per Verwaltungsakt gegenüber den Verkäufern ausgeübt werden (bis dahin muss der Verwaltungsakt spätestens zu gehen).
- Um zu begründen, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das „Wohl der Allgemeinheit“ gerechtfertigt ist genügt es nicht, dass die Flächen erworben werden sollen, um diese einer hochwertigen Wohnbebauung zuzuführen. Unter Berücksichtigung, dass die vorliegende Sanierung auch die Umgestaltung öffentlicher Räume, hier sogar unter Einbeziehung bisher privater Flächen entlang der Straße, einschließen soll, wäre daran zu denken, dass Wohl der Allgemeinheit auch damit zu begründen, dass der gemeindliche Grunderwerb gerechtfertigt ist, um der Gemeinde Tauschzweck im Gebiet zu verschaffen.
- Letztlich bliebe dann die Möglichkeit, dass Verkäufer oder Käufer oder beide Widerspruch gegen den Bescheid, mit welchem das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, einlegen. Es müsste dann das Verwaltungsgericht darüber entscheiden ob die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtmäßig war.

Auf Grundlage der dargelegten Informationen bitte ich Sie als Fraktionsführer/Ältestenrat, bis zum **Donnerstag, den 15.08.2019 um 11 Uhr** mitzuteilen, ob die Einberufung einer außerordentlichen Sitzung zur Ausübung des Vorkaufsrechts nächste Woche erfolgen soll oder ob unter den gegebenen Umständen auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet wird.

Bei Rückfragen dürfen Sie sich gerne an Herrn Bürgermeister Metzler oder mich wenden.

Freundliche Grüße

Birgit Dennert
Stabstellenleitung Gemeindeplanung

Gemeinde Hilzingen
Hauptstraße 36
78247 Hilzingen

Telefon: 07731/3809-28
Telefax: 07731/3809-30
E-Mail: gemeinde@hilzingen.de
Web: www.hilzingen.de

