

Beschlussvorlage

Nr. GR/050/2024

Aktenzeichen	623.228	Datum: 28.03.2024
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	16.04.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand:

**Grundstück Flst.Nr. 43 Gemarkung Sinsheim, Hauptstraße 68;
Ausübung des Vorkaufsrechts gem. §§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3, 28 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 463, 464 Abs. 2, 465 -
468 und 471 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)**

Vorschlag / Ergebnis:

1. Der Gemeinderat beschließt die Ausübung des Vorkaufsrechtes gem. §§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3, 28 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 463, 464 Abs. 2, 465 – 468 und 471 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) gegenüber dem Verkäufer des veräußerten Grundstücks Flst.-Nr. 43, Hauptstraße 68, Gemarkung Sinsheim.
2. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt ein neuer Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und der Stadt Sinsheim zustande.
3. Der Kaufpreis beträgt auf Basis des zwischen den Kaufvertragsparteien mit Urkunde vom 04.12.2023 der Notarin Schuster, UVZ-Nr. 1344/2023 vereinbarten Kaufpreises EUR 250.000,00.
4. Die im Zuge der Ausübung des Vorkaufsrechts anfallenden Kosten und Gebühren sowie der Grunderwerbssteuer trägt die Stadt.

Finanzielle Auswirkungen: ja, siehe Anlage F

Sachverhalt:

1. Vorkaufsrecht der Stadt

Mit vom 04.12.2023 datierter Urkunde UVZ-Nr. 1344/2023 der Notarin Christin Schuster

wurde das Grundstück, Flst.-Nr. 43, Hauptstraße 68 in der Gemarkung Sinsheim (nachfolgend „Kaufgegenstand“) zu einem Kaufpreis von EUR 250.000,00 veräußert.

Nachdem die sanierungsrechtliche Genehmigung durch gesetzliche Fiktion erteilt wurde und mit dieser der Kaufvertrag mit Ablauf des 19.01.2024 wirksam wurde, liegt die Urkunde der Stadt Sinsheim zur Erklärung über das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäß §§ 24 ff. BauGB vor.

Die Stadtverwaltung schlägt vor, das Vorkaufsrecht am Kaufgegenstand gemäß §§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3, 28 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 463, 464 Abs. 2, 465 – 468 und 471 BGB auszuüben. Die Ausübung dient der Schaffung einer öffentlichen Frei- und Grünfläche.

Gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet zu. Der Kaufgegenstand liegt im Geltungsbereich der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt-West“ vom 08.12.2020 (nachfolgend „Sanierungssatzung“). Der Gemeinde steht gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht an dem Kaufgegenstand zu.

2. Abwägung

Das Vorkaufsrecht darf gemäß § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

a) Das Wohl der Allgemeinheit ist hierbei nicht dem mit dem Begriff des allgemeinen öffentlichen Interesses gleichzusetzen, vielmehr ist ein qualifizierter, sachlich objektiver, die auch gesellschaftlichen Entwicklungen und den aus dieser Entwicklung resultierenden geforderten berücksichtigender Maßstab anzulegen. Für die Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit genügt es, „[...] wenn der Erwerb des Grundstücks im Rahmen der tatbestandlichen Voraussetzung zu den vom Gesetzgeber gebilligten bodenpolitischen, eigentumspolitischen städtebaulichen Zwecken erfolgt und dabei überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden [...].“ (VGH München, Ur. v. 6.02.2014 – 2 B 13.2570, BeckRS 2014, 47685 Rn. 16).

In Fällen des § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB hat sich die Ausübung an den konkreten Erfordernissen der Sanierung zu orientieren. Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt die Ausübung des Vorkaufsrechts, wenn damit die besonderen Maßnahmen unterstützt werden, die zur Beseitigung städtebaulicher Missstände erforderlich sind. Die Sanierungsziele müssen dabei nicht in der Sanierungssatzung selbst festgelegt sein. Sie können sich auch aus ihrer Begründung, aber auch aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen ergeben. An die Konkretisierung dieser Ziele dürfen dabei bei Erlass der Sanierungssatzung nur relativ geringe Anforderungen gestellt werden. Doch werden die Anforderungen mit fortschreitendem Sanierungsverfahren höher. Die erforderliche Konkretisierung kann insbesondere durch eine informelle städtebauliche Planung, einen Sanierungsbebauungsplan oder durch einen sonstigen Bebauungsplan erfolgen. Ist dies geschehen, können die Sanierungsziele auch nach einem längeren Zeitraum die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen (VGH Mannheim, Ur. v. 30.09.2021 – 3 S 2595/20, NVwZ-RR 2022, 128, 130; EZBK/Stock, 150. EL Mai 2023, BauGB § 24 Rn. 70).

b) Vorliegend wurde der Kaufgegenstand mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.12.2020 in den räumlichen Geltungsbereich der Sanierungssatzung einbezogen. Die in der Voruntersuchung vom September 2020 vorgeschlagenen Sanierungsziele wurden

mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.09.2020 der Sanierung zugrunde gelegt. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.04.2024, TOP 049/2024 hat die Gemeinde ihre Sanierungsziele planerisch weiter konkretisiert. Auf die als Anlage 2 beigefügte Stellungnahme des Sanierungsträgers vom 28.03.2024, die dieser Konkretisierung der Sanierungsziele zugrunde lag, wird verwiesen.

Zudem fügt die ausübende Stadt das Nutzungskonzept über die beabsichtigte Verwendung des Kaufgrundstücks als Anlage 3 bei.

Das Vorkaufsgrundstück ist nicht entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme gemäß § 26 Nr. 4 BauGB bebaut, weshalb kein Ausschluss des Vorkaufsrechts gegeben ist.

Das Vorliegen eines städtebaulichen Missstands ergibt sich zum einen aus der baulichen Beschaffenheit der sich auf dem Kaufgegenstand befindlichen Bebauung. Diese ist altersbedingt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Ein Substanzmangel im Sinne von § 136 Abs. 3 Nr. 1 lit. b BauGB liegt also vor (EZBK/Krautzberger/Fieseler, 150. EL Mai 2023, BauGB § 136 Rn. 103). Derzeit besteht im Quartier eine insgesamt schlechte Wohn-/Arbeits- und Aufenthaltsqualität aufgrund der historisch gewachsenen, verdichteten Bebauung, die dem heutigen Stand an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 lit. a BauGB). Desweiteren ist die wirtschaftliche Situation entlang der Hauptstraße insgesamt von minderer Qualität (Einzelhandel nimmt ab und Läden stehen z.T. leer), worin ebenfalls ein städtebaulicher Missstand liegt (§ 136 Abs. 3 Nr. 2 lit. b BauGB). Zudem fehlt es im Hofbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 43 sowie den Grundstücken Flst.-Nr. 40 und 39 vollständig an Grünflächen, was bereits den Sanierungszielen vom 29.09.2020 widerspricht (siehe Voruntersuchungen vom September 2020, S. 56).

Zum anderen liegt ein städtebaulicher Funktionsmangel im Sinne von § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Sanierungsgebiet „Innenstadt-West“ vor. Dieser ergibt sich aus der Verbesserungswürdigkeit der Ausstattung des Gebietes Innenstadt-West mit zentral gelegenen und fußläufig für alle Generationen erreichbaren Frei- und Grünflächen abgerückt von der Hauptverkehrsstraße.

Im Übrigen sei auf die Stellungnahme der Sanierungsbeauftragten vom 28.03.2024, Anlage 2, verwiesen.

c) Tragende Sanierungsziele, welche das Wohl der Allgemeinheit an der Ausübung des Vorkaufsrechts an dem Kaufgegenstand rechtfertigen, sind u.a. die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zur Kompensation der oft fehlenden privaten Grünbereiche. Desweiteren ist die Verbesserung der Ausstattung des Gebietes mit zentral gelegenen und fußläufig für alle Generationen erreichbaren Frei- und Grünflächen abgerückt von der Hauptverkehrsstraße unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes sowie der kulturellen und sozialen Aufgaben im Sanierungsgebiet ein Ziel der Sanierung (siehe hierzu Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger/Fieseler, 152. EL Oktober 2023, BauGB § 136 Rn. 122b-123a).

Diese Sanierungsziele werden mit der Ausübung des Vorkaufsrechts an dem Kaufgegenstand und der Einrichtung einer öffentlichen Frei- und Grünfläche auf den Grundstücken Flst.-Nr. 38/1, 39, 40, 43 und 50 unterstützt. Hierdurch und durch die Entsiegelung und den Abbruch des Bestandsgebäudes wird ein multifunktionaler Frei- und Grünraum als abwechslungsreicher Begegnungsraum geschaffen sowie die grüne Infrastruktur und das Mikroklima im Quartier gestärkt. Zudem werden der Straßenraum und das Stadtbild aufgewertet.

Weiterhin trägt die Ausübung des Vorkaufsrechts zur Sicherung der Durchgängigkeit des Wegegrundstücks Flst.-Nr. 39 sowie des Zugangs zur Kirchplatzpassage auf dem

Grundstück Flst.-Nr. 50 bei (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 lit. c BauGB). Denn aufgrund des Eigentumsanteils des Kaufgegenstands an dem Wegegrundstück Flst.-Nr. 39 kann die Stadt über ihrem Miteigentumsanteil die Durchgängigkeit der halböffentlichen Kirchplatzpassage verbessern. Gegenwärtig hat die Stadt keine Möglichkeit diese Durchgängigkeit rechtlich durchzusetzen, da es sich nicht um einen öffentlich gewidmeten Teil ihres Straßen- und Wegenetzes handelt. Durch die Neuordnung des Hofbereichs und die Förderung der Zugänglichkeit der Kirchplatzpassage kann zudem das bereits in der Voruntersuchung vom September 2020 bestimmte Sanierungsziel einer Vermeidung von Angsträumen in kleinen Gassen und Passagen, insbesondere bei einsetzender Dunkelheit durch entsprechende Gestaltung, Beleuchtung etc. gefördert werden. Bisher ist lediglich an der Hauptstraße eine Laterne der städtischen Straßenbeleuchtung vorhanden, während im Hofbereich keine ausreichende Beleuchtung vorhanden ist. Diesem Sanierungsziel trägt zudem das Nutzungskonzept in Anlage 3 Rechnung, indem eine Blickbeziehung von der Hauptstraße in den Hofbereich geschaffen wird.

d) Zusammenfassend unterstützt die Ausübung des Vorkaufsrechts mit der beabsichtigten Verwendung des Kaufgegenstands als Frei- und Grünfläche die Beseitigung von städtebaulichen Missständen und unterstützt die Erreichung von Sanierungszielen, welche der Sanierungssatzung zugrunde liegen. Im Ergebnis rechtfertigt daher das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts.

3. Ermessen

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist gemäß § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB eine Ermessensentscheidung, für welche der Gemeinderat zuständig ist.

Der Kaufgegenstand wird gegenwärtig im Erdgeschoss gewerblich genutzt. Im Obergeschoss ist der Kaufgegenstand zur Wohnnutzung vermietet. Es ist davon auszugehen, dass der Erwerber die bisherigen Nutzungen fortführen wird.

Folglich könnte durch eine gewerbliche sowie Wohnnutzung der Bausubstanz, die Einrichtung einer öffentlichen Frei- und Grünfläche auf den Grundstücken Flst.-Nr. 38/1, 39, 40, 43 und 50 und die Schaffung einer multifunktionalen Frei- und Grünfläche als abwechslungsreicher Begegnungsraum sowie die Stärkung der grünen Infrastruktur und des Mikroklimas im Quartier nicht realisiert werden. Weiterhin könnte die Stadt ohne den Erwerb des Kaufgegenstands die Zugänglichkeit des Grundstücks Flst.-Nr. 39 und die Durchgängigkeit der Kirchplatzpassage nicht sichern. Ebenso könnte die Neugestaltung des Hofbereichs zur Vermeidung von Angsträumen nicht umgesetzt werden.

Diese Sanierungsziele könnten ohne die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht erreicht werden.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts greift in die Rechte des Verkäufers lediglich insoweit ein, als dass ein anderer Erwerber auftritt. Eine finanzielle Auswirkung resultiert auf Eigentümerseite nicht. Die Ausübung des Vorkaufsrechts erscheint angesichts des beschriebenen Ziels und der minimalen Eingriffe in die Rechte des Verkäufers mithin angemessen.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts greift in die Rechte des Erstkäufers ein, indem dieser aus dem geschlossenen Kaufvertrag verdrängt wird. Eine Stellungnahme des Erstkäufers zu der beabsichtigten Ausübung des Vorkaufsrechts lag zum Zeitpunkt der Abgabe dieser Sitzungsvorlage vor Einstellung in das Ratsinformationssystem nicht vor. Nachdem die Bevollmächtigte des Erstkäufers eine Verlängerung der Stellungnahmefrist bis zum 02.04.2024 beantragt hat, wird die noch eingehende Stellungnahme und ihre Würdigung zur Entscheidungsfindung im Wege einer Tischvorlage dem Gemeinderat vor der Gemeinderatssitzung zur Verfügung gestellt.

Eine finanzielle Auswirkung ist auf Erstkäuferseite im entgangenen Gewinn der Vermietung des Kaufgegenstands gegeben. Angesichts der oben beschriebenen Ziele erscheint dieser mäßige Eingriff in die Rechte des Erstkäufers ebenfalls angemessen.

Es ist auch zweckmäßig, das Vorkaufsrecht an dem konkret betroffenen Grundstück auszuüben. Der Kaufgegenstand liegt im Zentrum der Stadt Sinsheim direkt an der Hauptverkehrsstraße und ist daher für alle Bevölkerungsgruppen gut erreichbar.

Als erster Baustein für die geplante Frei- und Grünfläche auf den Grundstücken Flst. Nr. 38/1, 39, 40, 43 und 50, ist der Erwerb des Grundstücks mit dem Miteigentumsanteil an Flst.-Nr. 39, bestens zur Verwirklichung der Sanierungsziele geeignet. Der Kaufgegenstand ist vermietet. Die Gewerbemietverträge können nach Ausübung des Vorkaufsrechts unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen beendet werden.

Die Wohnmietverhältnisse können sukzessive im Wege einer Verhandlungslösung beendet werden. Ein anderes gleich geeignetes Grundstück für die Einrichtung einer Frei- und Grünfläche mit einer derart zentralen Lage sowie dem Miteigentumsanteil am Weggrundstück Flst.-Nr. 39 ist im Eigentum der Stadt nicht vorhanden.

Mithin ist der Zugriff auf dieses Grundstück im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechts erforderlich.

Nach Abwägung der Vorteile und Nachteile des sich gegenüberstehenden öffentlichen Interesses an der Schaffung einer Frei- und Grünfläche einerseits und den privaten Belangen in Gestalt der Aufrechterhaltung und Erfüllung des beurkundeten Kaufvertrags sowie einer uneingeschränkten Gewinnverteilung auf Erstkäuferseite andererseits, überwiegt der Vorteil für die Allgemeinheit durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes. Nur der direkte Flächenerwerb durch die Stadt und der Abbruch des Bestandsgebäudes, können die von der Stadt geplante Folgenutzung als Frei- und Grünfläche gewährleisten. Dieses Ziel kann nicht hinter privatwirtschaftliche Interessen des Erstkäufers zurückgestellt werden. Die Kosten des Kaufvertrags sowie dessen Vollzug können im Verhältnis zum Erstkäufer im Nachgang der Ausübung des Vorkaufsrechts entrichtet werden.

Im Übrigen wird hinsichtlich der Ermessensausübung auf die entsprechenden Erwägungen im Entwurf des Ausübungsbescheids in Anlage 4 verwiesen, welche sich der Gemeinderat zu eigen macht.

4. Anhörung der Vertragsparteien

Die Vertragsparteien wurden zur geplanten Ausübung des Vorkaufsrechts gehört. Weiterhin wird auf eine Kaufpreislimitierung verzichtet, da der Kaufpreis dem Verkehrswert des Grundstücks entspricht. Ebenfalls wird auf eine Ausübung des Vorkaufsrechts zum Entschädigungswert gem. § 28 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Vom Recht zur Abwendung des Vorkaufsrechts gem. § 27 Abs. 1 BauGB wurde seitens des Erstkäufers kein Gebrauch gemacht.

Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts von drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags ist vorliegend gewahrt. Der Kaufvertrag wurde mit Schreiben der Notarin Schuster vom 19.12.2023 der Stadt Sinsheim mitgeteilt. Die Frist beginnt jedoch erst mit dem Wirksamwerden des Kaufvertrags zu laufen (BGH, B. v. 30.06.1994 – III ZR 109/93, NVwZ 1995, 101). Wirksam wurde der Kaufvertrag erst mit Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung durch gesetzliche Fiktion mit Ablauf des 19.01.2024.

5. Finanzielle Auswirkungen

Im Kaufvertrag zwischen den Vertragsparteien vom 04.12.2023 ist ein Kaufpreis von 250.000 ,00 EUR festgesetzt. Bei einer Ausübung des Vorkaufsrechts tritt die Stadt an die Stelle des Erwerbers im Kaufvertrag. Nicht nur der Kaufpreis, sondern auch die Grunderwerbsteuer, Notarkosten und weitere Nebenkosten sind seitens der Stadt zu tragen.

Bernd Kippenhan
Bürgermeister

Sebastian Falke
Amtsleiter

Anlage/n:

F – Finanzielle Auswirkungen

1. Kaufvertrag vom 04.12.2023 - nichtöffentlich
2. Stellungnahme der Sanierungsbeauftragten der Stadt vom 28.03.2024
3. Nutzungskonzept
4. Entwurf des Ausübungsbescheides