

zuzustellen an Verkäuferseite

zuzustellen an Käuferseite

Vorkaufsrechtsausübungsbescheid

Sanierungsgebiet „Herzogstraße/Schlossplatz“

Ausübung des Vorkaufsrechtes

- **Grundbesitz eingetragen im Grundbuch von Schwetzingen Blatt 10508
BV Nr. 1, Flst.-Nr. 314, Herzogstr. 24 zu 247 m²
BV Nr. 2, Flst.-Nr. 315, Herzogstraße zu 234 m²**
- **Kaufvertrag vom 14.10.2015 – Notariat III Schwetzingen, III UR 1580/2015**

Sehr geehrte

die Stadt Schwetzingen übt hiermit das Ihr gemäß § 24 Abs. 1 S.1 Nr. 3 BauGB zustehendes Vorkaufsrecht für die im Grundbuch von Schwetzingen, Blatt 10508 BV-Nr. 1, Flst.-Nr. 314, Herzogstr. 24, zu 247 m² und BV Nr. 2, Flst.-Nr. 315, Herzogstraße zu 234 m² eingetragenen Grundstücke der Gemarkung Schwetzingen gegenüber der Verkäuferseite,

, Adresse wie vorstehend, aus und tritt anstelle der
in der Notarsurkunde III UR 1580/2015 des Notariats III Schwetzingen vom 14.10.2015 genannten Erwerber, in das Vertragsverhältnis ein.

Zur **Begründung** dieser Vorkaufsrechtsausübung wird Folgendes dargestellt:

1.

Mit Beschlussfassung vom 17.12.2009 hat der Gemeinderat die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Herzogstraße/Schlossplatz“ beschlossen. Die Sanie-

rungssatzung wurde durch Bekanntmachung am 22.12.2009 rechtsverbindlich. Die Sanierungsgebietsfläche umfasst in ihrem räumlichen Geltungsbereich auch die Grundstücke der Gemarkung Schwetzingen Herzogstr. 24, Flst.-Nr. 314 und 315.

In Umsetzung der Sanierungsziele, die zu Beginn des Sanierungsverfahrens mit der Verbesserung der Lage und Struktur des Sanierungsgebietes, der Verbesserung des Erschließungszustandes der Sanierungsgebietsflächen, der Verbesserung von Art und Maß baulicher Nutzung, sowie der Verbesserung der Bodenordnung beschrieben waren, hat die Stadt Schwetzingen u.a. mit einer umfassenden grundsätzlichen städtebaulichen Neuordnung im Bereich des früheren „Capitols“, Herzogstraße 28, begonnen. Insoweit kann zum einen auf die Zustimmung des Gemeinderates zum Entwurf einer Neuordnung des Bereiches der Herzogstraße im Umgriff des „Capitols vom 05.06.2014 verwiesen werden. Dieser Zielsetzung folgend wurde die Gelegenheit zum Erwerb eines Grundstücks in der Mannheimer Straße genutzt. Solches erfolgte aufgrund Beschlusses des Gemeinderates vom 24.09.2015. Diese Maßnahmen beruhen jedoch insgesamt auf dem vom Gemeinderat am 17.10.2013 beschlossenen städtebaulichen Gesamtentwicklungskonzept, in welchem die Gestaltung der Herzogstraße und des Bereichs des „Capitols“ ein Teilprojekt bilden.

2.

Die geplante Neustrukturierung verfolgt das Ziel einen öffentlichen Platz vor dem „Capitol“ zu schaffen, um die Aufenthaltsqualität zu Gunsten aller Bürger im dortigen Bereich zu erhöhen. Ferner soll eine fußläufige Verbindung zwischen Mannheimer Straße und Herzogstraße geschaffen werden, um den dortigen Bereich städtebaulich aufzuwerten.

Aufgrund dieser Zielsetzung stand und steht die Stadt Schwetzingen in Kauf- und Tauschverhandlungen für Grundstücksflächen im dortigen Bereich.

Die Umgestaltung des Bebauungszusammenhangs um das „Capitol“ unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen und Sanierungsziele, gestaltet sich unter anderem deshalb schwierig, weil – unter Berücksichtigung der derzeit herrschenden Verhältnisse am Kapitalmarkt – der Erwerb von Grundstücksflächen nicht bzw. nur unter Bereitstellung entsprechender Alternativgrundstücksflächen möglich ist. Die Grundstückseigentümer sind nicht bereit, Grundstücksflächen unter wirtschaftlichen Bedingungen zu veräußern, sondern erwarten – wie eine Vielzahl von Verhandlungen gezeigt hat – Ersatzflächen, auf denen die bisherige Nutzung alternativ durchgeführt werden kann.

3.

Die Grundstücksflächen des Grundstücks Herzogstr. 24, Flst.-Nr. 314 und 315 liegen unmittelbar benachbart zum „Capitol“ und stellen deshalb besonders geeignete Tauschflächen für Grundstücksflächen im unmittelbaren Nahbereich des „Capitols“ dar. Effektiv und zeitnah lassen sich die Sanierungsziele und die städtebaulichen Ziele um das „Capitol“ nur bei Grundstücksmobilisierung durch Erwerb, Tausch, Neuordnung umsetzen.

Die Verfügbarkeit dieser Grundstücksflächen lässt erwarten, dass die vorgesehene Neuordnung im Bereich „Capitol“ wesentlich erleichtert wird, weil der Stadt Schwetzingen Tauschflächen im unmittelbaren Nahbereich des Neuordnungsquartiers „Capitol“ zur Verfügung stehen. Die schnellere Umsetzung der Sanierungsziele beseitigt die derzeit in diesem Bereich vorherrschenden Missstände und Mängel des Stadtbildes.

4.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist nach hierzu ergangener Rechtsprechung unter diesen Bedingungen vom Wohl der Allgemeinheit getragen. Die Stadt Schwetzingen ist deshalb legitimiert die Ausübung des Vorkaufsrechtes zu vollziehen, denn der Erwerb der Grundstücksflächen zur Umsetzung der Sanierungsziele rechtfertigt die Ausübung des Vorkaufsrechtes. Die Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsziele erfolgt zum überwiegenden Vorteil für die Allgemeinheit, vgl. hierzu Entscheidung des VGH Baden-Württemberg vom 30.03.2009, AZ: 8 S 31/08 und beispielsweise BGH Urteil vom 07.03.1975, AZ: V ZR 92/73, sowie BGH Urteil vom 02.06.1978, AZ: V ZR 24/76.

5.

Angesichts des Umstandes, dass der Erwerb/der Eintritt in den Kaufvertrag vornehmlich damit begründet wird, dass der Stadt Schwetzingen Austauschflächen als Tauschobjekt zur Verfügung stehen, liegen die Voraussetzungen für die Abwendung des Vorkaufsrechtes im Sinne des § 27 Abs. 1 BauGB nicht vor. Denn die Grundstücksflächen werden für die bodenordnende Neuaufteilung im Wege des Tausches benötigt. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB erfolgt zu den im Kaufvertrag genannten Konditionen ohne Einflussnahme auf den Kaufpreis. Der Erwerb erfolgt deshalb zu den in der Kaufvertragsurkunde vom 14.10.2015 genannten Bedingungen.

6.

Mit Schreiben vom 25.11.2015 wurden Sie als Vertragspartei des Kaufvertrags vom 14.10.2015 zur beabsichtigten Vorkaufsrechtsausübung an den Grundstücksflächen Flst.-Nr. 314 und 315, Herzogstr. 24, angehört.

Einschub für Bescheidsinhalt Verkäufer:

Bis zum Ablauf der Stellungnahmefrist ist von Verkäuferseite keine Stellungnahme eingegangen, Einwendungen wurden nicht erhoben.

7.

Das Ermessen, gerichtet auf Ausübung des Vorkaufsrechts wird wie folgt ausgeübt:

Die Grundstücksflächen liegen im unmittelbaren Nahbereich zum „Capitol“ und sind vor diesem Hintergrund ausgezeichnet geeignet, die geplante städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme zu unterstützen. Denn sie geben der Stadt Schwetzingen die Möglichkeit, die Ziele und Zwecke der Sanierung auch durch Grundstückstausch zu befördern. Insbesondere die geplante Schaffung eines Platzbereiches setzt voraus, dass in den gewachsenen Grundstücksflächenzuschnitt eingegriffen wird und dieser einer Neuordnung unterzogen wird. Dies ist – wie verschiedene Verhandlungsgespräche gezeigt haben – wenn überhaupt, so aber vor allem zeitnah nur durch ein weit möglichst lagegleiches Zurverfügungstellen von Tauschland möglich. Wird auf den Vorkauf verzichtet, ist nach den Erfahrungen der Gespräche mit den betroffenen Eigentümern zu erwarten, dass diese ihre Grundstücksflächen im Umgriff zum Capitol zu wirtschaftlichen Bedingungen nicht aufgeben werden. Dann aber lässt sich die geplante Neuordnung der Grundstücksflächen und insbesondere die Ausbildung eines Platzbereiches nicht umsetzen. Die Sanierungsziele können dann jedoch nicht in einer Art und Weise umgesetzt werden, dass die Allgemeinheit hiervon wesentlich profitiert.

Dem gegenüber wiegen die privaten Interessen an der Beibehaltung des Kaufs vom 14.10.2015 und der dortigen Vertragspartner geringer. Durch Eintritt der Stadt Schwetzingen in den Kaufvertrag wird sichergestellt, dass der Kaufpreis in jedem Falle bezahlt wird. Persönliche Gründe, weshalb an die Käufer des Vertrags vom 14.10.2015 das Grundstückseigentum übertragen werden sollte, liegen nicht vor. Im Kern ändert sich deshalb durch Eintritt der Stadt Schwetzingen in den Kaufvertrag vom 14.10.2015 nichts Wesentliches. Deshalb ist der Umsetzung der Sanierungsziele der Vorzug zu geben.

Einschub für Bescheidsinhalt Käufer:

Am 01.12.2015 hat die Erwerberseite, vertreten durch _____, Folgendes vorgetragen:

Vor Erwerb der Grundstücksfläche habe man sich bei der Stadt Schwetzingen im Baurechtsamt zweimal darüber informiert, welche Bebauungsmöglichkeiten für die Grundstücksflächen bestehen würden. Das Vorliegen eines Sanierungsgebietes sei bekannt gewesen. Es sei zu keinem Zeitpunkt ein Hinweis auf die potenzielle Ausübung eines Vorkaufsrechtes gegeben worden. Deshalb habe man einen Architekten beauftragt, um eine Neubebauung der Grundstücksflächen zu planen. Diese Planung sei gleichzeitig Grundlage der Verhandlungen gerichtet auf Finanzierung des Kaufpreises der Grundstücksfläche und der Baukosten der geplanten Neubebauung geworden. Diese Verhandlungen hätten einen Zeitraum von rund vier Monaten intensiver Gespräche mit der finanzierenden Bank umfasst. Ziel des Erwerbs und der Neubebauung sei es, einen zentralen Grundstock für die Altersvorsorge zu schaffen. Geplant sei, eine Wohnung selbst zu beziehen, die übrigen Wohnungen zu vermieten und damit den erforderlichen Kapitaleinsatz zu erfüllen und Altersvorsorge zu betreiben. Betrieben werde ein kleineres Baugewerbe, bei dem der Käufer selbst auf der Baustelle mitarbeitet. Dies sei jedoch gesundheitsbedingt nicht bis zum Eintritt ins Rentenalter möglich.

Neben den Kosten für Maklerhonorar seien insbesondere rund 7.000,00 € zzgl. Mehrwertsteuer bereits für Ingenieurleistungen für die Entwurfsplanung angefallen. Darüber hinaus habe man das Grundstück vermessen lassen. Die Vermessungskosten seien noch nicht abgerechnet. Es werde mit Kosten von rund 2.000,00 € gerechnet. Als Ergebnis der Vermessung hätte sich herausgestellt, dass die Grundstücksgrenze durch ein Nachbarbauwerk überbaut sei.

7.

Die Stadt Schwetzingen hat sich mit diesen Einwendungen auseinandergesetzt. Gleichwohl wird das Ermessen gerichtet auf Ausübung des Vorkaufsrechtes im Sinne der Vorkaufrechtsausübung ausgeübt. Solches beruht vornehmlich auf folgenden Erwägungen:

Die Grundstücksflächen liegen im unmittelbaren Nahbereich zum „Capitol“ und sind vor diesem Hintergrund ausgezeichnet geeignet, die geplante städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme zu unterstützen. Denn sie geben der Stadt Schwetzingen die Möglichkeit, die Ziele und Zwecke der Sanierung auch durch Grundstückstausch zu befördern. Insbesondere die geplante Schaffung eines Platzbereiches setzt voraus, dass in den gewachsenen Grundstücksflächenzuschnitt eingegriffen wird und dieser einer Neuordnung unterzogen wird. Dies ist – wie verschiedene Verhandlungsgespräche gezeigt haben – wenn überhaupt, so aber vor allem zeitnah nur durch ein weit möglichst lagegleiches Zurverfügungstellen von Tauschland möglich. Wird auf den Vorkauf verzichtet, ist nach den Erfahrungen der Gespräche mit den betroffenen Eigentümern zu erwarten, dass diese ihre Grundstücksflächen im Umgriff

zum Capitol zu wirtschaftlichen Bedingungen nicht aufgeben werden. Dann aber lässt sich die geplante Neuordnung der Grundstücksflächen und insbesondere die Ausbildung eines Platzbereiches nicht umsetzen. Die Sanierungsziele können dann jedoch nicht in einer Art und Weise umgesetzt werden, dass die Allgemeinheit hiervon wesentlich profitiert.

Dem gegenüber wiegen die privaten Interessen geringer. Wenngleich die Zielsetzung der Schaffung ausreichender Altersvorsorge nicht nur privat, sondern auch für die Allgemeinheit von Vorteil ist, ist gerade nicht ausgeschlossen, Altersvorsorge auch in der gewünschten Form des Erwerbs eines Vermietungsobjektes andernorts zu betreiben.

Mit Rücksicht auf die Kenntnis des Vorliegens eines Sanierungsgebiets war der Grundstückserwerb neben dem allgemeinen Vorkaufsrecht von vornherein auch mit der Ausübung eines sanierungsrechtlichen Vorkaufsrechtes belastet. Die Investition in die Entwurfsplanung erfolgte vor diesem Hintergrund bei bewusster Risikoübernahme der damit im Zusammenhang stehenden Kosten. Vor allem aber diente diese Entwurfsplanung auch privaten Zwecken im Zusammenhang mit der Darstellung der Finanzierbarkeit des geplanten Erwerbs und der Neubebauung der Grundstücksflächen. Diese finanziellen Aufwendungen bilden deshalb aus Sicht der Stadt Schwetzingen keinen gewichtigen Grund dafür, das Vorkaufsrecht nicht auszuüben. Die Kosten im Zusammenhang mit dem Kaufvertragsabschluss, also Notarkosten, Grundbuchkosten, Maklerkosten werden ohnehin von der Stadt Schwetzingen getragen.

Zusammenfassend wird deshalb das Vorkaufsrecht ausgeübt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. René Pörtl
Oberbürgermeister

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erheben. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Schwetzingen zu erheben.