

für die Ortsgemeinde Schweighausen

AZ: GB 3

22 DS 16/ 0094

Sachbearbeiter: Herr Anderie / Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Schweighausen	öffentlich	18.06.2024

Beratung und Beschlussfassung über die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß §§ 24 ff. Baugesetzbuch (BauGB) zum Kaufvertrag über das Grundstück Gemarkung Schweighausen, Flur 1, Flurstück 107**Sachverhalt:**

Eingangs wird auf die Beachtung ggf. vorliegender Ausschließungsgründe nach § 22 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GemO) und die aus § 22 Abs. 5 Satz 1 GemO resultierende Verpflichtung jedes Mandatsträgers, der Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen evtl. bestehende Ausschließungsgründe mitzuteilen, hingewiesen.

Die Eigentümer des Grundstücks Flur 1, Flurstück 107 (Gebäude- und Freifläche, Birkenweg, groß 409 qm) haben durch einen notariellen Kaufvertrag vom 08. April 2024 das vorgenannte Grundstück veräußert. Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortsgemeinde Schweighausen, so dass der Ortsgemeinde ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) zusteht, wenn die hieran gestellten gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind und der Ortsgemeinderat einen entsprechenden Beschluss fasst, dass ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.

Durch die Beschlussvorlage 22 DS 16/0093 vom 03.06.2024 wurde der Ortsgemeinderat im nichtöffentlichen Teil der Sitzung umfassend und ausführlich über die Vertragsparteien, die Vertragskonditionen und die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Ausübung eines Vorkaufsrechts informiert. Hierauf wird für die Mandatsträger als Grundlage für die Sachentscheidung zur Vermeidung grundlegender Wiederholungen verwiesen.

Der Ortsgemeinderat hat abschließend unter Berücksichtigung der gesetzlichen Voraussetzungen für das Bestehen und für eine rechtlich zulässige Ausübung des Vorkaufsrechts in der Sache zu entscheiden. Im Rahmen der Beratungen und der Entscheidung sind dabei die Gründe des Gemeinwohls, die aus Sicht der Ortsgemeinde – wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen für das Bestehen eines Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dem Grunde nach bejaht werden- eine Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen, darzulegen und mit den Interessen der Vertragsparteien abzuwägen sowie in die Ermessensentscheidung einzubeziehen.

Nach § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur zum Wohl der Allgemeinheit ausgeübt werden; dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der jeweiligen Gemeinde dienen (§ 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Ein allgemeiner Verweis auf die zuvor in nichtöffentlicher Sitzung geführten Vorberatungen und eine direkte Abstimmung in der Sache ohne Beratungen reicht nicht aus. Aus der Beratung/Erörterung und Entscheidung in öffentlicher Sitzung muss nach den vorliegenden

Handlungsempfehlungen in Rheinland-Pfalz zur Frage, ob ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird oder nicht, hervorgehen, welche Gründe des Gemeinwohls aus Sicht der Ortsgemeinde vorliegen, die zur Ausübung des Vorkaufsrechts berechtigen. Dabei ist auch der Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben, weil sich hieraus erkennen lässt, welche Gründe des Allgemeinwohls für eine Ausübung des Vorkaufsrechts sprechen.

Auch aus der Niederschrift über die Sitzung sollte der Ablauf der Beratungen und die Abwägungsentscheidung nachvollziehbar hervorgehen.

Beschlussvorschlag:

a) Die Ortsgemeinde Schweighausen übt das Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zum vorliegenden Kaufvertrag vom 08. April 2024 über das Grundstück Gemarkung Schweighausen, Flur 1, Flurstück 107 (Gebäude- und Freifläche, Birkenweg) zu den Bedingungen des Kaufvertrags aus.

oder

b) Die Ortsgemeinde Schweighausen übt das Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zum vorliegenden Kaufvertrag über das Grundstück Gemarkung Schweighausen, Flur 1, Flurstück 107 (Gebäude- und Freifläche, Birkenweg) , **nicht** aus.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister