

für die Ortsgemeinde Dausenau

AZ: GB 3

5 DS 17/ 0042

Sachbearbeiter: Herr Anderie

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bau- und Sanierungsausschuss Dausenau	öffentlich	
Haupt- und Finanzausschuss Dausenau	öffentlich	
Ortsgemeinderat Dausenau	öffentlich	

Beratung und Beschlussfassung über die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach §§ 24 ff. Baugesetzbuch (BauGB) am Grundstück Gemarkung Dausenau, Flur 31, Flurstück 48**Sachverhalt:**

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

Am 29.01.2025 ist bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau ein am 23.01.2025 bei einem in Neuwied ansässigen Notariat beurkundeter Grundstückskaufvertrag eingegangen zur Prüfung der Frage, ob ein gemeindliches Vorkaufsrechts nach § 24 ff. Baugesetzbuch (BauGB) besteht und dieses ggf. ausgeübt werde. Gegenstand des Kaufvertrages ist das Grundstück Gemarkung Dausenau, Flur 31, Flurstück 48 (2.770 qm groß). Die Lage des Grundstücks ergibt sich aus dem beigegeführten katasteramtlichen Lageplan.

Das Grundstück liegt mit einer Teilfläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wälschlade“ der Ortsgemeinde Dausenau (in Kraft seit Oktober 1994); der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche (Teil einer Wendeanlage) sowie Böschungsf lächen für Erschließungsanlagen und öffentliche Grünfläche/Flächen für den Wald fest.

Nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) steht der Ortsgemeinde Dausenau ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu u.a. beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die im Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke (insbesondere Verkehrsflächen und Grünflächen) festgesetzt ist. Dies ist hier der Fall, so dass dem Grunde nach ein Vorkaufsrecht besteht.

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Es handelt sich um eine Ermessensentscheidung, bei der die Interessen der Vertragsparteien und die Interessen der Ortsgemeinde gegeneinander abzuwägen sind.

Den Vertragsparteien wurde im Rahmen der nach § 28 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) vorgeschriebenen Anhörung der Beteiligten Gelegenheit gegeben, sich zu den für die Entscheidung (mögliche Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Ortsgemeinde) maßgeblichen Tatsachen zu äußern. In der vorhergehenden Beratung im nichtöffentlichen Teil

der Sitzung wurden die diesbezüglichen Einzelheiten und Aspekte unter Einziehung der datenschutzrechtlich relevanten persönlichen Daten und Belange eingehend gewürdigt.

Wie oben ausgeführt, erfordert die Ausübung des Vorkaufsrechts, dass das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Nach der vorliegenden Kommentarliteratur und der Rechtsprechung genügt es, wenn im Hinblick auf eine bestimmte gemeindliche Aufgabe überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden. Wird das Vorkaufsrecht an einem Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans i.S.d. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ausgeübt (z.B. in Bezug auf Verkehrsflächen) so ist die Ausübung des Vorkaufsrechts regelmäßig als vom Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt anzusehen. Andererseits reichen allgemeine bodenpolitische Erwägungen nicht aus.

Die Herstellung der Wendeanlage dient als Teil der Verlängerung der bestehenden Erschließungsanlage „Auf der Au“ bis in den Bereich des Grundstücks Flur 31, Flurstück 48 der Realisierung der Erschließung als gemeindliche Selbstverwaltungsaufgabe (§ 123 Abs. 1 BauGB). Der derzeit geltende Bebauungsplan sieht im Bereich der Verlängerung der bestehenden Straße „Auf der Au“ bis vor dem Flurstück 48 auf beiden Seiten der Erschließungsanlage ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Für die Verlängerung der Erschließungsanlage „Auf der Au“ einschl. der Wendeanlage und der erforderlichen Böschungsf lächen ist die Inanspruchnahme der im Bebauungsplan für diesen Zweck ausgewiesenen Teilfläche des Grundstücks zwingend notwendig.

Nach der Rechtsprechung rechtfertigt die Festsetzung für öffentliche Zwecke die Ausübung des Vorkaufsrechts auch dann, wenn z.B. der Bau einer öffentlichen Straße durch den Kauf lediglich vorbereitet wird. Es sind aus Sicht der Verwaltung keine aktuellen unüberwindbaren Hindernisse ersichtlich, die einer Realisierung der Erschließungsmaßnahme entgegenstehen.

Da sich das Vorkaufsrecht hier als Besonderheit nur auf eine Teilfläche des in Rede stehenden Grundstücks erstreckt, kann es auch **nur in Bezug auf die davon erfasste Teilfläche** ausgeübt werden; denn nur insoweit rechtfertigt das Gemeinwohl eine Ausübung des Vorkaufsrechts.

Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Ortsgemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben. Die Teilfläche aus dem Grundstück Flur 31, Flurstück 48, auf welche sich das Vorkaufsrecht bezieht, dient der Herstellung der im Bebauungsplan „Wälschlade“ festgelegten Verlängerung der bestehenden Erschließungsanlage „Auf der Au“ (Wendeanlage mitsamt Böschungsf lächen für Erschließungsanlagen) im Bereich des vorgenannten Grundstücks. Ohne die Inanspruchnahme der im Bebauungsplan liegenden Teilfläche des Flurstücks 48 wäre die Verlängerung der Erschließungsanlage „Auf der Au“ nicht vollständig realisierbar. Die Ausübung des Vorkaufsrechts stellt gegenüber einer Enteignung von im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für öffentliche Zwecke ein milderes Mittel dar.

Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt nach § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 464 Abs. 2 BGB ein selbständiger Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und der Ortsgemeinde zustande, und zwar zu den Bedingungen des Vertrages zwischen dem Verkäufer und dem Erstkäufer. Da sich das Vorkaufsrecht hier nur auf eine Teilfläche des Grundstücks bezieht (siehe oben), hätte die Ortsgemeinde hierfür einen verhältnismäßigen Teil des Kaufpreises zu entrichten; daneben wäre hierfür aber auch eine Teilungsvermessung des Grundstücks erforderlich, was zusätzliche Kosten nach sich zieht. Allerdings kann der Verkäufer verlangen, dass der Verkauf **auf das gesamte Grundstück** erstreckt wird, wenn die Restfläche nicht ohne Nachteil für den Verkäufer von der mit dem Vorkaufsrecht belasteten Fläche getrennt werden kann (§ 467 Satz 2 BGB)..Hiervon dürfte regelmäßig auszugehen sein, gerade auch im vorliegenden Fall, da lediglich eine im Außenbereich liegende baulich nicht nutzbare Fläche verbleiben würde.

Im Ergebnis überwiegen nach Einschätzung der Verwaltung hier die öffentlichen Interessen der Ortsgemeinde an einer Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Nutzung als Erschließungsanlage (Verlängerung der bereits bestehenden Erschließungsanlage „Auf der Au“ und deren Abschluss durch eine Wendeanlage, dadurch Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung und somit baulichen Nutzbarkeit der beiderseits der vorgesehenen Verlängerung der Erschließungsanlage „Auf der Au“ liegenden Grundstücke) die privaten Interessen des Verkäufers an einer Veräußerung des Grundstücks an einen privaten Käufer sowie des Käufers an einem Erwerb des Grundstücks zu nicht näher dargelegten privaten Nutzungszwecken. Konkrete Nutzungsabsichten des Käufers, die zu dessen Gunsten im Rahmen der Abwägung der Interessen höher zu gewichten wären, liegen nicht vor. In Bezug auf die Person des Verkäufers erfolgt bei Ausübung des Vorkaufsrechts lediglich ein Austausch des Vertragspartners (dies wäre nach Ausübung des Vorkaufsrechts die Ortsgemeinde); dieser behält aber seine vertraglichen Ansprüche auf Kaufpreiszahlung etc.

Im Rahmen der Beratungen müssen die maßgeblichen Ermessenserwägungen vorgetragen und zum Gegenstand der Beratungen/der Diskussion gemacht werden.

Die für die Finanzierung des Kaufpreises einschl. der Nebenkosten (Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer) notwendigen Haushaltsmittel werden teilweise durch die Übertragung von im Vorjahr nicht verausgabter Ermächtigungen bei der Buchungsstelle 11420-041100-8-510 (Ausgaberes) in das Jahr 2025 zur Verfügung gestellt. Im Übrigen wird die Bewilligung einer überplanmäßigen Auszahlung nach § 100 Abs. 1 Satz 1 GemO in Höhe von voraussichtlich ca. 2.500,00 Euro erforderlich. Nach § 100 Abs. 1 Satz 1 ist diese zulässig, wenn ein dringendes Bedürfnis besteht und die Deckung gewährleistet ist oder die Auszahlung unabweisbar ist und kein erheblicher Jahresfehlbetrag entsteht oder ein bereits ausgewiesener Fehlbetrag sich nur unerheblich erhöht. Ein dringendes Bedürfnis (für das bereits ein wirtschaftlicher Vorteil ausreicht) ist zu bejahen, da mit dem Erwerb des Grundstücks eine wesentliche Voraussetzung für eine Verlängerung der Erschließungsanlage „Auf der Au“ geschaffen wird. Nach Abstimmung mit der Finanzabteilung wird die Deckung der überplanmäßigen Auszahlung gewährleistet durch aller Voraussicht nach entstehende Einsparungen in vorgenannter Höhe bei den Baumaßnahmen „Sanierung Schiefer Turm“ und/oder „Erneuerung der Bahnhofsbrücke“.

Beschlussvorschlag:

1. Nach ausführlicher Abwägung und Einziehung der in der Sachverhaltsdarstellung dargelegten Aspekte und dem Ergebnis der Beratungen stimmt der Ortsgemeinderat der Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB an der im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wälschlade“ liegenden Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Dausenau, Flur 31, Flurstück 48 (Gegenstand des in der Sachverhaltsdarstellung bezeichneten Grundstückskaufvertrages vom 23.01.2025) zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Ausübungsbescheide zur Unterzeichnung durch die Ortsbürgermeisterin bzw. deren Vertreter im Amt vorzubereiten.

2. Der Leistung einer überplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 2.500,00 Euro bei der Buchungsstelle 11420-041100-8-510 wird gemäß § 100 Abs. 1 Satz 2 GemO zugestimmt.

In Vertretung:

Gisela Bertram
Beigeordnete