

- a) zur Sachdarstellung
- b) zur Dringlichkeit

a)

Am 21.04.2021 ging die Mitteilung über den Abschluss eines Kaufvertrages, übersandt durch (..), bei der Verwaltung ein, wonach die Gebäude- und Freifläche Hauptstraße 190, zum Preis von (..) verkauft worden sei. Der Kaufvertrag umfasst folgende Parzelle in der Gemarkung Spich:

Flur 20 Nr. 784, Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 190, groß 348 m<sup>2</sup>.

Die Übersendung des Kaufvertrages durch den Notar ist verbunden mit der Frage, ob an dem Grundbesitz Vorkaufsrechte bestehen und wenn ja, ob diese ausgeübt würden. Kraft Gesetzes muss die Verwaltung den betroffenen Vertragsparteien eine Entscheidung bis zum Ablauf des 20.06.2021 bekannt geben.

An der Parzelle Nr. 784 besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB), das im Folgenden erläutert wird:

Besonderes Vorkaufsrecht an der Parzelle 784, Gebäude- und Freifläche,

Nach diesem Vorkaufsrecht kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Eine solche Satzung, in deren räumlichen Geltungsbereich das Objekt liegt, hat der Rat der Stadt Troisdorf mit Rechtskraft zum 25.10.2000 für Troisdorf -Spich beschlossen.

Objekt: Hauptstraße 190 (kein Denkmalschutz)  
dort amtlich gemeldete Person: (..)

Miet- und Pachtverhältnisse (..).

Kaufpreis: (..) €

Ausweisung Flächennutzungsplan:

"W" Wohnen

Ausweisung Bebauungsplan:

Mischgebiet MI Allgemeines Wohngebiet max. II geschossig

Sp 6 Blatt 1 v. 04.07.1995

Bodenrichtwert: 390,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert: 390,00 €/m<sup>2</sup> x 348 m<sup>2</sup> = 135.720,00 € (ohne Gebäude)

Die Parteien wurden mit Schreiben vom 28.04.2021 angehört, eine Rückmeldung erfolgte nicht.

Die Verwaltung empfiehlt, das Besondere Vorkaufsrecht nicht auszuüben, da sich die in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen seit dem Erlass der Satzung im Jahr 2000 nicht hinreichend konkretisiert haben.

Eine Vorkaufsrechtsausübung ist nicht allein schon auf Grund der Satzung möglich, sondern sie muss in jedem Einzelfall auch immer allgemeinwohldienlich sein und das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung rechtfertigen (§ 25 Abs. 2 i. v. m. § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Aus planerischer Sicht wird die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts am Objekt ebenfalls nicht befürwortet. Umliegende Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Troisdorf.

In der Vergangenheit wurde im Bereich der Hauptstraße (auch auf der Seite mit den geraden Hausnummern rechts der Hausnummer 190) regelmäßig auf die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts verzichtet.

Da in diesem Bereich kurz und auch mittelfristig daher keine städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind, soll auch in diesem Fall auf die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts verzichtet werden.

b)

Bei Vorkaufsrechten, über deren Ausübung nach Zuständigkeitsordnung der Rat zu entscheiden hat, muss die Gemeinde kraft Gesetzes binnen zwei Monaten nach Zugang des vollständigen rechtswirksamen Kaufvertrages entweder das amtliche Zeugnis über deren Nichtausübung erteilen oder den Ausübungsbescheid zustellen. Die Zweimonatsfrist läuft im vorliegenden Fall am 20.06.2021 ab. Der Haupt- und Finanzausschuss entscheidet im Wege der Dringlichkeit für den an sich zuständigen Rat, der erst am 22.06.2021, d. h., nach Fristablauf, tagen wird. Das Sitzungsdatum des Rates liegt jenseits der Zweimonatsfrist.

Der nicht anonymisierte Text befindet sich als Mitteilungsvorlage DS-Nr. 2021/0734 im nichtöffentlichen Teil der Einladung.

Alexander Biber