

Gemeinderatssitzung am 06.02.2019

Öffentlicher Teil
Vorlage 2019-01-03



Bearbeiter: Bgm. Dr. Jürgen Louis

Telefon: 07643/9107-11

Az. 622.3

TOP 3 Ausübung eines Vorkaufsrechts

I. Beschlussvorlage

A Problem und Ziel

Die Gemeinde Rheinhausen benötigt zur Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen dringend weiteren Wohnraum. In dem Gebäude in der oberen Hauptstraße sind aktuell 6 Menschen ohne Wohnsitz untergebracht. Dieses Gebäude verfügt über 6 kleine Zimmer. 2 Personen sind in Durchgangszimmern, bis Weihnachten war zudem eine Person im Flur untergebracht. In den vergangenen Jahren musste die Verwaltung die Tendenz feststellen, dass vermehrt Menschen von Obdachlosigkeit betroffen werden, häufig in Folge von Räumungsklagen. Aktuell stehen z.B. 2 weitere Räumungsklagen in den kommenden Wochen an.

Auch hinsichtlich der Unterbringung von Flüchtlingen zeichnet sich weiterer Bedarf an Wohnraum ab. Im Landkreis Emmendingen gehen wir nach Information des Landratsamtes weiterhin von der Verpflichtung der Städte und Gemeinden aus, 1,7 Prozent der Einwohnerzahlen an Flüchtlingen aufnehmen zu müssen. Für die Gemeinde Rheinhausen ergibt sich daraus eine Verpflichtung zur Unterbringung von 72 Flüchtlingen. In dem kommunalen Flüchtlingsobjekt in der mittleren Hauptstraße sind aktuell 38 Flüchtlinge untergebracht. Damit ist die Aufnahmekapazität des Hauses fast ausgeschöpft. Hinzu kommt in einem vom Landkreis Emmendingen in der Kirchstraße angemieteten Objekt die Unterbringung von 7 Flüchtlingen in der Erstunterbringung. Nach der derzeit bestehenden Verwaltungspraxis im Landkreis Emmendingen werden diese Personen der Gemeinde Rheinhausen auf ihre Aufnahmefähigkeit in der Anschlussunterbringung angerechnet. Der Mietvertrag läuft zum 30.04.2021 aus. Der Gemeinderat hat aufgrund des baulichen Zustandes des Gebäudes eine Anmietung des Objektes für Zwecke der Anschlussunterbringung abgelehnt.

Die Gemeinde Rheinhausen ist damit auf den Erwerb oder die Anmietung weiteren Wohnraums zur Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen dringend angewiesen.

B Lösung

In der Kirchstraße wurde durch notariell beurkundeten Kaufvertrag vom 09.11.2018 das Wohn- und Geschäftshaus Kirchstraße 10, Flst.Nr. 230/1 mit einer für Wohnzwecke nutzbaren Grundfläche von ca. 146,69 qm (EG+OG) + ausbaubares DG zum Preis von 145.000 EUR verkauft. Das betreffende Grundstück liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Der Gemeinde Rheinhausen steht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht zu.

Der Gemeinderat hat zwar am 11.12.2018 bereits die Ausübung des Vorkaufsrechts beschlossen. Nach erneuter Prüfung der Sach- und Rechtslage kommt die Verwaltung jedoch zu dem Ergebnis, dass der Gemeinderat zu früh über die Ausübung des Vorkaufsrechts Beschluss gefasst hat. Die Ausübung des Vorkaufsrechts setzt einen wirksamen Kaufvertrag voraus. Das bedeutet, dass notwendige öffentlich-rechtliche Genehmigungen erteilt sein müssen, bevor das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann. Im Zeitpunkt der Beschlussfassung im Gemeinderat am 11.12.2018 lag noch kein rechtswirksamer Kaufvertrag vor. Erst durch die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung durch die Gemeinde Rheinhausen am 14.01.2019 ist der Kaufvertrag rechtswirksam geworden. Die gesetzliche Zweimonatsfrist begann erst durch die anschließende Aufforderung des beurkundenden Notars an die Gemeinde Rheinhausen vom 15.01.2019 zu laufen, über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu entscheiden. Daher hat der Gemeinderat nach Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen erneut über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu beschließen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist gemäß § 24 Abs. 3 BauGB durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt.

Nach § 24 Abs. 3 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Das Wohl der Allgemeinheit ist nicht schlechthin dem öffentlichen Interesse gleichzusetzen. Erst ein qualifiziertes, sachlich objektives Interesse als Ergebnis einer Abwägung der im gegebenen Fall miteinander in Widerstreit stehenden privaten und öffentlichen Interessen kann mit dem Wohl der Allgemeinheit gleichgesetzt werden. Gegenüber den Voraussetzungen einer Enteignung sind die Anforderungen an die Ausübung des Vorkaufsrechts geringer. Es genügt, wenn der Erwerb des Grundstücks zu den vom Gesetzgeber gebilligten boden- und eigentumspolitischen oder städtebaulichen Zielen erfolgt und das Allgemeininteresse an der Verwirklichung den Grunderwerb durch die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass zwischen der Regelung des § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB, wonach das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden darf, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, und den in § 26 BauGB genannten Ausschlussgründen ein enger sachlicher Zusammenhang besteht. Der Katalog der in § 26 BauGB ausdrücklich aufgeführten Ausschlusstatbestände konkretisiert Beispiele, in denen das Allgemeinwohl die Ausübung des Vorkaufsrechts typischerweise nicht rechtfertigt. Er bietet für die Anwendung des § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB ebenfalls einen wichtigen Orientierungspunkt.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts dient hier dem öffentlichen Zweck sicherzustellen, dass das Grundstück Flst.Nr. 230/1 entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut und genutzt werden kann. Eine Entscheidung darüber, ob ein Grundstück nach § 26 Nr. 4 BauGB entsprechend den Zielen und Zwecken einer städtebaulichen Maßnahme (hier Sanierung) bebaut ist und genutzt wird, setzt voraus, dass nach dem Stand der Planung der Verwendungszweck mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist und die Sanierungsziele eine so weitgehende Konkretisierung erfahren haben, dass eine Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung mit diesen Zielen festgestellt werden kann.

Das ist hier der Fall. Das bestehende Gebäude weist städtebauliche Missstände auf. Das Erdgeschoss des Gebäudes wurde früher zu gewerblichen Zwecken genutzt. Die Geschäftsräume im Erdgeschoss stehen seit 2012 leer. Der Zustand des Gebäudes hat sich in dieser

Zeit verschlechtert. Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude Kirchstraße 10 im Erdgeschoss nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht und hier deshalb städtebauliche Missstände i.S.v. § 177 Abs. 2 BauGB vorliegen. Die ehemaligen Geschäftsräume im Erdgeschoss müssten durch den Bauhof für eine Wohnnutzung hergerichtet werden. Der Aufwand hierfür wird von der Verwaltung für vertretbar gehalten. Nach den Sanierungszielen der Gemeinde sollen die Räumlichkeiten im Erdgeschoss in Wohnraum umgewandelt werden.

Das Dachgeschoss weist ebenfalls städtebauliche Missstände auf und entspricht im derzeitigen Zustand nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Es ist zwar zum Ausbau vorbereitet, der Ausbau ist aber bislang nicht realisiert. Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen soll der Ausbau des Dachgeschosses erfolgen.

Außerdem soll für das Grundstück Flst.Nr. 230/1 eine bessere bauliche Ausnutzung ermöglicht werden. Hierdurch soll dem Zweck Rechnung getragen werden, den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung durch den Erwerb von Wohnbaugrundstücken zu decken. Die Verwaltung konnte das Gebäude inzwischen durch eine Begehung mit einem Vertreter der Verkäuferin in Augenschein nehmen. Das Obergeschoss wurde bis Mitte Dezember 2018 von der Verkäuferin selbst bewohnt. Die Räumlichkeiten stehen für einen Wiederbezug daher sofort zur Verfügung.

Ferner ist das Gebäude mit alten Nachtspeicheröfen versehen, die durch einen Erdgasanschluss ersetzt werden sollen.

Ausweislich des Plans „Grobanalyse Gebäudezustand“ von September 2009 im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen liegen Missstände im Sinne von § 177 Abs. 2 BauGB vor. Danach sind nach den Eintragungen des Plans bei dem Gebäude Kirchstraße 10 auf dem Grundstück Flst. Nr 230/1 „deutliche Mängel“ vorhanden. Der Zustand des Gebäudes widerspricht den Sanierungszielen. Ausweislich des Maßnahmenplans von März 2013 im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen – Erläuterungsbericht ist für das Gebäude Kirchstraße 10 auf dem Grundstück Flst. Nr. 230/1 eine Modernisierung vorgesehen. Die Modernisierung dieses Gebäudes stellt somit ein wichtiges Sanierungsziel dar, das ohne die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht oder nur eingeschränkt erreicht wird.

Als Sanierungsziele für die Neuordnung wurden festgeschrieben:

- die Anpassung der Gebäude an den heutigen Standard bezüglich Wohnqualität und Energieverbrauch;
- die Schaffung eines vielfältigen Angebots an Wohnungen für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen (Vorbereitende Untersuchungen – Erläuterungsbericht von März 2013, Punkt 6.4.4).

Ein Schwerpunkt der Innenentwicklung von Oberhausen ist die Modernisierung der entwicklungsfähigen Gebäude. Diese müsse an den heutigen Standard hinsichtlich Energieverbrauch und Wohnqualität angepasst werden (Punkt 6.5.4).

Zudem soll die Nutzungsstruktur verbessert werden. Die vielen Leerstände von Scheunen, Wohn- und Geschäftshäusern können dazu genutzt werden, fehlende Nutzungen anzusiedeln. Vor allem aber sollten diese Gebäude wieder dem Wohnen zur Stärkung der Wohnfunktion der Ortsmitte zugeführt werden (Punkt 6.5.2).

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist somit gemäß § 24 Abs. 3 BauGB durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts liegt allerdings im Ermessen der Gemeinde, da sie bei Vorliegen der gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen das Vorkaufsrecht zwar ausüben

kann aber nicht muss (vgl. § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB). Bei der Ermessensausübung sind in die Ermessensentscheidung alle maßgeblichen Umstände einzubeziehen.

Eine Gewichtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange führt dazu, dass das öffentliche Interesse an dem Erwerb des Grundstücks Kirchstraße 10, Flst.Nr. 230/1 von einem derartigen Gewicht ist, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit gerechtfertigt ist.

Gegenüber dem öffentlichen Interesse muss das private Interesse des Verkäufers und des Käufers zurückstehen. Das private Interesse des Verkäufers wird von der Gemeinde als nicht hoch bewertet, da die Gemeinde zu den gleichen Bedingungen in den Kaufvertrag eintritt wie der bisher vorgesehene Käufer. Auch das private Interesse des Käufers muss hier zurückstehen. Als Verwendungszweck des Grundstücks ist die Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen vorgesehen. Hierfür besteht ein dringender öffentlicher Bedarf. Zudem ist beabsichtigt, das Gebäude langfristig im Bestand der Gemeinde Rheinhausen zu halten.

C Alternativen

Nichtankauf des Gebäudes. In diesem Fall sollte möglichst zeitnah ein anderes Objekt für die Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen angekauft oder angemietet werden. Da solche Gebäude selten auf den Markt kommen und häufig auch nicht sofort bezugsfertig sind, bietet sich die Ausübung des Vorkaufsrechts vorliegend umso mehr an. Dies auch vor dem Hintergrund eines vergleichsweise geringen Kaufpreises von 145.000 EUR. Alleine der Bodenrichtwert in der Kirchstraße beträgt 125 EUR/qm, mithin für das Grundstück 51.375 EUR. Zu bedenken gilt zudem, dass der Gemeinde in anderen Fällen regelmäßig kein Vorkaufsrecht zusteht, so dass anderweitiger Wohnraum nicht so leicht zu beschaffen sein wird.

D Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen

Grundlage für die Finanzierung des Kaufpreises ist der am 11.12.2018 gefasste Beschluss zur Ausübung des Vorkaufsrechts als überplanmäßige Ausgabe. Soweit dieser Beschluss vorzeitig gefasst wurde, wird durch den jetzigen Beschluss dieser Mangel geheilt.

E Sonstige Kosten

Soweit den Käufern Kosten im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Kauf des Gebäudes entstanden sind, werden diese Kosten im gesetzlichen Umfang von der Gemeinde Rheinhausen getragen.

F Verweis auf Anlagen

– Kaufvertrag vom 09.11.2018

G Beschlussvorschlag

Die Gemeinde Rheinhausen übt das Vorkaufsrecht zu dem Objekt Kirchstraße 10 aus.