

Bürgermeisteramt Plankstadt

Datum: 21.05.2026

Sitzungsvorlage

Sachbearbeiter/in: Michael Szeifert-Kiss, Tel. 06202/2006-63, E-Mail: michael.szeifert-kiss@plankstadt.de

Friedrichstr. 9, Flst. Nr. 1863/3, Abklärung Ausübung Vorkaufsrecht (Sanierung Ortsmitte II)

Vorlage Nr.: SV/408/2026/1

Gremium	Termin	Beratung
Gemeinderat	08.06.2026	öffentlich

Sachverhalt

Mit Kaufvertrag vom 30.03.2026 (Eingang 07.04.2026 UR Nr. 704/2026, Notar Dr. Fröhle, Schwetzingen) wurde das o. g. genannte Grundstück verkauft.

Das Grundstück liegt strategisch nicht uninteressant, angrenzend an den Kreuzungsbereich Friedrichstraße/Schillerstraße.

Verkehrstechnisch könnte das Grundstück genutzt werden um dem sanierungsrechtlichen Ziel: „Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen in Straßen und Wegen, vor allem die Gestaltung in den Platzbereichen der sich durch Einmündungen / Kreuzungen ergebenden Flächen“ beizutragen. U. a. könnte hier dringend benötigter Parkraum und eine offenere Verkehrssituation geschaffen werden.

Nach § 24 Abs. 3 BauGB darf das der Gemeinde im Sanierungsgebiet zustehende Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Nach herrschender Meinung ist ein solcher Rechtfertigungsgrund in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten stets gegeben, wenn damit Maßnahmen unterstützt werden, die zur Beseitigung städtebaulicher Missstände dienen.

Es ist zu berücksichtigen, dass geprüft werden muss, ob der hier vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert übersteigt. Abweichend von dem Grundsatz, dass mit Ausübung des Vorkaufsrechts zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde ein Vertrag mit dem Inhalt des Erstvertrages zustande kommt, gibt § 28 Abs. 3 BauGB der Gemeinde das Recht, den Kaufpreis auf den Verkehrswert (§ 194 BauGB) zu reduzieren. Dieses Recht besteht bei jedem Vorkaufsfall. Voraussetzung war bis zur Novelle durch das Baulandmobilisierungsgesetzes, dass der im Erstvertrag vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschritten hat. Diese Voraussetzung ist durch das Baulandmobilisierungsgesetz gestrichen worden, sodass die Gemeinde das Vorkaufsrecht unabhängig vom Vorliegen des Umfangs einer Überschreitung des Verkehrswertes stets zu diesem ausüben kann. Es reicht somit eine „einfache“ Verkehrswertüberschreitung aus. Die Gemeinde hat nach Abs. 3 ein Wahlrecht, ob sie den vertraglich vereinbarten Kaufpreis hinnimmt oder ihn auf den Verkehrswert herabsetzt. Dieses Wahlrecht kann gemeindehaushaltsrechtlich eingeschränkt sein. Zur Festlegung des Verkehrswerts kann die Gemeinde diesen nach § 194 BauGB vom Gutachterausschuss ermitteln lassen; allerdings muss dies innerhalb der Dreimonatsfrist erfolgen.

Aufgrund der geringen Zeitspanne in der gehandelt werden kann, ist ein Verkehrswertgutachten durch den Gutachterausschuss schwer möglich. Die Verwaltung geht anhand der vorliegenden Erkenntnisse davon aus, dass der Verkaufspreis evtl. geringfügig über dem gutachterlich noch nicht feststehenden Verkehrswert liegt. Dies wäre jedoch zu erstreiten, da sich ja ein Käufer zu dem nun feststehenden Kaufpreis gefunden hat.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts kann nur in einem rechtsgültigen Vertrag erfolgen. Dazu ist zunächst erforderlich und unumgänglich, die sanierungsrechtliche Genehmigung zum Kaufvertrag innerhalb eines Monats (bis 06.05.2026) zu erteilen; für eine Versagung der Genehmigung ist kein Rechtsgrund ersichtlich, diese wurde daher erteilt. Insbesondere die Höhe des vereinbarten Kaufpreises ist im Genehmigungsverfahren nicht zu beanstanden. Mit der Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung beginnt dann die Zweimonatsfrist zur Ausübung des Vorkaufsrechts zu laufen.

Die Verwaltung schlägt vor, das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht nicht auszuüben, da der Kaufpreis nach Ansicht der Verwaltung zu hoch ist und den finanziellen Handlungsspielraum der Gemeinde aktuell übersteigt.

Der Ausschuss für Ordnung, Bau und Umwelt ist der Auffassung der Verwaltung einstimmig gefolgt.

Finanzielle Auswirkungen

Bei Ausübung eines Vorkaufsrechts entsprechend dem beigefügten Kaufvertrag zzgl. Kaufnebenkosten und der vom Käufer nachgewiesenen weiteren Kosten für den Erwerb (z.B. Makler).

Auswirkungen auf das Klima

Entf.

Beschlussvorschlag

Das sanierungsrechtliche Einvernehmen zum Verkauf wird erteilt. Dem Gemeinderat beschließt, das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht nicht auszuüben.

Anlagen

Anlage 1: Luftbild

Anlage 2: Kaufvertrag (nichtöffentlich)