



# STADT RADEBEUL

## - DER OBERBÜRGERMEISTER -

X	Beschlussvorlage
	Mitteilung über Eilentscheidung
	Informationsvorlage

Vorlagenr.: **SR 36/11– 09/14**

Gremium: Stadtrat  
 federführendes Amt: **Rechts- u. Ordnungsamt**

<b>Stand des Verfahrens:</b>					
<b>Gremium:</b>	Stadtrat		<b>Sitzungstermin:</b>	18.05.2011	
<b>Beratungsstatus:</b>	X	zur Beschlussfassung	<b>Öffentlichkeit:</b>	X	öffentlich
		zur Vorberatung			nichtöffentlich

<b>Beschlussfassung:</b>					
<b>abgestimmt am:</b>	18.05.2011	<b>ausgefertigt am:</b>	19.05.2011		
<b>stimmberechtigte Mitglieder:</b>			35		
<b>davon anwesend:</b>	25	<b>Nichtteilnahme:</b>	0		
<b>dafür:</b>	25	<b>dagegen:</b>	0	<b>Enthaltungen:</b>	0

Siegel, Unterschrift

**Gegenstand der Vorlage:**

Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts über die öffentliche Verkehrsfläche des Grundstücks der Friedensburg

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Radebeul beschließt in seiner Sitzung am 18.05.2011 das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, S. 2, Abs. 3 BauGB über die öffentliche Verkehrsfläche bzw. Teilfläche in Größe von ca. 717 m<sup>2</sup> des Grundstücks Obere Burgstraße 6, 01445 Radebeul, Flurstück Nr. 2878/4 der Gemarkung Kötzschenbroda auszuüben.

<b>bisheriger und weiter vorgesehener Verfahrensgang:</b>							
Gremium	Datum	ö./nö.	Beratungsempfehlung			Änderung Beschlussvorschlag	
			einstimmig	mehrheitlich	abgelehnt	ja	nein
SR	18.5.2011	ö.	x				x

Fassung vom: 10.05.2011

Dateiname :SR36Juni\_Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts über die öffentliche Verkehrsfläche des Grundstücks der Friedensburg

**rechtliche Grundlagen:**

§ 28 Abs. 1 SächsGemO

**Angabe der finanziellen Auswirkungen:**

finanzielle Auswirkungen:		<input checked="" type="checkbox"/>	ja		<input type="checkbox"/>	nein
<b>Bestätigung:</b>	Mitzeichnung federführendes Amt:		<i>h</i>	Datum:		<i>13.5.11</i>
	Mitzeichnung Geschäftsbürgermeister:		<i>i.V. Ustler</i>	Datum:		<i>13.5.11</i>

*i.V. Ustler*

Wendsche

**Begründung:**

Mit notariellem Schreiben vom 18.03.2011 erhielt die Große Kreisstadt Radebeul auszugsweise eine Fotokopie eines Kaufvertrages vom 16.03.2011 über das Grundstück Obere Burgstraße 6, 01445 Radebeul, Flurstück Nr. 2878/4 der Gemarkung Kötzschenbroda mit Beantragung der Ausstellung eines Zeugnisses über die Nichtausübung oder das Nichtbestehen eines Vorkaufsrechts.

Mit Schreiben vom 02.05.2011 teilte die Große Kreisstadt Radebeul dem Notar mit, dass sie vorgenanntes Zeugnis nicht ausstellen wird, sondern beabsichtigt ein ihr nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB zustehendes allgemeines Vorkaufsrecht über die öffentliche Verkehrsfläche bzw. eine Teilfläche in Größe von ca. 717 m<sup>2</sup> oben genannten Flurstücks auszuüben.

Da nicht der vollständige Inhalt des Kaufvertrages vom Notar übersandt worden war, forderte die Große Kreisstadt Radebeul gleichzeitig die ihr nicht bekanntgegebene so genannte Verknüpfungsvereinbarung vom 16.03.2011 an, die laut Kaufvertrag untrennbarer Bestandteil des Kaufvertrages ist.

Mit Schreiben vom 05.05.2011, eingegangen bei der Großen Kreisstadt Radebeul am 07.05.2011, überreichte der Notar eine Ablichtung der angeforderten Verknüpfungsvereinbarung.

Die Große Kreisstadt Radebeul hat am 15.10.2003 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Nr. 57 „Friedensburg“ gefasst, in dessen Geltungsbereich sich das Grundstück befindet, welches Kaufgegenstand des Kaufvertrages vom 16.03.2011 ist.

Eine Teilfläche des zu verkaufenden Grundstücks ist im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Größe von ca. 717 m<sup>2</sup> festgesetzt worden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hat am 02.05.2011 durch Bekanntmachung im Radebeuler Amtsblatt vom 01.05.2011 begonnen.

Dateiname :102-Vorlage 36-11 Vorkaufsrecht Friedensburg(70.11)



*h*

Da die vom Vorkaufsrecht betroffene Teilfläche im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, verfolgt die Große Kreisstadt Radebeul mit der Ausübung des Vorkaufsrechts die Verwirklichung des im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Zwecks zum Wohl der Allgemeinheit.

Infolgedessen sind grundsätzlich alle Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt, damit die Große Kreisstadt Radebeul per Bescheid das allgemeine Vorkaufsrecht über vorgenannte öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, S. 2, Abs. 3 BauGB ausüben kann.

Nach § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB kann das Vorkaufsrecht über die öffentliche Verkehrsfläche nur binnen 2 Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.

Die Mitteilungspflicht obliegt nach § 28 Abs. 1 S. 1 BauGB dem Verkäufer, wobei diese durch die Mitteilung des Käufers ersetzt wird (§ 28 Abs. 1 S. 1 2. Halbsatz BauGB). In der Praxis – so auch hier – erfolgt die Mitteilung jedoch regelmäßig durch den beurkundenden Notar.

Da der Notar in seinem Schreiben vom 18.03.2011 den Inhalt des Kaufvertrages nicht vollständig der Großen Kreisstadt Radebeul übersandt hatte, geht die Große Kreisstadt Radebeul davon aus, dass die 2-Monatsfrist für die Ausübung des Vorkaufsrechts frühestens durch Übersendung der bisher noch fehlenden Verknüpfungsvereinbarung am 07.05.2011 zu laufen begonnen hat. Demnach würde die Frist für die Ausübung des Vorkaufrechts am 07.07.2011 enden.

Andererseits entsteht die Mitteilungspflicht im Sinne von § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB erst dann, wenn der Vertrag rechtswirksam geworden ist. Zum notwendigen Inhalt der Mitteilung gehört daher auch die Information über die Wirksamkeit des Kaufvertrages, die bisher noch aussteht. Deshalb ist der Notar nochmals mit Schreiben vom 10.05.2011 von der Großen Kreisstadt Radebeul aufgefordert worden, ihr auch mitzuteilen, ob und wann der Kaufvertrag wirksam geworden ist.

Denn das Vorkaufsrecht kann erst entstehen, wenn der Kaufvertrag über das Grundstück wirksam geworden und nicht nichtig ist. Anderenfalls fehlt es grundsätzlich an einem verkauften Grundstück als den Gegenstand, hinsichtlich dessen das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann.

Zurzeit weiß die Große Kreisstadt Radebeul nicht, ob der Kaufvertrag überhaupt wirksam ist. Sollte der Kaufvertrag wirksam sein, ist ein Stadtratsbeschluss für die Ausübung des Vorkaufsrechts erforderlich, um fristwährend das Vorkaufsrecht ausüben zu können.

Ist der Kaufvertrag noch nicht wirksam, fehlt es mangels wirksamen Kaufvertrages an einem Gegenstand für die Ausübung des Vorkaufsrechts. Ein aufgrund eines Stadtratsbeschlusses ausgeübtes Vorkaufsrecht wäre dann rechtswidrig. Dies wäre jedoch unerheblich, da das allgemeine Vorkaufsrecht immer noch ab Wirksamkeit des Kaufvertrages innerhalb von 2 Monaten ausgeübt werden kann.

Vor Erlass des Ausübungsbescheides ist nach § 28 Abs. 1 VwVfG grundsätzlich eine Anhörung des Verkäufers, gegenüber dem die Ausübung zu erklären ist, erforderlich. Da jedoch

Dateiname :102-Vorlage 36-11 Vorkaufsrecht Friedensburg(70.11)



auch bei Ausübung des Vorkaufsrechts der Käufer betroffen wäre, soll eine Anhörung auch diesem gegenüber erfolgen.

Sowohl Verkäufer als auch Käufer sind mit Schreiben vom 03.05.2011 bezüglich der Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts angehört worden. Eine Stellungnahme hierzu steht jedoch noch aus.

Der Ausübungsbescheid ist nicht nur zwingend dem Verkäufer, gegenüber dem das Vorkaufsrecht auszuüben ist, bekannt zu geben. Da auch der Käufer durch die Ausübung des Vorkaufsrechts in seiner Vertragsfreiheit und damit in seinem allgemeinen Persönlichkeitsrecht nach Art. 2 Abs. 1 Grundgesetz betroffen ist, empfiehlt sich ebenfalls eine Bekanntgabe des Ausübungsbescheides an den Käufer.

Da lediglich eine Teilfläche des zu verkaufenden Grundstücks als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplanentwurf festgesetzt ist, kann die Große Kreisstadt Radebeul nach § 24 BauGB ihr Vorkaufsrecht lediglich in Bezug auf die betroffene Teilfläche ausüben.

Gerade auch der Grundsatz Verhältnismäßigkeit bezüglich des Eingriffs in die Privatrechtssphäre gebietet es, das gesetzliche Vorkaufsrecht ausdrücklich auf den Grundstücksteil zu beschränken, dessen Erwerb durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist.

Die Vorkaufsrechtsausübung bewirkt die Begründung eines neuen Kaufvertrages zwischen dem Verkäufer und der Großen Kreisstadt Radebeul zu den Bedingungen des ursprünglichen Kaufvertrages (§ 28 Abs. 2 S. 2 BauGB, § 464 Abs. 2 BGB).

Wird allerdings – wie hier der Fall – nur eine Teilfläche des verkauften Grundstücks von dem Vorkaufsrechts erfasst, hat die Große Kreisstadt Radebeul auch nur einen verhältnismäßigen Teil des Gesamtpreises an den Verkäufer zu entrichten (§ 28 Abs. 2 S. 2 BauGB, § 467 S. 1 BGB). Dabei kommt es auf das Wertverhältnis, nicht das Größenverhältnis der in Rede stehenden Flächen an.

Dateiname :102-Vorlage 36-11 Vorkaufsrecht Friedensburg(70.11)

