

## Gemeinde Stolpe auf Usedom - Gemeindevertretung Stolpe auf Usedom

Beschlussvorlage-Nr:  
GVSt-0316/21

Beschlusstitel:

Beschluss über die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts gemäß § 24 ff. Baugesetzbuch an den in der Gemarkung Stolpe U belegenen Flurstücken 7/12 und 7/15

Amt / Bearbeiter  
FD Bau / Netzer

Datum:  
23.08.2021

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.08.2021	Gemeindevertretung Stolpe auf Usedom	Entscheidung

### Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stolpe beschließt, das gemeindliche Vorkaufsrecht nach §§ 24 BauGB ff., zu den in der Gemarkung Stolpe U Flur 3 belegenen Flurstücken 7/12 und 7/15, im notariellen Kaufvertrag URNr. 84/2021 vom 04.05.2021 des Notars Rolf Finkernagel, auszuüben.

Die Verwaltung wird beauftragt, alle dafür erforderlichen Schritte einzuleiten. Der Verwaltungsakt gemäß § 28 Abs. 2 BauGB ist durch die Verwaltung zu erlassen.

Die Flurstücke 7/12 und 7/15 sind zu dem im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis zu erwerben.

### Sachverhalt:

Diese Dringlichkeitsvorlage ist insoweit notwendig, weil die folgende Angelegenheit im Interesse des Allgemeinwohls liegt.

Mit dem notariellen Kaufvertrag URNr. 84/2021 vom 04. Mai 2021 wurden die Grundstücke in der Gemarkung Stolpe U Flur 3 Flurstücke 7/15 mit 367 m<sup>2</sup>, Gebäude- und Freifläche An der Dorfstraße, 7/12 mit 1.262 m<sup>2</sup>, Gebäude- und Freifläche An der Dorfstraße sowie 7/20 mit 1.494 m<sup>2</sup> und der Miteigentumsanteil an dem Flurstück 7/19, verkauft.

Der beurkundende Notar informierte mit dem Schreiben vom 06.07.2021, das hier per Post im Amt Usedom-Süd am 08.07.2021 einging.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 „Schloß Stolpe“. Das Datum der Rechtskraft ist der 29.05.2001.

Der B-Plan Nr. 1 „Schloß Stolpe“ enthält für die Flurstücke 7/12 und 7/15 die Festsetzung: Stellplätze und öffentliche Grünfläche.

Zur Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels besteht ein erhebliches Interesse am Eigentumserwerb an den beiden unbebauten Flurstücken 7/12 und 7/15.

Für diese beiden Flurstücke liegen die Voraussetzungen für die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vor.

Nach dieser Vorschrift steht der Gemeinde beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ein allgemeines Vorkaufsrecht zu, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist.

Die Voraussetzungen sich hier erfüllt.

1. Die beiden Flurstücke 7/12 und 7/15 befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 1 „Schloß Stolpe“. Beide Flurstücke sind als Stellplätze

und öffentliche Grünfläche festgesetzt.

2. Das Vorkaufsrecht darf ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. (§ 24 Abs 3 Satz 1 BauGB) Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss der Umsetzung einer konkreten Festsetzung dienen, hier also Stellplätze und öffentliche Grünfläche.

Das ist hier der Fall:

Die Gemeinde würde bei der Ausübung des Vorkaufsrechts die betroffenen Grundstücksteile in einem absehbaren Zeitraum gestalten.

3. Der Kaufpreis beträgt insgesamt 65.000,00 €. Dabei entfallen 25.000,00 € auf die/alle betroffenen Grundstücke (insgesamt 4.749 m<sup>2</sup>) und 40.000,00 € für das Gebäude. Ein die Flurstücke 7/12 und 7/15 betreffenden Kaufpreis ist nicht beschrieben. Es könnten rechnerisch rd. 5,26 €/m<sup>2</sup> sein. Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht nicht nur zum vereinbarten Kaufpreis ausüben, sondern gemäß § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert der Flurstücke (§ 194 BauGB) im Zeitpunkt des Kaufs bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet.

In der fachlichen Auskunft des Gutachterausschusses vom 26.08.2021, wird vom Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland, 0,88 €/m<sup>2</sup>) ausgegangen. Der Wert liegt in Stolpe U bei rd. 2,60 €/m<sup>2</sup>. Ginge man vom Richtwert von Acker aus (rd. 2,00 €/m<sup>2</sup>) und legt die Spanne des 1,5- bis 5-fachen an, läge der Richtwert zwischen 3,0 €/m<sup>2</sup> und 10 €/m<sup>2</sup>.

4. Die Gemeinde muss das Vorkaufsrecht binnen zwei Monaten ab Zugang der notariellen Mitteilung über den Kaufvertrag ausüben. (§ 28 Abs. 2 Satz 1), hier also bis zum 08.09.2021.
5. Die Ausübung des Vorkaufsrechts steht ausschließlich im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Das bedeutet, dass sie das Vorkaufsrecht ausüben **kann, dies aber nicht tun muss**. Die Gemeinde muss das ihr eingeräumte Ermessen pflichtgemäß entsprechend dem Zweck des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB ausüben. Sie darf sich also nicht von sachfremden Erwägungen leiten lassen.

Sinn und Zweck des fraglichen Vorkaufsrechts ist es, die Flurstücke in absehbarer Zeit ebendieser festgesetzten Nutzung zuzuführen. Dagegen wäre es beispielsweise zweckwidrig, das Vorkaufsrecht lediglich zur „Bodenbevorratung“ auszuüben.

Zwischen der Verkäuferseite und der Gemeinde Stolpe wurde in 2019 ein Pachtvertrag abgeschlossen. Demnach ist der Gemeinde Stolpe erlaubt, die beiden Flurstücke für die öffentlichen Veranstaltungen zu nutzen. Die Nutzung für die Veranstaltungen im Schloss Stolpe ist ausdrücklich erlaubt.

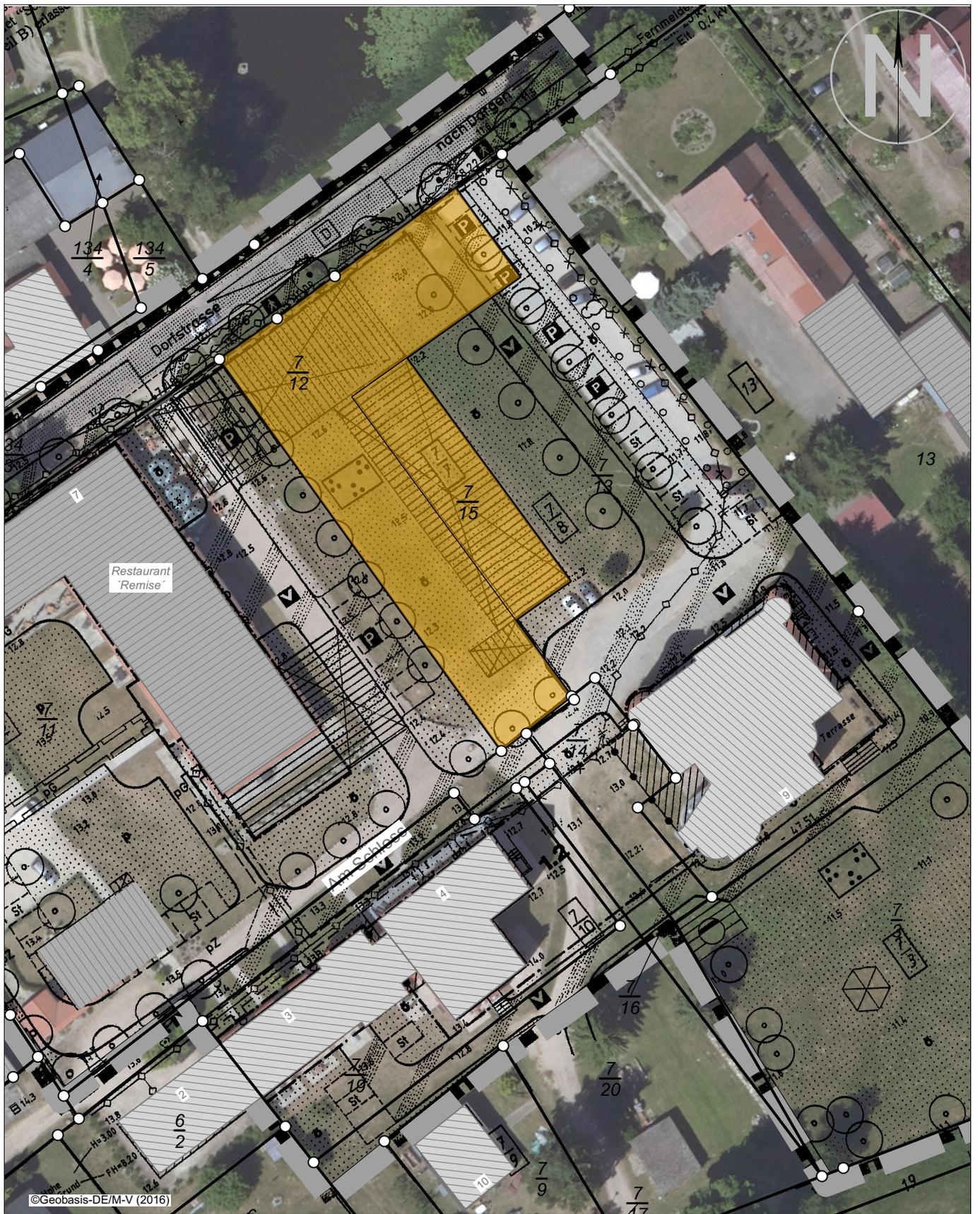
Es wird daher empfohlen, hinsichtlich der beiden Flurstücke 7/12 und 7/15, die nächsten Schritte zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach §§ 24 BauGB ff. zu veranlassen. Der Verwaltungsakt gemäß § 28 Abs. 2 BauGB ist durch die Verwaltung zu erlassen.

Die Flurstücke 7/12 und 7/15 sind zu dem im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis zu erwerben.

### Finanzielle Auswirkungen:

Die Finanzierung für die Inanspruchnahme des Vorkaufsrechtes für die Flurstücke 7/12 und 7/15 ist gesichert. Der Förderverein Schloss Stolpe e.V. spendet die Kaufsumme in Höhe von 17.000,00 € zweckgebunden an die Gemeinde Stolpe.

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Stolpe auf Usedom	7						



Gemarkung Stolpe U Flur 3 (60.2 ne)		Datum: 26.08.2021
		Maßstab: 1:750
	Amt Usedom-Süd	Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0
	Markt 7	Fax.: 03 83 72 / 7 50-75
	17406 Usedom	WEB: <a href="http://www.amtusedom.de">www.amtusedom.de</a>
		Höhensystem: DHHN2016 (NHN)

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald - Geschäftsstelle -



Landkreis Vorpommern- Greifswald,  
17489 Greifswald, Feldstraße 85 a, 17464 Greifswald, PF 11 32

Amt Usedom Süd  
z. Hd. Frau R. Netzer  
Markt 7  
17406 Usedom

Bereich: Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
Hausanschrift: Feldstraße 85a  
17489 Greifswald  
Telefon-Nr.: 03834/8760-3403  
Telefax: 03834/8760-9097  
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-vg.de

#### Sprechzeiten

dienstags 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr  
donnerstags 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
23.08.2021

Mein Zeichen  
2021-7-0225

Datum  
26.08.2021

## Fachliche Stellungnahme (§ 10 Abs. 4 Satz 4 GutALVO M-V)

zum Bodenwert der Flurstücke 7/12 und 7/15 in der Gemarkung Stolpe U, Flur 3

Sehr geehrte Frau Netzer,

die Flurstücke 7/12 und 7/15 befinden sich nach Auskunft des zuständigen Bauamtes im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Schloß Stolpe“ und sind darin als öffentliche Grünfläche und tlw. als Fläche für öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Für derartige Flächen existieren keine Bodenrichtwerte. Es liegen auch keine geeigneten Vergleichspreise in der Kaufpreissammlung vor.

In der Praxis werden derartige Flächen mit einem Vielfachen (1,5- bis 5-Fache) des Bodenrichtwertes landwirtschaftlicher Nutzflächen (hier Grünland) bewertet. Der aktuelle Bodenrichtwert für Grünland beträgt 0,88 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 31.12.2020. Setzt man nun als Bewertungsgrundlage den 3-fachen Richtwert von Grünland an, ergibt sich für die öffentliche Grünfläche in Stolpe ein Bodenwert von 2,64 €/m<sup>2</sup>, gerundet 2,60 €/m<sup>2</sup>. Dieser Wert übersteigt den von Frau Grubert im Jahr 2016 mitgeteilten durchschnittlichen Preis von 2 €/m<sup>2</sup> um 30%. Diesen Anstieg halte ich auf Grund der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse für plausibel.

Da Sie diese Auskunft zum Zwecke des Erwerbs benötigen fallen keine Verwaltungsgebühren an.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Robert Riesebeck  
Leiter Geschäftsstelle

Telefon: 03834 8760-0  
Telefax: 03834 8760-9000  
Internet: [www.kreis-vg.de](http://www.kreis-vg.de)

Steuernummer: 084/144/00885  
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE11ZZZ00000202986

Bankverbindung: Sparkasse Uecker-Randow  
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58  
BIC: NOLADE21PSW