



Projekt Städtebaulicher Entwurf
Ortsmitte Gniebel

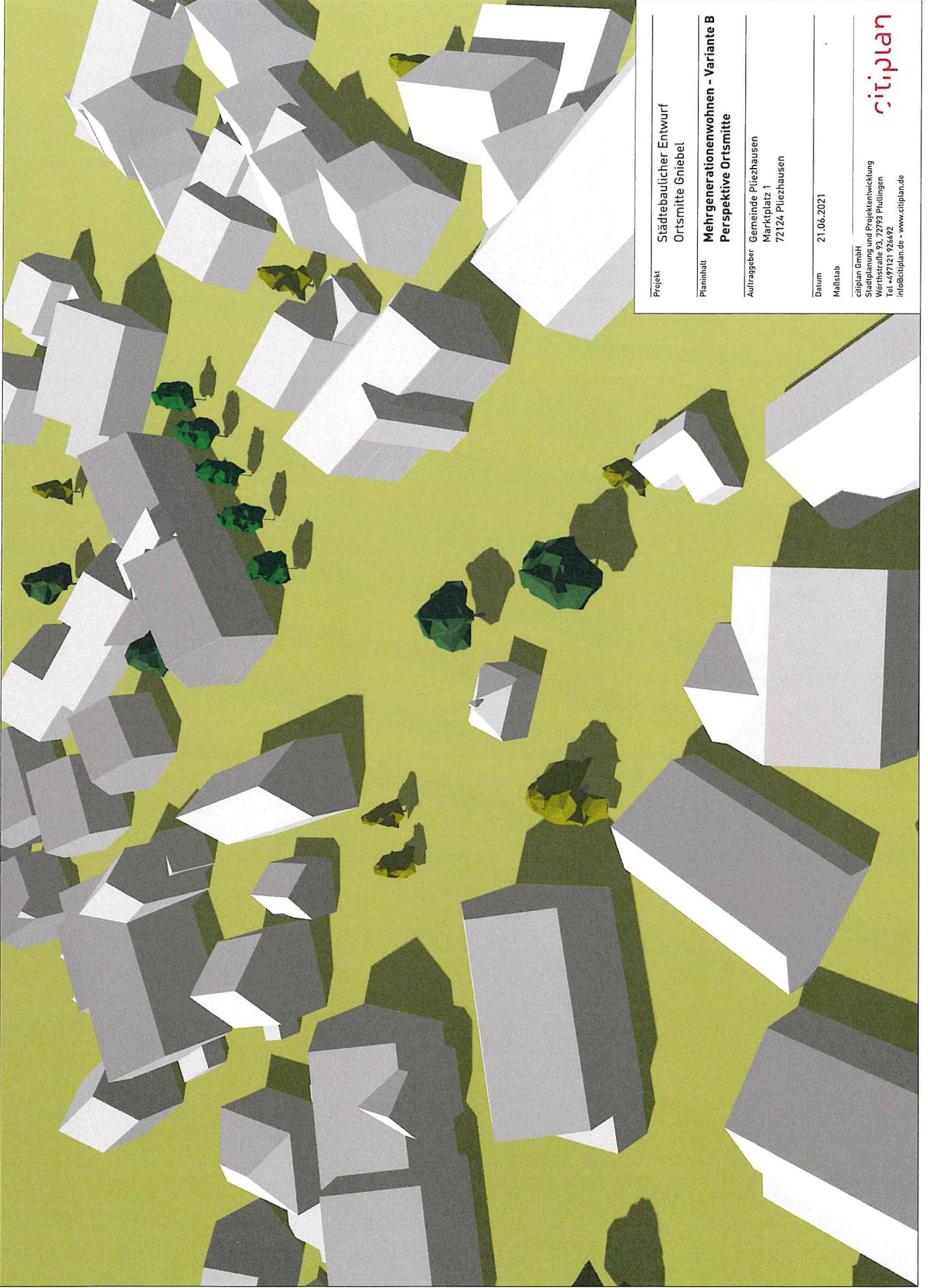
Planinhalt **Mehrgenerationenwohnen - Variante A**
Perspektive Ortsmitte

Auftraggeber Gemeinde Plietzhausen
Marktplatz 1
72124 Plietzhausen

Datum 21.06.2021
Maßstab

citiplan GmbH
Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörnstraße 93, 72793 Plüßlingen
Tel. +497141 92692
info@citiplan.de - www.citiplan.de





Projekt

Städtebaulicher Entwurf
Ortsmitte Gniebel

Planinhalt

Mehrgenerationenwohnen - Variante B
Perspektive Ortsmitte

Auftraggeber

Gemeinde Pliezhausen
Marktplatz 1
72124 Pliezhausen

Datum

21.06.2021

Maßstab

citiplan GmbH
Stadtplanung und Projektentwicklung
Wannstraße 93, 72793 Plüdingen
Tel. +49 7121 92692
info@citiplan.de - www.citiplan.de

citiplan

Anlage 6
 zu DS-Nr. 1161
 2021

BGF gesamt ca. 1.395 m²

BGF Wohnen ca. 1.155 m² (ca. 10-12 WE)

BGF Erschließung und Multifunktions-
 fläche ca. 240 m²

Projekt Städtebaulicher Entwurf
 Ortsmitte Gniebel

Planinhalt **Mehrgenerationenwohnen - Variante C**

Auftraggeber Gemeinde Pliezhausen
 Marktplatz 1
 72124 Pliezhausen

Datum 21.06.2021
 Maßstab 3)

citiplan GmbH
 Stadtplanung und Projektentwicklung
 Werthestraße 93, 72793 Pfullingen
 Tel. +49 7121 926492
 info@citiplan.de - www.citiplan.de





Projekt	Städtebaulicher Entwurf Ortsmitte Gniebel
Planinhalt	Mehrgenerationenwohnen - Variante C Perspektive Ortsmitte
Auftraggeber	Gemeinde Plietzhausen Marktplatz 1 72124 Plietzhausen
Datum	21.06.2021
Maßstab	
citiplan GmbH Stadtplanung und Projektentwicklung Weinstraße 93, 72793 Prüllingen Tel. 49 7141 92692 info@citiplan.de - www.citiplan.de	



Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

11.05.2021
AZ 622.302

Auflage 7 zur
AS-Nr. 116/2021

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich Walddorfer Straße / Reutlinger Straße / Brunnenstraße, Gniebel (Ortsmitte Gniebel - Erweiterung)

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen am 18.05.2021 die nachstehende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht im Bereich Walddorfer Straße / Reutlinger Straße / Brunnenstraße, Gniebel (Ortsmitte Gniebel - Erweiterung), beschlossen.

§ 1 Zweck der Satzung

Die Gemeinde Pliezhausen zieht im Geltungsbereich dieser Satzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird diese Vorkaufsrechtssatzung erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 27/1 (Teilfläche), 29/1, 29/2, 32, 147/1 (Teilfläche), 151 und 152 (Teilfläche), Gemarkung Gniebel, und ist aus dem Lageplan vom 11.05.2021 ersichtlich. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Anordnung des besonderen Vorkaufsrechts

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Gemeinde Pliezhausen ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

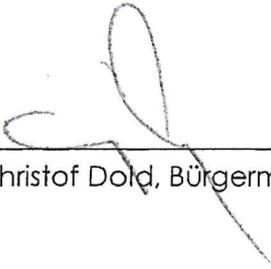
§ 4 Aufheben der Vorkaufsrechtssatzung vom 18.09.2018

Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich Walddorfer Straße / Reutlinger Straße / Brunnenstraße, Gniebel (Ortsmitte Gniebel - Erweiterung), vom 18.09.2018, in Kraft getreten am 21.09.2018, wird aufgehoben. Die Satzung tritt mit Ablauf des 21.05.2021 außer Kraft.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt als Satzung! Pliezhausen, 19.05.2021


Christof Dold, Bürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Pliezhausen und damit
in Kraft getreten am 21.05.21.

Anzeige an die Rechtsaufsichtsbehörde am 26.05.21.

Anlage 8 zur AS-Nr. 116/2021

FAILENSCHMID & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Gemeinde Pliezhausen
Eing.: 24. Sep. 2021

RAE Failenschmid & Koll., Döblerstr. 6 - D-72074 Tübingen

Vorab per Fax: 07127/977-174
Gemeinde Pliezhausen
Marktplatz 1
72124 Pliezhausen

Dr. Helmut Failenschmid
Rechtsanwalt

Eva Failenschmid, LL.M.
Rechtsanwältin, Fachanwältin für
Miet- u. Wohnungseigentumsrecht
Master of Laws (GB)

Dagmar König
Rechtsanwältin, Fachanwältin für
Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

Bernd Kreß
Rechtsanwalt

Gertraude Gerstorfer
Rechtsanwältin, Fachanwältin für
Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

Döblerstraße 6
D - 72074 Tübingen
Tel.: 07071 / 22390
Fax: 07071 / 51045
kanzlei@failenschmid-anwaelte.de
www.failenschmid-anwaelte.de

Az.: 125/21 K01
(bitte stets angeben)
24.09.2021

/ Gemeinde Pliezhausen
Grundstückskaufvertrag vom 16.07.2021, Walddorfer Str. 3,
Gniebel (FSt. Nr. 29/1)
Hier: Besonderes Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 25 Abs. 1
Satz 1 Nr. 2 BauGB
Anhörung nach § 28 LVwVfG zur beabsichtigten Ausübung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Adam,

wir zeigen an, dass wir vertreten.
Vollmacht ist beigelegt.

Gegenstand unserer Beauftragung ist Ihr Anhörungsschreiben vom 24.08.2021. Sie teilen mit, dass die Gemeinde Pliezhausen beabsichtige, bezüglich des oben genannten Kaufvertrages über das Grundstück unseres Mandanten Walddorfer Str. 3 in Gniebel das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum abweichenden Verkehrswert von 206.980,00 € auszuüben.

1.
Die Gemeinde stützt ihr Vorkaufsrecht auf die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich Walddorfer Straße / Reutlinger Straße /

- 2 -

Brunnenstraße, Gniebel (Ortsmitte Gniebel – Erweiterung) vom 11.05.2021.

Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB 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.

Zwar bietet § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB der Gemeinde schon in einem Stadium, das der Verfestigung der Planung weit vorausgeht, die Gelegenheit, Grundstücke zu erwerben. Die Vorschrift verfolgt den Zweck, durch eine an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik die Sicherung einer langfristig geordneten Planung und Entwicklung zu ermöglichen. Es genügt, dass die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 26.01.2010 – 4 B 43.09 -, VBIBW 2010, 235). Der Gesetzgeber stellt der Gemeinde das Instrument des Vorkaufsrechts aber nicht als Mittel einer allgemeinen Bodenbevorratung oder zum Erwerb von Grundstücken zur Verfügung, die zur Umsetzung der von ihr betriebenen Planung ersichtlich nicht benötigt werden (BVerwG, Beschlüsse vom 14. April 1994 - 4 B 70.94 Buchholz 406.11 § 25 BauGB Nr. 2 S. 3, vom 15. Februar 2000 - 4 B 10.00 - Buchholz 406.11 § 25 BauGB Nr. 4 S. 2 f. und vom 8. September 2009 - 4 BN 38.09 - BRS 74 Nr. 129 Rn. 4). Die Gemeinde muss daher überhaupt irgendwelche Planungsvorstellungen haben. Es genügt nicht, lediglich einen städtebaulichen Konflikt zu bezeichnen, ohne zum Ausdruck zu bringen, welche städtebaulichen Maßnahmen zur Lösung des Konflikts in Betracht kommen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 19.12.2018 – 4 BN 42.18 – juris Rn. 5).

In der Begründung zu Vorkaufsrechtsatzung vom 11.05.2021 führt die Gemeinde aus:

„Im städtebaulichen Maßnahmegebiet „Ortsmitte Erweiterung“ ist alter, teilweise abgängiger bzw. abbruchreifer, leerstehender und teilweise sanierungsbedürftiger Gebäudebestand vorhanden. Die Grundstücke in diesem Gebiet sind für mögliche Neubebauungen sehr ungünstig geschnitten und gelegen, eine Neuordnung und Sanierung zur Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung hat bislang noch nicht stattgefunden.

Zudem weist der Bereich städtebauliche und funktionale Missstände auf, im Sinne teilweise nicht erhaltenswerter und ungenutzter Bausubstanz, aber auch im Hinblick auf das Fehlen eines zentralen örtlichen Platzes, welcher die Funktion einer Ortsmitte mit Aufenthalts- und Begegnungsfunktionen übernehmen sowie Möglichkeiten für öffentliches Leben gewährleisten kann.

- 3 -

Zudem bestehen in der Ortsmitte Gniebels Defizite in Bezug auf die öffentlichen Verkehrsflächen, sowohl was die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Walddorfer Straße / Reutlinger Straße / Brunnenstraße / Dörnacher Straße und die Verkehrssicherheit sowie die Führung der Hauptverkehrsströme anbelangt als auch im Hinblick auf Aufenthalts- und Begegnungsfunktionen der öffentlichen Flächen. Auch im Bereich des ÖPNV und die hierfür zur Verfügung stehende Bushaltestelle Gniebel Mitte bestehen Verbesserungspotentiale.

Die Gemeinde beabsichtigt einen Erwerb der Grundstücke Flst. Nr. 29/1 und 29/2, Gemarkung Gniebel, um (ggf. im Zusammenspiel mit dem Grundstück Flst. Nr. 32 sowie einer Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 27/1) eine Neuordnung und Neuaufteilung dieser Flächen durchzuführen, eine im Interesse einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gewünschte Neubebauung zur Schaffung von (u.a. altersgerechtem und barrierefreiem) Wohnraum und möglicher öffentlich genutzter Räumlichkeiten zu realisieren und öffentliche Frei- und Verkehrsflächen mit den Aufenthalts- und Begegnungsfunktionen einer Ortsmitte zu schaffen; damit soll die Bausubstanz erneuert, Wohnraum und Räume für öffentliche Nutzungen geschaffen, die Freiraumqualität gesteigert und die Verkehrssicherheit durch Umgestaltungsmaßnahmen im Straßen- und Gehwegbereich mit evtl. Neuorganisation von Verkehrsführungen gesteigert werden.“

Hierzu ist festzustellen, dass entgegen den Ausführungen in der Begründung zur Vorkaufsrechtsatzung vom 11.05.2021 im Bereich des Grundstücks Flst. 29/1 unseres Mandanten tatsächlich keine Neuordnung und Neuaufteilung der Fläche beabsichtigt ist, ebenso wenig die Schaffung von öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen mit den Aufenthalts- und Begegnungsfunktionen einer Ortsmitte. Denn im Schreiben der Gemeinde von 22.02.2021 wird auf Seite 2, 2. Absatz ausgeführt:

„Aus Sicht der Gemeinde ist jedoch neben den vorstehend genannten sachlichen Bewertungskriterien zu würdigen, dass im Fall eines möglichen gemeindlichen Kaufinteresses ggf. ein Abbruch des Gebäudes finanzwirtschaftlich berücksichtigt werden müsste und überdies für den Fall einer Neubebauung aufgrund des Grundstückszuschnitts einige bauordnungsrechtliche Restriktionen (v. a. abstandsrechtliche Fragen) in Ansatz zu bringen wären.“

Tatsächlich ist das Grundstück für die in der Begründung der Vorkaufsrechtsatzung genannten Zwecke angesichts seiner Größe und Lage auch nicht geeignet.

- 4 -

Die Ausübung des Satzungsverkaufsrechts, sollte es denn wirksam entstanden sein, entspricht nicht dem Wohl der Allgemeinheit. Es fehlt jede Begründung, weshalb der Erwerb des Grundstücks im Hinblick auf eine beabsichtigte städtebauliche Maßnahme gerade durch die Gemeinde gerechtfertigt sein soll. Beim Satzungsverkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB muss die Konkretisierung hinsichtlich der städtebaulichen Maßnahmen bereits in einem Umfang erkennbar sein, dass die zweckentsprechende Verwendung des Grundstücks feststeht. An dieser Konkretisierung fehlt es vorliegend. Die Begründung der Verkaufsrechtsatzung vom 11.05.2021 nennt für das vorliegende Grundstück eine Reihe verschiedener, sich teilweise widersprechender Maßnahmen: Erneuerung der Bausubstanz, Schaffung von Wohnraum und Räumen für öffentliche Nutzungen, Steigerung der Freiraumqualität und Steigerung der Verkehrssicherheit durch Umgestaltungsmaßnahmen im Straßen- und Gehwegbereich mit evtl. Neuorganisation von Verkehrsführungen. Eine weitere Konkretisierung der Planung hat offenkundig nicht stattgefunden. Es ist nicht erkennbar, welcher Verwendung das Grundstück zugeführt werden soll. Die Ausübung des Verkaufsrechts nur zum Zwecke der allgemeinen Bodenbevorratung ist unzulässig.

2.

Selbst wenn die Voraussetzungen des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegeben wären und die Ausübung des Verkaufsrechts durch unseren Mandanten zu dulden wäre, läge kein Fall der Preislimitierung gem. § 28 Abs. 3 BauGB vor.

Voraussetzung für die Berechtigung der Gemeinde, den zu zahlenden Betrag nach dem (niedrigeren) Verkehrswert festzusetzen, ist gem. § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB, dass der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Gem. § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. In der Regel stellt daher grundsätzlich der Verkauf nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bieterverfahren (ähnlich einer Versteigerung) und die darauf folgende Veräußerung an den meistbietenden oder den einzigen Bieter einen Verkauf zum Marktwert dar (vgl. BGH, Beschluss vom 28.1.2011 – V ZR 192/10 juris Rn. 9; LG Berlin, Urteil vom 26.04.2017 – O S/15 Baul, Rn. 30). Der Marktwert bestimmt sich grundsätzlich nach dem Preis, den Kaufinteressenten für ein Grundstück zu zahlen bereit sind (vgl. EUGH, Urteil vom 16.07.2015, C – 39/14-, juris Rn. 14

- 5 -

f.; BGH, Beschluss vom 29.4.2016 – BLw 2/12 -, juris Rn. 25).

Vorliegend wurde das bebaute Grundstück im Februar dieses Jahres allgemein zugänglich im Internet durch einen Makler auf Immoscout angeboten unter Angabe des vom Verkäufer gewünschten Kaufpreises von 349.000 €. Dies entspricht einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bieterverfahren. Die Resonanz war groß. Innerhalb von 2 Wochen erhielt der Makler so viele Anfragen zur Übersendung des Exposés, dass er die Anzeige auf Immoscout nach dieser Zeit abschaltete. Er führte zahlreiche Besichtigungstermine durch, wobei kein Interessent ein unterhalb des gewünschten Kaufpreises liegendes Angebot abgab. Der spätere Käufer gab ein Angebot von 350.000 € ab, 3 weitere Interessenten wollten das Grundstück zum Preis von 349.000 € erwerben. Nachdem ein Käufer gefunden war, stellte der Makler weitere Vermarktungsbemühungen ein.

Das Höchstgebot liegt nur geringfügig über den anderen Angeboten. Drei Interessenten boten im Rahmen der Verkaufsverhandlungen 349.000 €, ein Interessent – der spätere Käufer - 350.000,00 €. Dies spricht dafür, dass sich die Parteien des Kaufvertrages bei der Preisfindung am Markt orientiert haben. Der Verkehrswert des Grundstücks liegt daher bei dem mit notariellem Kaufvertrag vom 16.07.2021 vereinbarten Kaufpreis. Denn „unter Marktwert bzw. Verkehrswert ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung aufgrund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten und Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer zu erzielen ist, wobei das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht“ (vgl. ABl. EG Nr. C 209/3 vom 10. Juli 1997, Nr. 2 a)).

Aus Ihrem Schreiben vom 24.08.2021 – Anhörung nach § 28 LVwVfG zur beabsichtigten Ausübung – ist nicht zu entnehmen, wie die Gemeinde den angeblichen Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Kaufs in Höhe mit 206.980 € ermittelt. Aufgrund Ihres Schreibens vom 22.02.2021 gehen wir aber davon aus, dass dieser Wert auf Grundlage des von Ihnen beauftragten Gutachtens des Vorsitzenden des gemeindlichen Gutachterausschusses zum Stichtag 31.12.2020 ermittelt wurde. Das Gutachten liegt uns bislang nicht vor. Nach Ihren Angaben wurde im Gutachten zum genannten Stichtag der Sachwert des Grundstücks einschließlich aufstehender Bauten mit 200.000,00 € ermittelt. Offenkundig wurde der Bodenwert nun im Hinblick auf die Fortschreibung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 noch um 20 €/m², also insgesamt 6.980 €, nach oben korrigiert. Laut Ihrem Schreiben vom 22.02.2021 wurde in dem Gutachten der Wert sämtlicher Gebäude auf dem Grundstück mit insgesamt 85.000 € festgestellt. Damit entfällt

- 6 -

auf den Boden ein Betrag von (206.980 € - 85.000 € =) 121.980 € oder, bei einer Grundstücksfläche von 349 m², von 349,51 €/m².

In Ihrem Schreiben vom 22.02.2021 führen sie auf Seite 2, 2. Absatz zu dieser Wertermittlung aus:

„Uns ist dabei bewusst, dass Sie möglicherweise am Markt einen höheren Preis erzielen könnten, vor allem für den Fall, dass ein etwaiger Käufer die bestehenden Gebäude erhalten wollen würde.“

Der Gemeinde ist demnach bekannt, dass der von ihr als abweichender Verkehrswert gem. § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgesehene Wert nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB entspricht, auf den § 28 Abs. 3 BauGB jedoch verweist. Denn nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Eine etwaige Absicht der Gemeinde, die Bebauung auf dem Grundstück abzurechnen, hat bei der Verkehrswertermittlung außer Betracht zu bleiben.

Im Übrigen ist der Stichtag der Wertermittlung durch das Gutachten unzutreffend. Stichtag ist der Tag des Kaufvertragsabschlusses, mithin der 16.07.2021, nicht der 31.12.2020.

Der im Gutachten ermittelte Bodenwert von 349,51 €/m² entspricht nicht dem Marktpreis. Im Sachstandsbericht „Wohnen und Bauen in Pliezhausen“ vom 10.04.2021 heißt es zur aktuellen Entwicklung der Baulandpreise in der Gemeinde auf Seite 13, 2. Absatz:

„Die Bodenpreise für Bauland bewegen sich in allen Teilorten und Lagen der Gemeinde nachhaltig im Bereich spürbar oberhalb von 500 €/m², mittlerweile sind zudem Tendenzen einer perspektivischen Annäherung an den Bereich von etwas unterhalb 1.000 €/m² erkennbar.“

Und weiter:

„Den aktuellen traurigen „Spitzenreiter“ im Hinblick auf den bezahlten Preis stellt das Gebiet „Baumsatz 1“ in Pliezhausen, wo unlängst ein Bauplatz für Einzelhausbebauung für ca. 870 €/m² veräußert wurde, zuvor lag der Spitzenwert bei ca. 740 €/m² (ebenfalls in Pliezhausen, erweiterte Ortsmitte).“

- 7 -

Aber auch in den Ortsteilen Dörnach, Gniebel und Rübgarten wurden bei den sehr wenigen jüngeren Verkäufen stets Preise deutlich über 500 €/m² bezahlt.“

Der im Gutachten ermittelte Sachwert des Grundstücks ohne Bebauung liegt nach den Ausführungen im zitierten Sachstandsbericht „Wohnen und Bauen in Pliezhausen“ bei rd. 50% des tatsächlich am Markt zu erzielenden Werts, also des Verkehrswerts. Wir gehen daher davon aus, dass die von der Gemeinde beabsichtigte Bestimmung des zu zahlenden Betrages mit 206.980 € einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten wird. Es liegt kein Fall des § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB vor. Vielmehr hat die Gemeinde bei Ausübung des Vorkaufsrechts, so es ihr den zustehen sollte, gem. § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB den zwischen Käufer und Verkäufer im Kaufvertrag vom 16.07.2021 vereinbarten Kaufpreis zu zahlen.

Mit freundlichen Grüßen

~~Dagmar König~~
Rechtsanwältin

Audape J 7

MS-Nr. 116/2021

Adam Stefan

Von:
Gesendet: Montag, 20. September 2021 12:39
An: Adam Stefan
Betreff: AZ 622.302 - ad

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Adam,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 24.08.2021.

Sie sprechen von städtebaulichen Maßnahmen, die nun konkretisiert wurden, konkrete Details gibt es aber nicht. Dabei frage ich mich, wer soll hier in Zukunft die Grundstücke erwerben und langfristig betreiben? Sie als Gemeinde oder ein (möglicherweise Ihnen bekannter) Investor?

Mit meiner langjährigen Erfahrung in der Immobilienbranche bin ich zu dem Entschluss gekommen, dass die Walddorfer Str. 3 von der reinen Bausubstanz gut ist, hier käme für mich erstmal kein Abriss in Frage. Stattdessen eine moderne und energieeffiziente Sanierung und Umbau zu einem 3-Familienhaus. So habe ich dies geplant und möchte es weiterhin in die Tat umsetzen. Allerdings bin ich nun, durch Ihren Einspruch, schon von meinem Zeitplan abgewichen und muss alle Optionen offen halten. Für mich als Unternehmer sind die Einhaltung von Fristen massgebend. Sie dürfen bitte nicht vergessen, dass man mir bereits Rechnungen und Steuerbescheide hat zukommen lassen, welche bereits fällig sind. Somit teilen Sie mir bitte mit, zu welchem Zeitpunkt ich spätestens mit einer konkreten Entscheidung von Ihnen rechnen kann.

Insofern Sie mich an Ihrem Zukunftskonzept für die Gemeinde Pliezhausen-Gniebel dabeihaben wollen, stehe ich jeglichem Gespräch zu einer Kooperation offen gegenüber.

Mit freundlichen Grüßen: