

[REDACTED]

Frau
Heike Boxler
Stadtverwaltung Rottweil
Neues Rathaus Zi. 220

[REDACTED]

Az: 622.31

Anhörung zu der im Schreiben vom 20. 11.2023 mitgeteilten Absicht der Stadtverwaltung, das Vorkaufsrecht an einer Teilfläche von Flst 95 (Jurastr.9) wahrzunehmen

Sehr geehrte Frau Boxler,
danke für Ihre Mitteilung vom 20.11.2023 und die Zustellung von Heute.
In meiner Antwort erhalten Sie Argumente, die die Ausübung des Vorkaufsrechts in o.g. Sache entbehrlich erscheinen lassen. Der Vorkaufsvorgang wurde veranlasst durch den Verkauf des Anwesens Jurastr. 9 im Teilort Neufra.

Als Fazit der Überlegungen bitte ich Sie, zu erwirken, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts an einer Teilfläche von Jurastraße 9 aus der Tagesordnung des nichtöffentlichen Teils der Sitzung des Gemeinderats am 06.12.2023 herausgenommen wird. Für die Erschließung des innerörtlichen Nachverdichtungsgebiets „Biet“ bzw. „Bindt“ im Streuobstgürtel des alten Dorfs bieten Verkäufer und Käufer rasche Verhandlungen an mit dem Ziel, die gewünschte Erschließungsstraße mit einem kostenneutralen Flächentausch zu bewerkstelligen. Zum Vorkaufsvorgang vom 10.10.2023 [REDACTED] selbst erwarte ich baldmöglichst die Negativerklärung an [REDACTED]

Im Teil 1 der nachfolgenden Begründung wird dargelegt, warum das genannte Vorkaufsrecht **nicht** ohne rechtliche Auseinandersetzung umgesetzt werden kann.

Im Teil 2 der Begründung wird der Weg beschrieben, ohne Vorkaufsrecht zum Ziel der Erschließung des o.g. Nachverdichtungsgebiet zu gelangen.

Wir bitten Sie, dieses Schreiben [REDACTED] [REDACTED] und dem zuständigen **Sachausschuss** vor der Sitzung zugänglich zu machen.

Mit freundlichem Gruß
[REDACTED]

Anhang: Begründung der Stellungnahme

Teil 1: Warum das intendierte Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden kann.

Die Stadt als Inhaberin des allgemeinen Vorkaufsrechts tritt in den Vertrag zwischen Käufer und Verkäufer ein und übernimmt den Verkaufsgegenstand Jurastr.9. Ob es möglich ist, nur einen zweckdienlichen Teil Vertragsgegenstands zu übernehmen, ist juristisch zu klären.

Wichtige sachdienliche Zusatzargumente:

Die Übernahme der genannten Teilfläche direkt vor dem Haus vermindert den Wert des

Grundstücks Jurastraße 9 (Flst. 95) gravierend. Der wichtigste und vielfältig genutzte Teil des Grundstücks vor dem Wohnhaus hat bedeutenden Anteil für den Marktwert des Gebäudes. **Dazu die Angabe im Gutachten des Gutachterausschusses der Stadt Rottweil vom 6.12.2013 nach Antritt des Erbes von [REDACTED]**

Dort ist zu lesen, dass **329 qm** also die gesamte Fläche vor dem Haus, durch das Vorkaufsrecht belastet sind. Im Jahr 2023 beträgt der Bodenwert hier 145 €/qm. Damit ergibt sich ein **Wertverlust der belasteten Fläche** in 2023 von: **329 qm x 145 €/qm = 47.705 €**
Das ist rund die Hälfte des im Marktwertgutachten der [REDACTED] angegebenen Bodenwerts von [REDACTED]

Zum Zweifamilienhaus Jurastr. 9 gehören mindestens drei **Stellplätze**, die durch die geplante Umsetzung des Vorkaufsrechts allesamt wegfallen.

Das **Zerschneiden der Fläche** vor dem Haus in zwei Teile macht die gewohnte Nutzung des Geländes vor dem Haus (329 qm!) als Garten und Freizeitgelände faktisch unmöglich. Das Vorkaufsrecht ist nicht anwendbar, zumindest wenn es einen für beide Parteien gangbaren Weg gibt, das von der Stadt angestrebte Ziel ohne Wertminderung zu erreichen.

Der Blick auf den Lageplan von 2021 zeigt: Die Anwendung des Vorkaufsrechts in der beabsichtigten Weise („Straße C“) ist nicht hilfreich für die **Zufahrt zu Flst. 103** [REDACTED] und **Flst. 116/6** [REDACTED]

Eine deutliche Inkonsequenz der städtischen Absichten fällt auf bei der Inspektion des **Lageplans der Jurastraße** nach Ihrer Neutrassierung vor ca. 15 Jahren [REDACTED]. Er deutet bei Flst.95 einen Verschwenk der Fortsetzung zur Markungsgrenze zu Flst. 103 an. Die Stadtverwaltung plant offensichtlich keineswegs die geradlinige Weiterführung der Jurastraße. Als Fortsetzung der Spielstraße (verkehrsberuhigter Bereich) ist die „Straße C“ ohnehin nur verkehrsberuhigt denkbar.

Zuletzt noch ein grundsätzlicher Aspekt: Das Planungsgebiet betrifft den Streuobstgürtel von Neufra mit alten Bäumen und hat somit einen hohen Schutzwert.

Teil 2: Erschließung ohne Vorkaufsrecht

Ich habe seit 2013 nach Übernahme des Hauses Jurastr. 9 insgesamt 3-mal mit Vertretern der Stadtverwaltung und [REDACTED] verhandelt über eine Alternative, die alle in Teil 1 aufgeführten Wertminderungen weitgehend vermeidet und zeitnah und kostengünstig umsetzbar ist.

Übersicht über meine Kontaktaufnahmen mit der Stadtverwaltung:

- am **25.07.2013** im Neuen Rathaus mit [REDACTED] und [REDACTED]
→ Orientierendes Gespräch nach Übernahme des Hauses Jurastr.9, erstmalig wurde der Verschwenk der „C-Straße“ auf die Grenze zu Flst 103 erstmals diskutiert. Kein Protokoll.
- am **12.07.2016** auf dem Rathaus Neufra mit [REDACTED]
[REDACTED]
→ Konstruktives Gespräch nach positiver Reaktion von [REDACTED] im Herbst 2015 zum Thema Flächenlückenmanagement. [REDACTED] fertigt Aktenvermerk an.
- am **21.12.2021** auf dem Rathaus Neufra mit [REDACTED]
[REDACTED]

→ Anlass: Einspruch [REDACTED] gegen das BV [REDACTED] weil
[REDACTED]

Ein Protokoll / Aktenvermerk war leider nicht zu erhalten

Der Alternativvorschlag zum Vorkaufsrecht

Es findet ein Flächentausch zwischen Stadt und Eigentümer von Jurastr.9 statt.

Die benötigte Fläche für die den Verschwenk der Jurastraße auf die südliche Grenze zu Flst. 103 wird getauscht gegen eine gleichwertige Teilfläche von Flst. 96 (im Besitz der Stadt) auf der Giebelseite des Gebäudes Jurastr. 9. Vgl. dazu Handskizze [REDACTED]

Der Verschwenk ist - wie weiter oben schon erwähnt wurde -- bei der Neutrassierung der Jurastraße bereits vorweggenommen worden.

Vgl. dazu vorerwähnten Lageplan zum [REDACTED] vom 07.10.2021.

Vorteile der Alternative in Kürze:

- Der Anfang der gewünschten Erschließungsstraße ist praktisch ohne finanziellen Aufwand zu erhalten.
- Der Wertverlust für den künftigen Eigentümer von Jurastr.9 hält sich in Grenzen.

Zusammenfassung: Schritte zur Lösung des Problems

Die Umsetzung des Alternativvorschlags (Teil 2) löst das Problem der Zufahrt zum Erschließungsgebiet zeitnah; rechtliche Auseinandersetzungen werden vermieden.

Stadt Rottweil führt zeitnah Verhandlungen über den Geländetausch mit dem Eigentümer [REDACTED]

Die Stadt Rottweil stellt gegenüber [REDACTED] die Negativerklärung zum Vorkaufsrecht aus. Das Vorkaufsrecht bzgl. Flst. 95 samt Tauschfläche wird gelöscht.

Der Käufer [REDACTED] überweist den vereinbarten Kaufpreis an [REDACTED] und wird neuer Eigentümer.
[REDACTED]