

Hauptamt - Büro der Ortsbezirke Innenstadt -					
22. JULI 2019					
1	2	3	4	5	6
TD	DL	W	1-5	W	
OV	ZDA	WV			
Ortsbezirksleiter/Leitung					
03					



Der Magistrat

Ortsbeirat des Ortsbezirkes  
Wiesbaden Rheingauviertel/Hollerborn  
Ortsvorsteherin  
Frau Gabriele Maria Kammerer  
  
über 100200

Dezernat für  
Stadtentwicklung und Bau

Stadtrat Hans-Martin Kessler

17. Juli 2019

Beschluss Nr. 0062 (Vorlage Nr. 19-O-03-0015) der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden Rheingauviertel/Hollerborn am 06.06.2019

### Verkauf des Hauses in der Rüdeshheimer Straße 23

Sehr geehrte Frau Kammerer,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zu Punkt 1. Kommunales Vorkaufsrecht:

der Verkauf des Grundstückes ‚Rüdeshheimer Straße 23‘ wurde Ende Oktober 2018 von dem beurkundenden Notar entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mitgeteilt. Nach erfolgter Prüfung und Feststellung des Bauaufsichtsamtes, dass ein Vorkaufsrecht nicht bestand, wurde ein Zeugnis über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts am 05. November 2018 ausgestellt.

Zur näheren Erläuterung teilen wir Ihnen hierzu folgendes mit:

Bei der Vorkaufsrechtprüfung sind folgende grundlegende Fragen zu prüfen:

1. Liegt ein rechtsgültiger Kaufvertrag vor?
2. Besteht ein Vorkaufsrecht?
3. Darf das bestehende Vorkaufsrecht ausgeübt werden oder bestehen Ausschließungsgründe nach § 26 BauGB?
4. Liegen Abwendungsrechte gegen ein bestehendes Vorkaufsrecht vor?
5. Soll das bestehende Vorkaufsrecht ausgeübt werden?

Unter Zugrundelegung eines rechtsgültigen Kaufvertrages besteht an einem veräußerten Grundstück oder Grundstücksanteil nur dann ein Vorkaufsrecht, wenn es entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen der Paragraphen 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB und 25 Abs.1 BauGB in einem der folgenden Gebiete liegt:

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans unter Beachtung des § 24 Abs. 1 Satz 2 BauGB, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt ist,
2. in einem Umlegungsgebiet,

3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans unter der Beachtung des § 24 Abs. 1 Satz 3 BauGB, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
6. in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind,
7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten,
- ~~8. im Geltungsbereich einer Vorkaufssatzung nach § 25 BauGB.~~

Da das Grundstück „Rüdesheimer Str. 23“ nicht in einem dieser Bereiche liegt, besteht zugunsten der Stadt Wiesbaden an dem Kauf kein Vorkaufsrecht. Somit war das beantragte Zeugnis entsprechend § 28 Abs.1 BauGB zu erteilen.

Zu Punkt 2: Einführung Milieuschutzsatzung:

Der Einführung einer „Milieuschutzsatzung“ gehen detaillierte Untersuchungen anhand von Kriterien für Erhaltungssatzungen voraus, damit die Rechtsicherheit der Satzung gewährleistet ist. Aus städtebaulicher Sicht sehe ich die Notwendigkeit einer solchen Satzung derzeit nicht.

Sofern dazu eine weitergehendere Beantwortung gewünscht wird, habe ich diesen Beschlusspunkt an das dafür zuständige Dezernat für Soziales, Bildung, Wohnen und Integration weitergeleitet.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Wassermann, Tel. 0611/31-6320 als zuständiger Ansprechpartner gerne zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

