



## Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 29.04.2026

### **TOP 7: Ausübung des Vorkaufsrechtes zum Grundstück Hauptstraße 39 in Allmendingen – Beratung und Beschlussfassung**

#### **Grundsätzliche Informationen:**

Die Gemeinde Allmendingen hat 27.03.2026 den Kaufvertrag in Sachen Striebel / Taljevic vom 19.03.2026 zum Objekt „Hauptstraße 39 in Allmendingen“ zur Prüfung des Vorkaufsrechtes erhalten.

Der Gemeinde Allmendingen steht nach **§ 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB** ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34 zu, wenn a) in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit Abs. 3 vorliegt oder b) die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Abs. 2 aufweisen und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.

Vorliegend handelt es sich um Innenbereich in Allmendingen im Bereich des Altdorfes der planungsrechtlich § 34 BauGB zuzuordnen ist. Das Grundstück macht auf die Gemeinde seit Jahren einen Eindruck einer gewissen Abhängigkeit, der aus Sicht der Gemeinde ohne Weiteres als städtebaulicher und baulicher Missstand im Sinne von § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB einzuordnen ist. Von dem Gebäude gehen seit Jahren negative Ausstrahlungseffekte auf das Umfeld aus. § 24 Abs. 1 Nr. 8 ermöglicht die Ausübung des Vorkaufsrechtes für Gebäude, die einen städtebaulichen Missstand im Sinne von § 177 BauGB darstellen. Neben dem eigentlichen Missstand in Bezug auf das Gebäude selbst entsteht damit auch ein gebietsbezogener städtebaulicher Missstand im Sinne von § 136 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. BauGB. Diese Sichtweise kann durch bebaute und unbebaute Grundstücke in Betracht kommen, wenn insbesondere einer bestehenden baulichen Anlage selbst ein vorhandener Missstand im Sinne von § 177 Abs. 2 BauGB vorliegt.

Nach **§ 24 Abs. 3 S. 1 BauGB** darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Das Wohl der Allgemeinheit ist hierbei nicht dem mit dem Begriff des allgemeinen öffentlichen Interesses gleichzusetzen, vielmehr ist ein qualifizierter, sachlich objektiver, die auch gesellschaftlichen Entwicklungen und den aus dieser Entwicklung resultierenden geforderten berücksichtigender Maßstab anzulegen. Für die Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit genügt es, wenn der Erwerb des Grundstücks im Rahmen der tatbestandlichen Voraussetzung zu den vom Gesetzgeber gebilligten bodenpolitischen, eigentumspolitischen städtebaulichen

Zwecken erfolgt und dabei überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden.

Weiter wurde durch das Baulandmodernisierungsgesetz **§ 24 Abs. 3 S. 2 BauGB** geändert, wonach sogar zur Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann. Im Weitern Sinne ist mit Geflüchteten auch so umzugehen, dass der Wohnbedarf gedeckt werden muss. In dem Gebäude Hauptstraße 39 in Allmendingen sind derzeit 4 Flüchtlinge untergebracht. Hinsichtlich der Unterbringung von Flüchtlingen zeichnet sich weiterer Bedarf ab. Die Aufnahmekapazität der Gemeinde Allmendingen ist fast ausgeschöpft.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist gemäß **§ 28 Abs. 2 S. 1 BauGB** eine Ermessensentscheidung, für welche der Gemeinderat zuständig ist.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB für das Grundstück „Hauptstraße 39 in Allmendingen“ auszuüben.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Gemeinderat beschließt das Vorkaufsrecht für das Grundstück Hauptstraße 39 in 89604 Allmendingen nach § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB auszuüben.**