

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	13.09.2016
Stadtentwicklungsausschuss	15.09.2016
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales	07.11.2016

Verfahrensstand der Wiedereinführung des kommunalen Vorkaufsrechtes

Verfahrensstand zur Prüfung der Wiederausübung des kommunalen Vorkaufsrechtes

Der Rat hat in seiner Sitzung am 15.12.2015 die Verwaltung damit beauftragt, die personellen und organisatorischen Voraussetzungen für die Wiedereinführung des allgemeinen kommunalen Vorkaufsrechts für den Kauf von Grundstücken nach § 24 BauGB zu schaffen.

Die Verwaltung hat dazu in den Mitteilungen mit den Vorlagennummern 0033/2016 und 0543/2016 erste Auskünfte gegeben.

Zum aktuellen Bearbeitungsstand nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Ist Zustand:

Mit Wirkung zum 01.01.1995 hat die Stadt Köln generell auf die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts nach dem Baugesetzbuch, dem Denkmalschutzgesetz und dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz verzichtet. Grund dafür war, dass die Einzelfallprüfung von damals ca. 6.000 Grundstückskaufverträgen pro Jahr entfallen konnte, wodurch Verwaltungskosten in beträchtlicher Höhe eingespart wurden. Hinzu kam, dass die Stadt schon seit geraumer Zeit in keinem Fall mehr Vorkaufsrechte ausgeübt hatte. Im Laufe der Jahre wurde zusätzlich auf die Vorkaufsrechte nach dem Straßen- und Wegegesetz sowie nach dem Landschaftsgesetz verzichtet, wobei der Verzicht auf die Vorkaufsrechte nach dem Landschaftsgesetz für einen Zeitraum von nicht mal einem Jahr (2010/2011) wieder eingeführt wurde. Mit Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem Landschaftsschutzgesetz konnte allein bei der hierfür zuständigen Dienststelle, dem Amt Grünflächen und Landschaftspflege, eine halbe Stelle für andere Aufgaben eingesetzt werden.

Von dem generellen Verzicht ausgeschlossen waren von vornherein Grundstücke in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten. Hier kann somit bei Bedarf jederzeit ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden.

Zwischenfazit der bisherigen Prüfung:

Die Verwaltung hat die Chancen und Nachteile sowie die Anforderungen an ein zeitgemäßes, den Grundstücksverkehr nicht unzumutbar belastendes Verfahren mit den verschiedenen internen Akteuren erörtert. Aktuell werden die sachlichen und personellen Ressourcen ermittelt, sowie geeignete

technische Instrumente und Verfahren erarbeitet, um dem Rat einen qualifizierten Entscheidungsvorschlag unterbreiten zu können. Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass letztlich nur eine etappenweise Wiederausübung in Betracht kommt:

Phase I:

Durch die geänderte Gesetzeslage können theoretisch ab sofort in NRW landeswasser- und landesnatschutzrechtliche Vorkaufsrechte mit geringer Belastung für den Grundstücksverkehr wieder ausgeübt werden. Es fehlt jedoch auch hier noch an Komponenten der technischen Umsetzung.

Berechtigt zur Ausübung der Vorkaufsrechte ist in diesen Fällen das Land. Die Stadt Köln kann jedoch Flächen, die erworben werden sollen gegenüber dem Land melden. Von der zuständigen Behörde werden die gemeldeten Grundstücke in ein Verzeichnis über die Grundstücke, für die die Vorkaufsrechte ausgeübt werden sollen aufgenommen und veröffentlicht.

Notarinnen und Notare können dieses Verzeichnis elektronisch einsehen. Die Einsichtnahme sowie das den Notarinnen und Notaren zur Verfügung gestellte Ergebnis werden dauerhaft gespeichert. Die Erstellung dieses elektronischen Vorkaufsrechtssystems („VOKAR“) ist mit hohem technischem Aufwand verbunden und befindet sich derzeit noch im Aufbau. Sobald die technische Umsetzung abgeschlossen ist, können ohne signifikante Mehrbelastung des Grundstücksverkehrs und insbesondere ohne nennenswerten zeitlichen Verzug Negativatteste ausgestellt werden. Das Verfahren entspricht dem heutigen Stand der Technik und setzt damit zugleich den Maßstab für die Ausübung von Vorkaufsrechten aufgrund anderer Ermächtigungsgrundlagen.

Praktische Relevanz wird die Ausübung der o.g. Vorkaufsrechte in Köln bzgl. der landwirtschaftlichen Flächen im Bereich des geplanten Retentionsraum Worringer Bruch erlangen.

Phase II:

Außerdem wird aktuell in Köln auch wieder von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Vorkaufsrechte durch Satzungen nach § 25 BauGB zu begründen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Gebiet des Bereichs „Deutzer Hafen“ soll durch gesonderten Beschluss des Rates der Stadt Köln ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), an bebauten und unbebauten Grundstücken eingeräumt werden.

Durch den Ankauf von Flächen gemäß § 25 BauGB wird die Umsetzung von stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen (Groß-) Projekten beschleunigt. Auch kann sich die anschließende Planung auf das Allgemeinwohlinteresse konzentrieren, da sie weniger auf Einzelinteressen privater Dritter Rücksicht nehmen muss.

Die Ausübung eines Vorkaufsrechts ermöglicht den Grunderwerb zu den Konditionen zu den der Verkäufer zu Abgabe bereit ist. Dies vermeidet die Konfliktsituation bei einer ansonsten ggf. erforderlichen Enteignung bei der der Eigentümer sich mit einer Entschädigung zufrieden geben muss.

Da es sich um eine überschaubare Anzahl der betroffenen Grundstücke handelt, kann dieses Vorkaufsrecht ohne nennenswerten sachlichen oder personellen Mehraufwand ausgeübt werden. Insofern ist die Situation mit den förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten vergleichbar in denen bereits bisher das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde.

Phase III:

Hinsichtlich der Wiedereinführung des kommunalen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB wird dem Rat so bald wie möglich eine umfassende Beschlussvorlage vorgelegt, die insbesondere die notwendigen personellen und sachlichen Ressourcen darstellt.

Fest steht, dass die Wiederausübung des Vorkaufsrechts realistischer Weise nur dann möglich und den am allgemeinen Grundstücksverkehr Beteiligten zumutbar ist, wenn die Frage, ob ein Grundstück für kommunale Zwecke erworben werden sollte nicht erst dann geprüft wird, wenn bzgl. dieses Grundstücks ein konkreter Verkaufsfall eintritt. Vielmehr können die gesetzlichen Fristen nur dann rechtssicher eingehalten werden, wenn die Dienststellen, die Grundstücksbedarfe haben, diese fortlaufend und unabhängig von konkreten Verkaufsvorgängen im Vorfeld in eine gemeinsame Datenbasis eintragen, die automatisiert abgefragt werden kann. Diesbezüglich läuft zur Zeit eine Abfrage der beteiligten Dienststellen mit der Bitte personelle und sachliche Ressourcen anzumelden, sowie anzukündigen ob ihrerseits Flächenbedarfe benannt werden sollen.

Die Verwaltung plant vergleichbar mit dem bereits für die landesrechtlichen Vorkaufsrechte genutzten System, den Einsatz einer neuen Software zur Abwicklung des Vorkaufsrechts. Diese Software soll möglichst viele Vorgänge, insbesondere die Negativatteste automatisiert abwickeln können. Dazu ist Voraussetzung, dass die Flächen, für die ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll, im Vorfeld georeferenziert erfasst werden. Die neue Software soll deshalb die einfache Erfassung von Flächen durch die beteiligten Dienststellen und die Ablage in einer zentralen Geo-Datenbank unterstützen. Anders als bei den landesrechtlichen Vorkaufsrechten muss allerdings nicht nur die Einsichtnahme durch die Notare möglich sein, sondern auch die Beteiligung des Grundbuchamts eingeplant werden. Sowohl die Notarkammer als auch das Grundbuchamt sehen der Einführung einer solchen technischen Lösung offen entgegen.

Es darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass ein derartiges technisches System einen gewissen Vorlauf braucht und in Gänze frühestens Anfang 2018 bereit stehen kann. Allerdings wäre es möglich bis dahin eine schlankere Version zu nutzen, sodass das Vorkaufsrecht für erste Bereiche bereits ausgeübt werden kann.

Nichtsdestotrotz wird es unumgängliche Voraussetzung sein, dass für die Abwicklung des kommunalen Vorkaufsrechts neue Stellen geschaffen werden und diese bei Wiedereinsetzung des Verfahrens zur Verfügung stehen um den anfallenden Verwaltungsaufwand zu bewältigen.

Weiter ist anzumerken, dass die Ausübung der Vorkaufsrechte nicht dem "billigen Einkauf", sondern der Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele dient. Die Nutzung der Vorkaufsrechte kann daher dazu führen, dass für ein Grundstück mehr als der Verkehrswert gezahlt wird. Denn es muss der Marktpreis gezahlt werden, auf den sich Dritte vor dem Hintergrund ihrer immobilienwirtschaftlichen Überlegungen geeinigt haben.

Der Charme/Kern der Vorkaufsrechte liegt darin, dass die Stadt Köln - trotz gegenläufiger immobilienwirtschaftlicher Überlegungen Dritter – die Fläche erwerben kann.

Schließlich ist zu beachten, dass der Gesetzgeber für die Entscheidung über die Ausübung der Vorkaufsrechte eine Frist von 2 Monaten ab ordnungsgemäßer Antragstellung vorgibt. Diese Zeit ist zu kurz um die somit übliche gründliche Prüfung (sog. Due Dilligence) eines Grundstücks durchzuführen. Kritisch ist dies insbesondere bezgl. Bodenkontamination oder sonstigen Altlasten. Es muss daher durch eine allgemeine/generelle Verbesserung der Datenlage z.B. zu historischen Vornutzungen und das automatisierte digitale Zusammenführen der relevanten Erkenntnisquellen ein Mindesterkennnisstand generiert werden, der zumindest eine überschlägige oder summarische Prüfung zulässt.

Phase IV:

Nach Einführung des kommunalen Vorkaufsrechts kann dann auch die Wiedereinführung von den Vorkaufsrechtmöglichkeiten nach anderen gesetzlichen Vorschriften wie beispielsweise dem Denkmalschutzgesetz wieder eingeführt werden. Hier bietet sich eine Übertragung der vorkaufsrechtsrelevanten Flächen in das zu § 24 BauGB entwickelte System an.

Phase V:

Letztlich steht es der Stadt jederzeit frei weitere (wie teilweise schon in Phase II beschriebene) spezielle Vorkaufsrechtssatzungen für sonstige Gebiete nach § 25 BauGB zu erlassen. Danach kann die Gemeinde

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen und
2. 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.

gez. Berg