

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Wiedereinführung des kommunalen Vorkaufsrechtes

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales	08.05.2017
Liegenschaftsausschuss	09.05.2017
Stadtentwicklungsausschuss	11.05.2017
Finanzausschuss	15.05.2017
Rat	18.05.2017

Beschluss:

1. Der Rat beauftragt die Verwaltung das Verfahren zur Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechtes beim Kauf von Grundstücken nach den §§ 24 ff. BauGB im Rahmen eines vorläufigen Verfahrens schnellstmöglich wieder aufzunehmen und die Wiederaufnahme des Verfahrens im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Die Wiederaufnahme des vorläufigen Verfahrens soll ab dem Zeitpunkt erfolgen, zu dem die unter 3. näher beschriebenen Stellen bereit gestellt und tatsächlich besetzt sind.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Zukunft zur Ablösung des vorläufigen Verfahrens eine das Verfahren vereinfachende technisch basierte Lösung aufzustellen und einzuführen.
3. Für die Durchführung des kommunalen Vorkaufsrechtes beschließt der Rat im Vorgriff auf den Stellenplan 2018 die Einrichtung von folgenden 7,5 Mehrstellen im Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster:
 - 2,0 Stellen Verwaltungsbeschäftigte/r (1 x EGr. 10 TVöD, 1 x EGr. 11 TVöD) bzw. StA (BGr. A 11 Laufbahngruppe 2 LBesG NRW) für die Prüfung und Ausübung des Vorkaufsrechtes
 - 5,5 Stellen Verwaltungsbeschäftigte/r EGr. 7 TVöD bzw. StOS BGr. A 7 Laufbahngruppe 1 LBesG NRW für die Erstellung der Negativatteste und die Erhebung der Gebühren.

Bis zum Inkrafttreten des Stellenplans sind verwaltungsinterne Verrechnungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

4. Der Rat beschließt die 13. Satzung zur Änderung der Allgemeinen Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Köln in der als Anlage 1 zu diesem Beschluss beigefügten Fassung.
5. Der Rat beschließt gem. § 83 GO NRW überplanmäßige Aufwendungen für die zusätzlichen Stellen im Teilergebnisplan 0108 – Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten – in 2017 in:

Teilplanzeile 11 – Personalaufwendungen	448.200 €
Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	192.040 €

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge in Teilergebnisplan 0108 – Zentrale Liegenschaften – in Teilplanzeile 4 – öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte – von rund 640.000 €.

6. Hinsichtlich der Stellenbemessung und demzufolge der Gebührenberechnung erfolgt nach einem Erfahrungszeitraum von einem Jahr seit der Wiederausübung die Evaluation und ggf. Anpassung auf der Grundlage der dann vorliegenden tatsächlichen Rahmendaten (Anzahl Kaufverträge, Zurückweisungen, Negativatteste, Ausübung Vorkaufsrecht, Stand der Datenverarbeitung).
7. Der Rat beschließt die 6. Satzung zur Änderung der Zuständigkeitsordnung der Stadt Köln in der als Anlage 2 zu diesem Beschluss beigefügten Fassung.

Alternative:

Auf die Wiedereinführung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes nach den §§ 24 ff. BauGB wird verzichtet.

Durch die Wiederaufnahme des Verfahrens wird in Köln ein seit langem existierendes Handlungselement wieder eingeführt, das in vielen anderen Kommunen zur täglichen Praxis gehört.

Um den Erwerb von dringend benötigten Grundstücken zur Umsetzung stadtentwicklungspolitisch bedeutsamer Vorhaben wie z.B. der Entwicklung neuer Baugebiete zu vereinfachen, soll das Handlungsinstrument des kommunalen Vorkaufsrechtes nach den §§ 24 ff. BauGB zum nächstmöglichen Zeitpunkt wiedereingeführt werden.

Ursprünglich war angedacht, die Wiedereinführung nur auf bestimmte Stadtgebiete zu beschränken. Um nicht im Voraus die sinnvolle und womöglich politisch gewollte Ausübung eines Vorkaufsrechtes auszuschließen soll das Prüfraster nicht von vornherein eingeschränkt und das Vorkaufsrecht flächendeckend eingeführt werden.

Umsetzung der Wiedereinführung:

Die Verwaltung hat die Chancen und Nachteile sowie die Anforderungen an ein zeitgemäßes, den Grundstücksverkehr nicht unnötig belastendes Verfahren mit verschiedenen Akteuren erörtert. Diese über die letzten Monate durchgeführte Erörterung und die Prüfung der Möglichkeiten zur Umsetzung der Wiedereinführung des Verfahrens sowie dem notwendigen Einsatz von zusätzlichen personellen und organisatorischen Ressourcen haben ergeben, dass eine effektive und zeitsparende Durchführung des Verfahrens auf Dauer nur über den Einsatz von neuen IT-Lösungen gewährleistet werden kann.

Hier empfiehlt sich eine Zusammenarbeit mit dem Land NRW. Das Land NRW hat für die gesetzlichen Vorkaufsrechte nach dem Landeswasser- und dem Landesnaturschutzgesetz NRW ein ausgereiftes IT-System entwickelt, welches voraussichtlich in Zukunft gegen Zahlung eines Entgelts auch für die gemeindlichen Vorkaufsrechte verwendet werden kann. Dieses System (VOKAR) steht den Notarinnen und Notaren zur Einsicht zur Verfügung und generiert für die Fälle, in denen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht vorliegen, ohne zeitlichen Verzug direkt die entsprechenden Negativatteste. Die Entscheidung über die Teilnahme an dem Verfahren sowie über die damit verbundenen Kosten bleibt einem gesonderten Ratsbeschluss vorbehalten. Eine belastbare Kostenschätzung liegt noch nicht vor.

Bis diese IT-Lösung technisch soweit entwickelt ist, dass sie in der Stadt Köln angewandt werden kann und auch hier seitens der Verwaltung die entsprechenden ergänzenden Programme betriebsbereit sind, ist mit dem Ablauf von weiteren ein bis zwei Jahren zu rechnen. Hier ist insbesondere mit einem zusätzlichen Aufwand für die Auswahl, den Erwerb und die Implementierung einer neuen Software auszugehen.

Bis die technisch-basierte Lösung verwendbar ist, soll das Verfahren zur Ausübung der gemeindlichen Vorkaufsrechte nach den §§ 24 ff. BauGB anhand einer vorläufigen Lösung wieder aufgenommen werden. Hierzu wird rechtzeitig zu Beginn der Wiederausübung eine digitale Karte erstellt, die möglichst viele der Grundstücke ausweist, die nicht die gesetzlichen Voraussetzungen des § 24 BauGB erfüllen. In diesen Fällen kann ohne weitere Prüfung direkt ein Negativattest ausgestellt werden.

In vielen Fällen lässt sich das Nichtvorliegen des Vorkaufsrechtes erst durch eine zusätzliche manuelle Prüfung feststellen.

Ergibt die manuelle Prüfung, dass alle gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 24 BauGB vorliegen, muss seitens der Verwaltung entschieden werden, ob eine Ausübung gewollt ist. Bis zur Einführung des technischen Systems soll diese Abfrage regelmäßig in der Ämterbesprechung erfolgen bzw. die entsprechenden Dienststellen direkt vom Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster angesprochen werden, da der tatsächliche Bedarf von Grundstücken nur von den jeweils betroffenen Dienststellen selbst festgestellt werden kann.

Es wird erwartet, dass durch das Liegenschaftsamt jährlich circa 8.000 entsprechende Anträge zu

prüfen sind. Diese Prognose fußt auf den jährlich etwa 10.000 Grundstückskaufverträgen, die auf dem Stadtgebiet geschlossen werden. Dabei gilt das gesetzliche Vorkaufsrecht nicht für alle dieser Geschäfte, wie beispielsweise bei dem Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie von Erbbaurechten. Dies macht einen Anteil von schätzungsweise 4.000 Verträgen aus. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass die Notare zur Absicherung häufig auch Kaufverträge zur Prüfung schicken, in denen nach Gesetzeslage kein Negativattest erstellt werden müsste. In diesen geschätzten 2.000 Fällen wird lediglich eine schriftliche Zurückweisung des Begehrens erfolgen.

Von den in Frage kommenden 6.000 Kaufverträgen pro Jahr wird vermutlich in ca. 5.800 Fällen ein Negativattest zu erstellen sein, da die Voraussetzungen des § 24 BauGB nicht erfüllt sind, so dass es in etwa 200 Fällen zu einer Detailprüfung kommen kann. Inwieweit dann letztendlich die Ausübung des Vorkaufsrechts tatsächlich in Betracht gezogen wird, ist schließlich abhängig vom dementsprechenden Kaufinteresse der betroffenen Fachdienststellen und dem Nutzen im Sinne der gesetzlichen Vorgaben und städtischen Zielsetzungen. Zu dieser Größenordnung kann derzeit noch keine belastbare Einschätzung getroffen werden.

Um die ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung der Wiedereinführung des Verfahrens bei der Verwaltung eingehenden Grundstückskaufverträge bewältigen zu können, ist die Schaffung und Besetzung zusätzlicher Stellen im Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster Voraussetzung. Die auf Grundlage einer ersten Aufwandseinschätzung berechneten und geplanten 5,5 Stellen im mittleren Dienst (für die Prüfung und Erstellung von Negativattesten/Zurückweisungsbescheiden) sowie zwei Stellen im gehobenen Dienst (für die Prüfung und Ausübung des Vorkaufsrechts/Abschluss von Abwehrvereinbarungen) werden nach einem angemessenen Erfahrungszeitraum von einem Jahr nach Start des Verfahrens evaluiert und im Laufe der Zeit - abhängig vom tatsächlichen Aufwand und dem Fortschritt technisch basierter Lösungen - entsprechend angepasst. Vor Besetzung der für den Maßnahmenbeginn vorgesehenen zusätzlichen Stellen kann eine Bearbeitung der eingehenden Grundstückskaufverträge nicht gewährleistet werden, was zu einer Verzögerung jedes Grundstücksgeschäfts von je zwei Monaten führen würde. Eine derartige zeitliche Verzögerung ist den Bürgern beim Grundstückskauf nicht zuzumuten.

Ausgehend von der Gebührenkalkulation (Anlage 6) soll für die Erteilung der Negativatteste zur Kostendeckung eine Gebühr in Höhe von jeweils 89,11 € erhoben werden. Für die schriftliche Zurückweisung ist eine Gebühr in Höhe von 61,69 € vorgesehen. Gebührentatbestände für die Ausstellung von Negativattesten und Zurückweisungen gibt es bislang in der allgemeinen Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Köln nicht. Sie ist daher um zwei weitere besondere Gebührentatbestände zu ergänzen. Durch die 13. Satzung zur Änderung der Allgemeinen Verwaltungsgebührensatzung werden folgende Tatbestände neu eingefügt:

23.6	Vorkaufsrecht	
23.6.1	Ausstellen von Negativattesten	89,11 €
23.6.2	Ausstellen von Zurückweisungen (Erteilung eines Negativattests nicht erforderlich)	61,69 €

Die Gebührensätze sind zukünftig entsprechend der Stellenevaluierung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Gebührenerhebung ist in anderen Gemeinden üblich und variiert in ihrer Höhe zwischen beispielsweise 20,00 € in Troisdorf und 100,00 € in Berlin für Negativatteste.

Die zu erwartenden Mehrerträge belaufen sich per saldo auf ca. 640.000 € jährlich. Die Gebührenberechnungen wurden entsprechend der städtischen Richtlinie zur Berechnung der Kosten eines Arbeitsplatzes und der aktuellen Werte der durchschnittlichen Personalkosten ermittelt.

Um ein ordnungsgemäßes Verfahren bei der Wiederausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zu gewährleisten und die notwendige Verwaltungstätigkeit ohne weitere zeitliche Verzögerungen zu ermöglichen, ist außerdem die Zuständigkeitsordnung der Stadt Köln durch die 6. Änderungssatzung zu ergänzen.

Sie wird dahingehend geändert, dass § 16 Nr. 1 von nun an ergänzend lautet:

„Dem Liegenschaftsausschuss wird die Entscheidungsbefugnis in folgenden Angelegenheiten übertragen:

1. Erwerb (*inkl. der Ausübung gesetzlicher und vertraglicher Vorkaufsrechte*), Veräußerung und Belastung von Grundstücken bei Beträgen von mehr als € 50.000 bis einschl. € 500.000;“.

Zudem wird in § 26 Abs. 1 der Zuständigkeitsordnung eine neue Nr. 13 aufgenommen, die lautet: „Ein Geschäft der laufenden Verwaltung liegt in all den Fällen vor, in denen die Wertuntergrenzen für die Zuständigkeit von Ausschüssen unterschritten werden. Im Übrigen liegt ein Geschäft der laufenden Verwaltung auch in den folgenden Fällen vor:

13. bei der Erteilung von Negativattesten sowie dem Abschluss von Abwendungsvereinbarungen über die Nichtausübung von gesetzlichen und vertraglichen Vorkaufsrechten.“.

Finanzierung:

Die Aufwendungen für die zusätzlichen Stellen können durch die Erhebung der Gebühren für die Ausstellung der Negativatteste und der Zurückweisungen refinanziert werden.

Bei Ausübung des Vorkaufsrechts werden die Kaufpreise nebst Nebenkosten fällig.

Die individuelle Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts ist ohne zusätzliches Personal in der notwendigen Intensität und Schnelligkeit nicht zu leisten. Die Personalaufwendungen in Höhe von 448.200 € werden überplanmäßig im Teilergebnisplan 0108 – Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten – in Teilplanzeile 11 – Personalaufwendungen und die Aufwendungen für die erforderlichen Sachmittel in Höhe von 192.040 € in Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen bereitgestellt. Die Deckung erfolgt aus Mehrerträgen im Teilergebnisplan 0108 – Zentrale Liegenschaften – in Teilplanzeile 4 – öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte von rd. 640.000 €. Die Unabweisbarkeit der überplanmäßigen Aufwendungen ergibt sich aus dem Ratsbeschluss (AN/1903/2015) vom 15.12.2015, mit dem die Verwaltung beauftragt wurde, die organisatorischen und personellen Voraussetzungen zur Wiedereinführung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zu schaffen.

Im Haushaltsplan 2018 und in der Mittelfristplanung sind die Erträge und Aufwendungen zu veranschlagen.

Anlagen