

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	03.03.2016
Stadtentwicklungsausschuss	10.03.2016

Beantwortung von Fragen aus der Ratssitzung vom 15.12.2015 zur Wiedereinführung des allgemeinen Vorkaufsrechts

In der Sitzung des Rates vom 15.12.2015 bat Frau MdR De Bellis-Olinger um die Beantwortung mehrerer Fragen zur Wiedereinführung des allgemeinen kommunalen Vorkaufsrechts.

Die Fragen sind zum jetzigen Zeitpunkt wie folgt zu beantworten:

Leistet die Wiedereinführung des Vorkaufsrechts tatsächlich einen positiven Beitrag zur Verwirklichung öffentlicher Zwecke?

Die Erfahrungen anderer deutscher Städte, die fast ausnahmslos das im Baugesetzbuch geregelte gemeindliche Vorkaufsrecht anwenden, lassen den Schluss zu, dass es sich um ein sinnvolles Instrument zur Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele handelt.

Durch die Wiedereinführung des allgemeinen kommunalen Vorkaufsrechts erhält die Stadt über die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des Bauplanungsrechts hinaus die Möglichkeit, Einfluss auf die Entwicklung privater Flächen zu nehmen. So kann beispielsweise ein Grundstück über das Vorkaufsrecht der von der Stadt gewünschten Wohnbebauung zugeführt werden. Dies kann entweder dadurch verwirklicht werden, dass die Stadt durch Ausübung des Vorkaufsrechtes selbst Eigentümerin des Grundstücks wird oder aber das Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausübt, der bereit ist die gewünschte Wohnbebauung zu realisieren.

Die Verwaltung wird in einer umfangreichen Ratsvorlage die Chancen aber auch die damit verbundene Belastung für den Grundstücksverkehr in Köln nachvollziehbar darstellen. Die Bewertung bzw. die Abwägung zwischen den Chancen und den Nachteilen obliegt dann dem Rat.

Wie erfolgreich sind andere Städte in Deutschland/NRW mit dem Vorkaufsrecht?

Diesbezüglich befindet sich die Verwaltung im interkommunalen Austausch u.a. über den Deutschen Städtetag.

Bereits jetzt kann festgestellt werden, dass es kaum eine andere Stadt in Deutschland gibt, die einen generellen Verzicht auf das gemeindliche Vorkaufsrecht erklärt hat. Die Stadt Kiel ist eine der wenigen Ausnahmen, sie verzichtet seit dem Jahr 2004 generell auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes. Die Stadt Schwerte hat den erst im Jahr 2009 erklärten Verzicht auf das gemeindliche Vorkaufsrecht mit Beschluss des Rates vom 02.12.2015 widerrufen. Zur Begründung für die Wiedereinführung führten sie an, dass das Recht auf die Ausübung der Vorkaufsrechte zur aktiven Unterstützung einer

nachhaltigen und sozialverträglichen Stadtentwicklung sowie für die Umsetzung eines aktiven Flächenmanagement von strategischer Bedeutung sei, was insbesondere für die Entwicklung von neuen Wohngebieten gelte. Außerdem könne das Recht zur Ausübung des Vorkaufsrechts zur Marktübersicht der Stadt beitragen, da den Anträgen zur Nicht-Ausübung des Vorkaufsrechts in der Regel der Kaufvertrag mit Informationen über den Kaufpreis und –modalitäten beigefügt werde.

In München wurde das Vorkaufsrecht in den letzten 15 Jahren ca. 70 Mal ausgeübt. Genauere Zahlen liegen derzeit nicht vor.

In Düsseldorf kann das Vorkaufsrecht grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet ausgeübt werden. Es kommt jährlich zu etwa drei bis vier Verfahren, die in der Mehrzahl der Fälle mit einer einvernehmlichen Lösung abgeschlossen werden.

In Dortmund liegt hinsichtlich des Vorkaufsrechts ebenfalls grundsätzlich keine Beschränkung des Anwendungsbereichs im Stadtgebiet vor. Im Jahr 2015 wurde das gesetzliche Vorkaufsrecht bei ca. 2000 eingereichten Kaufverträgen fünf Mal tatsächlich über den Ausübungsbescheid ausgeführt. Die Zahl variiert von Jahr zu Jahr und es gab auch Jahre in denen es bis zu zehn Mal ausgeübt wurde. Anstelle der tatsächlichen Ausübung des Vorkaufsrechtes durch Verwaltungsakt wird auch hier, insbesondere beim Erwerb von Teilflächen, oftmals eine einvernehmliche Lösung angestrebt und häufig auch gefunden.

In Hannover wird nachdem der Antrag auf Ausübung des Vorkaufsrechts bei der Liegenschaftsabteilung eingegangen ist, zunächst versucht eine einvernehmliche Lösung mit den Vertragsparteien zu finden. Dabei kommt es häufig zu dem Fall, dass die betroffenen Personen zwar bereit sind, das Grundstück auch an die Stadt zu verkaufen, nicht aber zu dem durch die Wertermittlung festgestellten Preis. In dem Fall führt die Stadt Hannover zur Bestimmung des Kaufpreises ein Entschädigungsfeststellungsverfahren beim Ministerium durch, ohne dass aber letztlich eine Enteignung durchgeführt wird. Zahlen betreffend die Ausübung der Vorkaufsrechte werden uns noch nachgereicht.

Ist es sinnvoll einem Grundstücksverkäufer mit einem VA zu begegnen? Gibt es gegen einen VA nicht auch Rechtsmittel? Soll im Zweifel mit Grundstücksverkäufern ein jahrelanger Rechtsstreit geführt werden?

Die Wiedereinführung des Vorkaufsrechts ist für die Stadt in erster Linie als Einstiegsmöglichkeit bei Grundstücksgeschäften zu sehen. Es muss im Ergebnis nicht zwingend zur Ausübung des Vorkaufsrechtes kommen. Der einvernehmliche Weg ist selbstverständlich nicht ausgeschlossen und wird in vielen Fällen sicher auch gelingen. Dies zeigt auch beispielsweise die Praxis zum Vorkaufsrecht in Düsseldorf, wo es bei den Anträgen zur Ausübung zum Vorkaufsrecht nur selten zu der tatsächlichen Ausübung des Vorkaufsrechts, sondern im Ergebnis nach einem Antrag auf Ausübung des Vorkaufsrechtes viel häufiger zu einvernehmlichen Kaufvertragsabschlüssen mit der Stadt kommt. Generell erhöht das Vorkaufsrecht jedoch die Möglichkeiten zu einer von der Stadt gewollten Lösung zu kommen und kann bei erfolgloser Verhandlung helfen, die städtischen Ziele durchzusetzen.

Der Bundesgesetzgeber hat das Vorkaufsrecht ausdrücklich im Baugesetzbuch geregelt und damit der Vorgabe von Artikel 14 Absatz 2 Grundgesetz Rechnung getragen, wonach Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen soll. Die Rechte des Grundstücksverkäufers werden dabei insbesondere auch durch die Möglichkeit die Ausübung des Vorkaufsrecht gerichtlich überprüfen zu lassen, geschützt. Da die zugrundeliegenden Sachverhalte übersichtlich sind und die gesetzliche Regelung aufgrund jahrelanger, bundesweiter Anwendung wenig ungeklärte Rechtsfragen enthält, sind langwierige Verfahren in der Regel nicht zu befürchten.

Wie sehen die personellen und finanziellen Ressourcen sowie die organisatorische Abwicklung aus?

Wie in der Mitteilung 0033/2016 erläutert, werden die notwendigen Ressourcen derzeit ermittelt und ein möglicher Verfahrensablauf konzipiert. Hierzu ist eine umfassende organisatorische Untersuchung unter Einbeziehung aller betroffenen Fachämter erforderlich.

Was hat das Vorkaufsrecht damals genutzt als es noch nicht abgeschafft war?

Das Vorkaufsrecht gibt eine Handlungsmöglichkeit, begründet aber keine Eingriffspflicht. Vor dem Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts wurde lange Zeit von der Handlungsmöglichkeit kein Gebrauch gemacht. Dies war dem Umstand geschuldet, dass seinerzeit der Grundstücksmarkt anders war und die benötigten Flächen auch so erworben werden konnten. Dies ist heute angesichts der großen Nachfrage nach Bauland, insbesondere für Wohnbauflächen anders.

Würde ein Vorkaufsrecht auf Grundstücke einer gewissen Größe vielleicht zum Ziel führen?

Eine Begrenzung des Vorkaufsrechts auf bestimmte, klar abgegrenzte Flächen bzw. Gebiete ist vorgesehen (vgl. Mitteilung 0033/2016). In Betracht kommt zum Beispiel eine Eingrenzung des Anwendungsbereichs auf Sanierungsgebiete, den Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen oder auch im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass diese Aufzählung nur beispielhaften Charakter hat. Auch andere Gebiete wie z.B. Gemeinbedarfsflächen oder unbebautes Wohnbauland sind planmäßig zu erfassen und kommen somit zur Eingrenzung des Anwendungsbereichs in Betracht.

Inwieweit eine Begrenzung auf Flächen mit einer gewissen Größe sinnvoll ist, ist fraglich, weil das Vorkaufsrecht sich beispielsweise auch hinsichtlich des Erwerbs von kleineren Teilflächen für den Bau von Straßen, Wegen und Stadtbahntrassen als nützlich erweisen kann.

gez. Berg