

Beantwortung einer mündlichen Anfrage aus einer früheren Sitzung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	17.09.2019

Ausgestaltung vertraglicher Vor- und Wiederkaufsrechte beim Verkauf städtischer Gewerbegrundstücke

Mündliche Anfrage:

Frau MdR De Bellis-Olinger erkundigte sich in der Sitzung des Liegenschaftsausschusses am 02.07.2019 nach der Ausgestaltung der vertraglichen Vor- und Wiederkaufsrechte bei der Veräußerung von Gewerbegrundstücken.

Es sei von Unternehmern an sie herangetragen worden, dass bei Ausübung des Wiederkaufsrechts nicht der aktuelle Verkehrswert ermittelt, sondern der zuletzt gezahlte Kaufpreis angesetzt werde. Des Weiteren erkundigt sie sich, ob eine vertragliche Verpflichtung von 30 Jahren bei Abschluss eines neuen Vertrages notwendig sei oder diese eventuell verkürzt werden könnte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Veräußerung von Gewerbegrundstücken stellt ein zentrales Instrument kommunaler Wirtschaftsförderung dar. Denn nur durch ein ausreichendes Angebot geeigneter Flächen können Arbeits- aber auch Ausbildungsplätze geschaffen bzw. erhalten werden. Fehlt ein angemessenes Angebot geeigneter Flächen finden Ansiedlungen andernorts statt bzw. Firmen wandern ab.

Daher gilt es im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Flächen zu identifizieren sowie den Bedürfnissen der Wirtschaft entsprechend bauplanungsrechtlich als Gewerbe- oder Industriegebiet auszuweisen.

Um Flächen zu günstigen Preisen abgeben zu können und so auch darauf Einfluss zu nehmen, welche Branchen sich ansiedeln bzw. auch Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, bietet es sich an, dass Gewerbe- oder Industriegebiete auf (zumindest überwiegend) städtischen Flächen entwickelt werden. Durch die Monopolstellung als Verkäufer kann die Stadt Köln in diesen Gebieten preisbildend wirken und so günstige Verkaufspreise bieten. Die Erfahrung zeigt, dass dieser nicht unerhebliche Preisvorteil bei späteren Weiterverkäufen dem Ersterwerber zufließt.

Um sicherzustellen, dass Grundstücke auch tatsächlich, nachhaltig für den vorgesehenen gewerblichen Zweck genutzt werden sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um Zweckentfremdungen und/oder Mitnahmeeffekte durch rein spekulative Erwerbe dauerhaft zu unterbinden.

Taugliche Instrumente hierfür sind die Vereinbarung von Nutzungsbindungen und Baugeboten, die durch vertragliche Rücktrittsrechte und Vertragsstrafen abgesichert werden. Diese beiden Instrumente greifen jedoch nur bzgl. der erstmaligen Nutzung. D.h. wenn einmal ein Gewerbebetrieb errichtet wurde, sind diese Instrumente stumpf.

Mit den vorgenannten Instrumenten kann daher nicht verhindert werden, dass die gewerbliche Nutzung später aufgegeben und das Grundstück anders oder gar nicht genutzt wird. Der Liegenschaftsausschuss hat daher die Verwaltung bereits in mehreren Fällen aufgefordert, für diese Problematik eine praktikable Lösung zu finden und insbesondere standardmäßig ein Wiederkaufsrecht zu vereinbaren.

Dem ist die Verwaltung nachgekommen und gestaltet Verträge über den Verkauf gewerblicher Grundstücke nunmehr standardmäßig so aus, dass Regelungen zum Wiederkauf sowie zum vertraglichen Vorkaufsrecht enthalten sind.

Diese Regelungen sehen vor, dass die Stadt Köln bei Aufgabe der gewerblichen Nutzung das Grundstück zum ursprünglichen Kaufpreis zurückerwerben kann und lediglich den Verkehrswert der zwischenzeitlich errichteten Gebäude erstatten muss (Wiederkaufsrecht).

Damit verbleiben evtl. Bodenwertsteigerungen nicht beim letzten Eigentümer. Dies entspricht der bekannten und bewährten Praxis anderer Städte wie z.B. der Landeshauptstadt Düsseldorf und stellt einen maßgeblichen Schutz gegen Zweckentfremdung dar. Müsste die Stadt Köln beim Wiederkauf den aktuellen Verkehrswert auch des Grundstücks erstatten verbliebe die (spekulative) Wertsteigerung bei demjenigen, der sich entgegen der von ihm übernommenen Nutzungsbindung pflichtwidrig verhält indem er das Grundstück nicht mehr gewerblich nutzt. Es handelt sich daher um ein wirksames Instrument, dass idealerweise für einen maximal möglichen Zeitraum gilt. Letzteres entspricht nach der aktuellen Rechtsprechung einem Zeitraum von 30 Jahren.

Komplementär vereinbart die Verwaltung vertragliche Vorkaufsrechte für jeden Verkaufsfall. D.h. in jedem Fall eines Verkaufs des ursprünglich von der Stadt Köln erworbenen Grundstücks besteht für die Stadt Köln die Möglichkeit zu den zwischen Verkäufer und Käufer vereinbarten Konditionen anstelle des Käufers in das Vertragsverhältnis einzurücken. Auch diese Option soll im maximal zulässigen zeitlichen Umfang erhalten bleiben, weshalb hierfür ebenfalls ein Zeitraum von 30 Jahren vorgesehen ist.

Gez. Greitemann