

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	01.03.2021

Gesetzliche Vorkaufsrechte gemäß §§ 24 ff Baugesetzbuch hier: Erfahrungsbericht für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Die Stadt Köln macht seit dem 01.02.2018 nach über 20-jähriger Pause wieder von der Möglichkeit der Vorkaufsrechtsausübung gemäß §§ 24 ff BauGB Gebrauch. Hierzu veröffentlicht die Verwaltung jährlich einen Erfahrungsbericht.

Sachstand für den Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020

Die Eintragung eines Eigentumswechsels im Grundbuch setzt voraus, dass ein Vorkaufsrecht nicht besteht bzw. die Kommune auf deren Gebiet das Grundstück liegt, hiervon nicht oder nicht rechtzeitig Gebrauch macht.

Um die Eintragung im Grundbuch zu ermöglichen, übersenden die Notariate daher Verkaufsmittelungen an die Stadt Köln und beantragen zugleich die Erteilung eines sog. Negativattests. Die Verkaufsmittelungen beziehen sich oftmals auf mehr als nur ein Flurstück.

Für die Vorkaufsrechtsprüfung ist aber jedes Flurstück gesondert zu prüfen, da für jedes einzelne Flurstück ein Vorkaufsrecht ausgelöst werden könnte. Dies ist insbesondere auch deshalb erforderlich, weil für die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt zwingend die Vorlage eines Negativattests für jedes betroffene Grundbuchblatt verlangt wird. Deshalb werden Flurstücke aus einem Grundbuchblatt zu einem Verkaufsvorgang zusammengefasst, der die Grundlage für die Ausstellung des Negativattests darstellt. So wird sichergestellt, dass die formellen Voraussetzungen zum Vollzug beim Grundbuchamt erfüllt werden und die Aufhebung der Grundbuchsperre durch das gesetzliche Vorkaufsrecht für den Verkaufsvorgang zeitnah erfolgt.

Im Folgenden wird zwischen der Anzahl der

- mitgeteilten Verkaufsmittelungen (= Anzahl der notariellen Verträge),
- sich daraus ergebenden Verkaufsvorgänge (= Anzahl der Grundbuchblätter, auf die sich die mit diesen Verträgen erfassten Grundstücke verteilen) und
- zu prüfenden Flurstücke (Anzahl der von diesen Verträgen erfassten Flurstücke)

unterschieden.

Im Berichtszeitraum sind der Verwaltung insgesamt **2.347** (2.645) Verkaufsmittelungen zur Prüfung vorgelegt worden. Diese Verkaufsmittelungen umfassten insgesamt **2.554** (3.022) Verkaufsvorgänge, daraus resultierten **4.022** (4.826) zu prüfende Flurstücke. Die Angaben in Klammern geben jeweils die Zahlen des Vorjahres wieder.

Diese gliedern sich wie folgt:

a) Verkaufsvorgänge, in denen die Voraussetzungen des Vorkaufsrechts nicht vorlagen:

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt **2.303** (2.710) Verkaufsvorgänge geprüft, bei denen die Voraussetzungen des gesetzlichen Vorkaufsrechts nicht vorlagen und ein Negativattest ausgestellt wurde.

b) Verkaufsvorgänge, bei denen die Voraussetzungen des Vorkaufsrechts vorlagen:

Bei den restlichen **251** (312) Verkaufsvorgängen waren die Voraussetzungen des gesetzlichen Vorkaufsrechts erfüllt.

In **16** (15) Fällen wurde das Vorkaufsrecht unmittelbar ausgeübt. Dabei handelte es sich um Flächen für den Gemeinbedarf (öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) mit insgesamt 24.851 m².

In **44** (74) Fällen wurde eine Abwendungsvereinbarung nach § 27 Abs. 1 BauGB abgeschlossen, so dass das stadtentwicklungspolitische Ziel, nämlich die Bebauung von brachliegenden Grundstücken durch eine einvernehmliche vertragliche Regelung mit den Kaufenden der Grundstücke, erreicht werden konnte. So konnte ein Eingriff in Form der Ausübung des Vorkaufsrechts vermieden/abgewendet werden. Im Jahr 2020 wurde in allen Fällen, in denen der Abschluss einer Abwendungsvereinbarung durch die Verwaltung angeboten wurde, dieses durch die Käuferinnen und Käufer auch angenommen. Im Anschluss wurde dann ein Negativattest erteilt.

In **15** Fällen wurden Grundstücke veräußert, die im Geltungsbereich der Satzung zur Erhaltung der Wohnbevölkerung (Soziale Erhaltungssatzung) für das Gebiet Severinsviertel in der Kölner Innenstadt liegen. In diesen Fällen lagen die Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts nicht vor, so dass entsprechende Negativatteste zu erteilen waren. Sofern in solchen Fällen die Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts vorliegen, steht auch hier den Kaufenden das Recht auf Abwendung gemäß § 27 Abs. 1 BauGB zu. In diesen Fällen werden die mit den Kaufenden zu vereinbarenden Bedingungen mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik abgestimmt.

In **176** (223) Verkaufsvorgängen wurde vom Vorkaufsrecht trotz Bestehen kein Gebrauch gemacht und ein Negativattest ausgestellt. Die Gründe hierfür waren, dass

- die tatsächliche Bebauung der Grundstücke zum Beispiel bereits durch einen Bauträgervertrag und die darin enthaltenen Bauverpflichtungen nebst Vertragsstrafen sichergestellt wurde,
- die betroffenen Grundstücke faktisch für eine Wohnbebauung nicht in Frage kamen oder
- laut der zu beteiligenden Dienststellen keine Notwendigkeit zur Ausübung des Vorkaufsrechts bestand.

Bewertung und Ausblick

Nach wie vor ist Köln eine wachsende Metropole mit stetig steigenden Bevölkerungszahlen. Die Lage auf dem Kölner Immobilienmarkt ist weiterhin stark angespannt. Auf gesamtstädtischer Ebene liegt der jährliche Preisanstieg für Wohnungsbaugrundstücken derzeit im Durchschnitt bei über 15 %.

Dieser Preisanstieg und auch die Corona-Pandemie sind verantwortlich für die sinkende Zahl abgeschlossener Grundstückskaufverträge.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Entwicklung der gesamten Kaufvertragszahlen für bebaute und unbebaute Grundstücke und für Wohnungseigentum in Köln im Zeitraum 2013 bis 2020.

Die Entwicklung der Vertragszahlen								
Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Unbebaute Grundstücke	556	552	490	464	445	441	441	370
Bebaute Grundstücke	2.611	2.701	2.622	2.498	2.289	2.305	2.369	2.269
Wohnungs- und Teileigentum	6.690	6.731	6.771	6.404	5.564	5.103	5.286	5.276
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke				356	257	200	236	199
Gesamtanzahl	9.857	9.984	9.883	9.722	8.555	8.049	8.332	8.114

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln; für das Jahr 2020 sind geringfügige Modifikationen aufgrund von Nachmeldungen möglich.

Das Instrument des gemeindlichen Vorkaufsrechts dient in erster Linie der Vermeidung von Bodenspekulationen im Stadtgebiet Köln. Es wird damit verhindert, dass Grundstücke zu Spekulationszwecken nicht bebaut werden und lediglich als Wertanlage dienen.

Auffällig ist, dass seit Anfang des Jahres 2021 die Bereitschaft der Kaufenden zum Abschluss einer Vereinbarung zur Abwendung des Vorkaufsrechts abnimmt. Dies könnte darauf hindeuten, dass vermehrt Grundstückskäufe zum Zwecke der Bodenspekulation erworben werden sollen. Aufgrund der ungewissen Entwicklung der Finanzmärkte wäre dieses Vorgehen erklärbar. Umso wichtiger ist es daher, weiterhin die Möglichkeiten, die der Gemeinde zur Schaffung von Wohnraum mit Hilfe des Vorkaufsrechts zur Verfügung stehen, anzuwenden und auszuschöpfen.

Weiterhin bestätigt sich, dass durch die Ausübung des Vorkaufsrechts dringend benötigte Flächen für öffentliche Zwecke, hier insbesondere öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, auch da, wo bisherige Ankaufversuche gescheitert sind, unkompliziert in das Eigentum der Stadt Köln übergeleitet werden können.

Gez. Blome