

## Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	01.03.2021
Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2021

### Entwicklung des kommunalen Vorkaufsrechts im Jahr 2020

Die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Köln stellt folgende Anfrage (AN/0253/2021-Entwicklung des kommunalen Vorkaufsrechts im Jahr 2020):

1. **Wir bitten (analog zur Vorlage 3388/2019 für das Jahr 2019) um eine Übersicht für das Jahr 2020 zu folgenden Aspekten:**
  - a) **Anzahl der Verkaufsvorgänge, bei denen die Voraussetzungen des Vorkaufsrechtes nicht vorlagen;**  
Antwort der Verwaltung: 2.303 Verkaufsvorgänge
  - b) **Anzahl Verkaufsvorgänge, bei denen die Voraussetzungen des Vorkaufsrechtes vorlagen:**
    - **Anzahl der ausgeübten Vorkaufsrechte,**  
Antwort der Verwaltung: 16 Fälle
    - **Anzahl der Abwendungsvereinbarungen nach § 27 Abs. 1 BauGB,**  
Antwort der Verwaltung: 44 Abwendungsvereinbarungen
    - **Anzahl der Negativatteste (Nichtausübung des Vorkaufsrechtes) trotz Bestehen eines Vorkaufsrechtes.**  
Antwort der Verwaltung: 176 Negativatteste
2. **Wie stellt sich die Übersicht gemäß Ziff. 1 bzgl. der folgenden Gebiete mit sozialen Erhaltungssatzungen dar:**
  - **Stegerwaldsiedlung,**  
Antwort der Verwaltung: Keine Fälle
  - **Severinsviertel?**  
Antwort der Verwaltung: 15 Fälle, in denen die Voraussetzungen zur

Ausübung des Vorkaufsrechts nicht vorlagen.

**3. Welches sind die Gründe, wegen derer die Verwaltung auf die Ausübung eines Vorkaufsrechts im Jahr 2020 verzichtet hat?**

Antwort der Verwaltung:

Die Gründe hierfür sind, 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.

**4. Gemäß Vorlage 3388/2019 war ein Grund für die Nichtausübung des Vorkaufsrechts, „dass die tatsächliche Bebauung zum Beispiel bereits durch einen Bauträgervertrag und die darin enthaltenen Bauverpflichtungen nebst Vertragsstrafen sichergestellt“ waren.**

**Wie stellt die Verwaltung sicher, dass diese privatvertraglichen Bauverpflichtungen tatsächlich umgesetzt bzw. bei Nichtbefolgung sanktioniert werden?**

Antwort der Verwaltung:

Die Umsetzung der im Kaufvertrag privatvertraglich vereinbarten Bauverpflichtungen wird seitens der Verwaltung nicht kontrolliert und sanktioniert. Anders als bei den gewöhnlichen Grundstückskaufverträgen beinhalten die Bauträgerverträge nicht nur die Übereignung des Grundstücks, sondern darüber hinaus auch die Verpflichtung des Verkaufenden, auf dem betreffenden Grundstück ein im Kaufvertrag näher beschriebenes Gebäude zu errichten. Diese Kombination aus Kauf- und Werkvertrag ist für den Kaufenden von besonderer Bedeutung, da im Vertrag schon konkret vereinbart ist, dass das Grundstück innerhalb einer bestimmten Frist mit einem Wohnhaus bebaut wird. Ebenso sind im Bauträgervertrag konkrete Gewährleistungsregelungen und Modalitäten zum Besitzübergang des Kaufobjekts getroffen.

Mit dem Abschluss des Bauträgervertrags hat der Kaufende seine konkrete Absicht, das erworbene Grundstück entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu bebauen und somit das Grundstück einer konkreten Wohnnutzung zuzuführen, vertraglich dokumentiert. Der geschlossene Bauträgervertrag verpflichtet ebenso den Verkaufenden, das Grundstück entsprechend der städtebaulichen Ziele innerhalb einer bestimmten, vereinbarten Frist zu bebauen. Eine zusätzliche Verpflichtung des Kaufenden durch eine Abwendungsvereinbarung ist in diesen Fällen nicht erforderlich, da der Kaufende bereits mit Abschluss des Bauträgervertrags hinreichend und konkret seine Absicht, das Grundstück alsbald für eine Wohnnutzung zu bebauen, dokumentiert hat. Ferner ist in diesen Fällen zu unterstellen, dass Bodenspekulationen nicht beabsichtigt und auch nicht durchführbar sind.

**5. Das Ziel von sozialen Erhaltungssatzungen ist es, die Durchmischung eines von Gentrifizierungsprozessen betroffenen Stadtteils zu erhalten und gleichzeitig die Verdrängungsprozesse in diesem Stadtteil abzumildern.**

**Wie werden angesichts dieser Zielsetzung die Abwendungsvereinbarungen nach § 27 Abs. 1 BauGB für Verkaufsvorgänge in den Gebieten mit sozialen Erhaltungssatzungen ausgestaltet?**

Antwort der Verwaltung:

Die Stadt kann das Vorkaufsrecht ausüben, wenn dadurch Entwicklungen eingeschränkt oder unterbunden werden können, die den Zielen und Zwecken der Sozialen Erhaltungssatzung widersprechen. Dies kann dann der Fall sein, wenn ansonsten eine nachteilige Änderung der Bewohnerstruktur zu befürchten ist. Der Kaufende kann dann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er sich verpflichtet, das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung zu nutzen. Hierfür ist der Abschluss einer Abwendungsver-

einbarung notwendig (gem. § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Inhalte der Abwendungsvereinbarungen sind jeweils individuell auszuarbeiten und vom Einzelfall abhängig. Ziel ist, dass die Objekte entsprechend der Sozialen Erhaltungssatzung genutzt und keine Maßnahmen durchgeführt werden, die zu einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung führen können. Hierzu zählen beispielsweise Änderungen, die den Ausstattungszustand bzw. Gebrauchswert einer Wohnung nachhaltig verändern, z. B. durch umfängliche Modernisierungen, zudem Grundrissänderungen, Nutzungsänderung (z. B. Wohnen in Gewerbe/Büro), der Abriss von Gebäudeteilen und ggf. auch die Aufteilung in Wohnungs- oder Teileigentum.

Über die Beantwortung der Anfrage hinaus, verweist die Verwaltung auf den Erfahrungsbericht zu den gesetzlichen Vorkaufsrechten gemäß §§ 24 ff Baugesetzbuch für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020, der dem Liegenschaftsausschuss in seiner Sitzung am 01.03.2021 (Vorlagen-Nr. 0487/2021) vorgelegt wird.

**Gez. Blome**