

Gemeinderat Loitsche-Heinrichsberg

| | |
|--|--|
| Mitteilungsvorlage | Vorlagen-Nr: MV-LH/0570/2018/1 Status: öffentlich AZ: Datum: 16.10.2018 |
| Betreff: Zuständigkeiten im Zusammenhang mit der Ausübung oder Verzicht eine gemeindlichen Vorkaufrecht | |
| Federführendes Amt: Einreicher: | Bauamt |
| Beratungsfolge | 29.10.2018 Gemeinderat Loitsche-Heinrichsberg |

Mitteilung:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis:

Die Erklärung, ein gesetzliches Vorkaufsrecht auszuüben oder darauf zu verzichten, bedarf der Ausfertigung einer von der Gemeinde ausgestellten gesiegelten Urkunde mit Unterschrift der Bürgermeisterin. Das Gleiche gilt bei Nichtbestehen eines Vorkaufsrechts. Soweit der Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufrecht zusteht obliegt die Entscheidung darüber, ob dieses ausgeübt oder darauf verzichtet werden soll dem Gemeinderat. Neben dem speziellen Vorkaufsrecht nach dem Denkmalschutzgesetz besteht in den Fällen des § 24 Abs. 1 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht:

Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

- 1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des [§ 1a Absatz 3](#) festgesetzt ist,*
- 2. in einem Umlegungsgebiet,*
- 3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,*
- 4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,*
- 5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,*
- 6. in Gebieten, die nach [§ 30, 33](#) oder [34 Absatz 2](#) vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, sowie*
- 7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.*

Soweit eine spezielle Satzung erlassen wurde, kann ein besonderes Vorkaufsrecht nach den im § 25 (1) BauGB genannten Voraussetzungen bestehen..

Bei den Grundstückskaufverträgen, welche im Zusammenhang mit der geplanten Biogasanlage stehen, lag keine der genannten Voraussetzungen zur Ausübung eines Vorkaufrechtes vor. Deshalb handelte es sich bei der gegenüber dem Notar und dem Grundbuchamt abzugebenden Erklärung lediglich um ein s.g. Negativzeugnis über das Nichtbestehen eines Vorkaufrechts.

Sofern ein Vorkaufsrecht nicht besteht, kann auch nicht darauf verzichtet werden. Die Abgabe der Erklärung dass ein solches nicht besteht (Negativzeugnis), ist eine innerdienstliche Angelegenheit und bedarf keiner Befassung im Gemeinderat.

Ergänzung gem. Niederschrift der Sitzung vom 15.10.2018

Ausübung des Vorkaufsrecht zu Gunsten eines Dritten gem. § 27 a BauGB

Die Gemeinde kann gem. § 27 (1) BauGB das ihr gemäß der §§ 24 oder 25 (im Falle einer Satzung) zustehende Vorkaufsrecht zu Gunsten eines Dritten ausüben, wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet, oder nach § 27 (2) BauGB das ihr nach [§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1](#) zustehende Vorkaufsrecht zu Gunsten eines öffentlichen Bedarfs- oder Erschließungsträgers sowie das ihr nach [§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3](#) zustehende Vorkaufsrecht zu Gunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers ausüben, wenn der Träger einverstanden ist.

Diese Regelung wurde eingeführt, um die Durchführung der Städtebaulichen Verträge (§§ 11; 12 BauGB) zu sichern. Nach dem Änderungsgesetz 2013 kann die Gemeinde grundsätzlich immer ein ihr zustehendes Vorkaufsrecht auch zugunsten eines Dritten ausüben. Voraussetzung ist immer, dass der Gemeinde überhaupt ein Vorkaufsrecht zusteht. Der § 27a BauGB begründet somit kein Vorkaufsrecht, sondern legitimiert lediglich die Ausübung eines bereits bestehenden Vorkaufsrechts zu Gunsten eines Dritten.

Begründung:

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 24.09.2018 wurde die Frage, wer die Entscheidung über die Nichtausübung zum Vorkaufsrecht für die in Rede stehenden Grundstückskaufverträge zur Biogasanlage getroffen habe mit dem Vorwurf verbunden, der Gemeinderat wäre hier übergangen worden. Die Rechtslage ist deshalb zu erläutern.

Zur Ergänzung vom 16.10.2018

Auf Grund der Fragestellung in der Sitzung vom 15.10.2018 ist die Mitteilung zu ergänzen.

Verbandsgemeinde-
bürgermeister

Kämmerei

Amtsleiter

Sachbearbeiter

| | | | |
|---------|-----|--|--|
| Gremium | TOP | <input type="checkbox"/> Abstimmung laut Beschlussvorschlag mit | Die Vorlage wurde zum Beschluss erhoben. |
|---------|-----|--|--|

| | | | | | |
|--|--|----|------|--------------|---|
| <input type="checkbox"/> Ein- stimmig | <input type="checkbox"/> Mehr- heitlich | Ja | Nein | Enthaltungen | Datum: _____ - Siegel- Bürgermeister / Vorsitzender Verbandsgemeinderat |
|--|--|----|------|--------------|---|