Stellungnahme Antrag 08-2021

Vorkaufsrechte

Vorkaufsrechte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches

Die Ausübung von Vorkaufsrechten nach BauGB ist nur durch einen Stadtratsbeschluss möglich, s. Urteil VG Magdeburg 4 A 79/16.

Mit diesem Antrag sollen auch die Negativbescheide durch den Stadtrat beschlossen werden. Die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts sind jedoch streng durch das BauGB vorgegeben.

Grundlage

Grundsätzlich kann die Gemeinde gemäß §§ 24 und 25 BauGB unter Angabe des Verwendungszweckes ein Vorkaufsrecht ausüben beim Kauf von Grundstücken

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (soweit es sich um Flächen handelt, die für eine Nutzung zu öffentlichen Zwecken vorgesehen sind),
- in einem Umlegungsgebiet,
- in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich;
- im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung
- im Geltungsbereich eines FNP (Wohnbauflächen im Außenbereich)
- in Gebieten nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 BauGB, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und unbebaut sind
- in Gebieten, die zum Zweck des Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind
- im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen
- in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Das Vorkaufsrecht muss binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages ausgeübt werden. Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 463 BGB ist, dass der Vorkaufsfall eingetreten ist, also ein rechtswirksamer Vertrag geschlossen wurde.

Weiterhin kann das Vorkaufsrecht nur im Falle der o.g. Voraussetzungen ausgeübt werden. Ist ein Flurstück beispielsweise größer als z.B. die im Bebauungsplan angegebene öffentliche Nutzung, so muss der entsprechende Teil herausgemessen werden und das verbliebene Flurstück geht gemäß Vertrag an den ursprünglichen Käufer.

Kaufpreis

Die Gemeinde tritt für das entsprechende Flurstück oder eine Teilfläche in den Kaufvertrag ein und hat den vereinbarten Kaufpreis sowie evtl. anfallende Vermessungskosten zu zahlen. Eine Abweichung vom Kaufpreis ist nach § 28 Abs. 3 BauGB nur möglich, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet.

Ausschluss Vorkaufsrecht nach § 26 BauGB

Das Vorkaufsrecht ist nach § 26 BauGB ausgeschlossen bei Verkauf zwischen Verwandten (bis dritten Grades), öffentlichen Bedarfsträgern, Verfahren nach § 38 BauGB oder wenn das Grundstück entsprechend eines Bebauungsplanes bebaut ist.

Ausschluss Vorkaufsrecht allgemein

Der Gemeinde steht allgemein kein Vorkaufsrecht zu

- bei dem Verkauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und
- beim Verkauf von Erbbaurechten
- bei einer Zwangsvollstreckung oder aus einer Insolvenzmasse heraus (§ 471 BGB)
- bei einer Schenkung oder einem Tausch.

Vorgehen im Falle der Möglichkeit der Ausübung

Besteht nach Prüfung der Mitteilung der Notare über den Kaufvertrag die Möglichkeit, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann, wird nach Abstimmung zwischen den Beteiligten (601, 60, DII, DI) ein Vermerk mit den entsprechenden Rechtsgrundlagen formuliert.

Soll das Vorkaufsrecht wahrgenommen werden, wird die Abteilung Liegenschaften (204) mit der Bitte um Stellungnahme, Überprüfung des Kaufpreises und Verfügbarkeit der notwendigen Haushaltsmittel (Verkehrswert oder Wert Kaufvertrag) einbezogen.

Gleichzeitig muss der Notar angeschrieben werden mit der Bitte um Übersendung des vollständigen Kaufvertrages, wenn nicht bereits vorhanden, und Mitteilung, ob der Vertrag Rechtswirksamkeit erlangt hat.

Weiterhin wird vor Bescheiderstellung eine schriftliche Anhörung (Käufer und Verkäufer) durchgeführt. Wenn die Haushaltsmittel vorhanden sind, werden der Hauptausschuss und der Stadtrat mit der entsprechenden Tagesordnung einberufen.

Nach der positiven Entscheidung können die Bescheide dann binnen der 2-Monatsfrist erstellt werden.

In den vergangenen 3 Jahren wurde das Vorkaufsrecht seitens der Stadt HDL nicht ausgeübt. Letztmalig wurde es im Jahr 2015 für eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nrn. 25 BauGB ausgeübt. Die Hürden für die Ausübung des Vorkaufsrechtes sind generell sehr hoch und müssen insbesondere im Verwendungszweck sehr gut begründet sein.

Beispiel: Ein Grundstück im Bereich eines Hochwasserschutzgebietes wird verkauft. Sofern die Gemeinde keinen angemessenen Zweck einer Nutzung nachweisen kann, z.B. den Bau eines Deiches, wäre die Ausübung des Vorkaufsrechtes unzulässig. Die Aussage, dass das Grundstück von Bebauung freigehalten werden soll zum Zwecke des Hochwasserschutzes reicht nicht aus, da das vom Käufer an dieser Stelle auch gewährleistet werden kann und rechtlich sogar muss.

Es obliegt damit nicht dem Ermessen der Stadtverwaltung bzw. des Stadtrats, ob ein solcher Negativbescheid erteilt wird.

Zivilrechtliche Vorkaufsrechte

Weiterhin gibt es auch zivilrechtliche Vorkaufsrechte, die die Stadt bei Vertragsabschluss mit den jeweiligen Käufern vereinbart hat.

Hier richtet sich die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach den in der Hauptsatzung vorgegebenen Wertgrenzen.

Diese Wertgrenzen sind für die Verwaltung eine eindeutige Handlungsgrundlage, da sie objektiv messbar sind.

Aufgrund der Urteile des VG Magdeburg 9 A 881/16 MD und 9 A 890/16 MD ist jedoch zu beachten, dass diese Wertgrenzen nicht weiter heruntergesetzt werden dürfen, da der Handlungsspielraum des Bürgermeisters und damit der Verwaltung nicht weiter eingeschränkt werden darf.

Wendler