

Absender

Drucksachen-Nr.

0055/2023

öffentlich

Antrag

der Fraktion, der/des Stadtverordneten

zur Sitzung:

Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 02.03.2023

Tagesordnungspunkt

Antrag der CDU Fraktion vom 09.01.2023 zum Handlungskonzept Wohnen

Inhalt:

In der Ratssitzung am 17.01.23 wurde unter dem Punkt Ö 3 *Beschluss Handlungskonzept Wohnen/analytische Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie sowie Fassung eines neuen Baulandbeschlusses* beantragt:

Bei Flächen, die sich im städtischen Besitz befinden, räumt die Stadt der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft mbH (RBS) ein Vorkaufsrecht ein. Das Vorkaufsrecht kann auch durch eine Sacheinlage in die RBS mit entsprechender Erhöhung der städtischen Gesellschaftsanteile an der RBS abgebildet werden.
(geänderter V. Punkt des Änderungsantrages der CDU-Fraktion vom 09.01.2023, siehe beigefügten Antrag)

Der Antrag wurde im Rat vertagt und soll nun nach Prüfung der Verwaltung im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss erneut beraten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

In Beantwortung dieses Prüfauftrages wird zunächst dargestellt, dass das Gesetz vier Formen eines Vorkaufsrechts kennt. Dies sind:

- 1) Öffentlich-rechtliches Vorkaufsrecht nach §§ 24- 28 BauGB,
- 2) gesetzliche Vorkaufsrechte wie beispielsweise § 577 BGB (Vorkaufsrecht eines Mieters bei Umwandlung einer Mietwohnung zu einer Eigentumswohnung), § 2034 BGB (Vorkaufsrecht von Miterben beim Verkauf eines Miterbenanteils),
- 3) Dingliches Vorkaufsrecht nach § 1094 BGB,
- 4) Schuldrechtliches Vorkaufsrecht nach § 463 BGB.

Die Erhöhung der städtischen Gesellschaftsanteile an der RBS würde somit kein Vorkaufsrecht im rechtlichen Sinne darstellen. Insofern man zu Gunsten der RBS von der Einräumung eines Vorkaufsrechts für städtische Grundstücke Gebrauch machen möchte, könnte die Stadt Bergisch Gladbach zwischen zwei alternativen Möglichkeiten wählen.

Zum einen bietet sich das sogenannte dingliche Vorkaufsrecht (Nr.3 in der Auflistung) gemäß § 1094 ff BGB an. Hier einigen sich die Parteien darüber, dass ein Vorkaufsrecht für ein Grundstück eingeräumt werden soll, welches im Anschluss ins Grundbuch eingetragen wird. Eine solche Eintragung bewirkt zum Schutz des Vorkaufsberechtigten eine Verkaufssperre. Würde die Stadt Bergisch Gladbach das Eigentum am Grundstück sodann an einen Dritten übertragen, wäre eine solche Verfügung unwirksam.

Eine weitere Möglichkeit bietet das sogenannte schuldrechtliche Vorkaufsrecht gemäß § 463 BGB (Nr.3 in der Auflistung), welches im Vergleich zum dinglichen Vorkaufsrecht, nicht im Grundbuch eingetragen wird. Die Begründung eines schuldrechtlichen Vorkaufsrechts erfolgt durch Vertrag und muss aufgrund der Formbedürftigkeit des Grundgeschäfts bei Grundstücken gemäß § 311 b I 1 BGB notariell beglaubigt werden. Insofern die Stadt Bergisch Gladbach sich im weiteren Verlauf entscheiden würde, das Grundstück an einen Dritten zu veräußern, so würde die Verfügung im Gegensatz zum dinglichen Vorkaufsrecht keine Unwirksamkeit entfalten. Im Vergleich zum dinglichen Vorkaufsrecht bietet das schuldrechtliche Vorkaufsrecht dem Vorkaufsberechtigten weniger Schutz und bietet dem Eigentümer die Flexibilität, von seiner Entscheidung abzuweichen und entgegen seines Vorhabens das Eigentum an einen Dritten zu übertragen. Der Nachteil dieser Variante ist allerdings der Umstand, dass der Eigentümer sich im Falle einer Eigentumsübertragung an einen Dritten schadensersatzpflichtig machen würde.

Durchaus bieten beide Alternativen die dargestellten Vor- und Nachteile, sodass im Ergebnis abzuwägen wäre, welche Variante den Vorstellungen und verfolgten Zielen der Stadt Bergisch Gladbach am ehesten entsprechen würde. Grundsätzlich sind die gesetzlichen Vergabebestimmungen zu beachten.

Zusammenfassend besteht die Möglichkeit, dass die Stadt der RBS Vorkaufsrechte für städtische Grundstücke für eine **avisierte Wohnnutzung** gewährt, solange die vergaberechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Die Verwaltung empfiehlt aber auf

einen pauschalen Beschluss zur Einräumung von Vorkaufsrechten an die RBS zu verzichten und stattdessen im Einzelfall gemeinsam mit der RBS abzustimmen, ob der Verkauf an die RBS zielführend ist. Dieses Vorgehen ermöglicht auch die gesetzlichen Vergabebestimmungen im Einzelfall dezidiert abprüfen zu können.