

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Amt für Liegenschaften

**Plöck 97 / Theaterstr. 16 (Essighaus)
- Vorkaufsrecht der Stadt Heidelberg**

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Haupt- und Finanzausschuss	11.07.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Gemeinderat	25.07.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

Inhalt der Information:

Der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information zum Thema „Vorkaufsrecht der Stadt Heidelberg“ zur Kenntnis.

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 1	+	Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe bewahren
SL 2	+	Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren Begründung: Durch das städtische Vorkaufsrecht soll u. a. eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

Anlass für diese Informationsvorlage ist der Antrag Nr. 0049/2007/AN zur Wahrnehmung eines gemeindlichen Vorkaufsrechtes beim wohl bevorstehenden Verkauf des „Essighauses“, Flst. Nr. 876/1, Plöck 97.

Bei Erstellung dieser Vorlage lag der Verwaltung kein Kaufvertrag über dieses Objekt vor.

Im Folgenden wird erläutert, unter welchen rechtlichen Voraussetzungen die Ausübung eines Vorkaufsrechtes erfolgen könnte bzw. ausgeschlossen ist:

Für Anwesen im fraglichen Bereich steht der Stadt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) ein Vorkaufsrecht nach 2 Tatbeständen zu:

Dabei handelt es sich um das sog. Allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) sowie das besondere Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB).

Die materiell-rechtliche Prüfung ist in beiden Fällen gleich.

Das Essighaus liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Heidelberg-Altstadt IV - allgemeines Vorkaufsrecht, sowie der Satzung über ein gemeindliches Vorkaufsrecht im Gebiet Heidelberg-Altstadt - besonderes Vorkaufsrecht.

Das gemeindliche Vorkaufsrecht erfüllt als gesetzliches Instrument eine wichtige Funktion zur Sicherung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Es ermöglicht Gemeinden unmittelbar Einfluss auf die Erfüllung der von ihr festgelegten städtebaulichen Rahmenbedingungen zu nehmen.

Ab Eingang eines Kaufvertrages muss die Ausübung des Vorkaufsrechtes innerhalb von 2 Monaten per Verwaltungsakt erklärt werden (§ 28 Absatz 2 BauGB).

Eine Verlängerung dieser Frist seitens der Stadt ist nicht möglich. Lediglich der Käufer hätte die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen eine Fristverlängerung zu beantragen.

Das Vorkaufsrecht darf nur dann ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, das heißt ein objektives öffentliches Interesse hieran besteht und rechtlich begründet werden kann.

Dieser Tatbestand wäre beispielsweise dann erfüllt, wenn ein Käufer an dem zu erwerbenden Anwesen Maßnahmen planen oder unterlassen würde, die den angestrebten städtebaulichen Sanierungszielen für diesen Bereich zuwiderlaufen würden.

Vor Ausübung des Vorkaufsrechtes muss dem Erwerber jedoch die Möglichkeit eingeräumt werden, dieses abzuwenden (§ 27 Absatz 1 BauGB). Das heißt, der Käufer verpflichtet sich, bestehende Missstände und Mängel an baulichen Anlagen innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen und so die städtebaulichen Vorgaben der Stadt umzusetzen.

Dies geschieht durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Erwerber, der sog. Abwendungsvereinbarung.

Die städtebaulichen Voraussetzungen ergeben sich vorliegend aus den allgemeinen Vorgaben und der Zielsetzung des Sanierungsgebietes Heidelberg-Altstadt IV, (z. B. Hoffflächenentsiegelung, keine weitere Nachverdichtung, Schließung von Baulücken, etc.) und wurden im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Altstadt IV formuliert.

Fachlich zuständig für die Festlegung von konkreten Einzelmaßnahmen ist die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) als Sanierungstreuhänderin der Stadt. Die förmliche Festsetzung (Abwendungsvereinbarung) obliegt als hoheitliche Maßnahme der Stadt. Beispielsweise sind für das Essighaus u. a. folgende Maßnahmen festgelegt:

Gebäude Plöck 97:

- Wärmedämmung der Dächer
- Sanierung der Haustechnik
- Grundrissneuordnung der Wohnungen
- Erneuerung der Fenster
- Rückbau von Betonbrüstungen
- Rückbau der Grenzmauern zu benachbarten Anwesen

Gebäude Theaterstr. 16:

- Wärmedämmung Dach
- Grundrissneuordnung Dachgeschoss

Durch Abschluss der Abwendungsvereinbarung wird die Ausübung des Vorkaufsrechtes ausgeschlossen.

Lediglich bei einer Verweigerung, eine Abwendungsvereinbarung mit der Stadt abzuschließen, bliebe Raum für eine Ausübung des Vorkaufsrechtes.

Mit der Ausübung kommt der Kauf zwischen der Stadt und dem Verkäufer unter den Bestimmungen zustande, die zwischen den Vertragsparteien vereinbart wurden.

Ergänzend sei noch darauf hingewiesen, dass die Stadt bei einem deutlich überhöhten Kaufpreis („in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet“) die Möglichkeit hätte, den Kaufpreis auf den sog. Verkehrswert herabzusetzen.

Dieser Verkehrswert müsste in der Folge gutachterlich festgestellt werden. Die Gemeinde hat dann sicherzustellen, dass die geforderten Sanierungsmaßnahmen erfüllt werden. Tut sie dies nicht, so hat der Verkäufer Anspruch auf die Erstattung in Höhe der Differenz zwischen ursprünglichem und gemindertem Kaufpreis. Allerdings steht dem Verkäufer in solchen Fällen ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag zu, mit der Folge, dass dann die Gemeinde die Kosten des Vertrages zu tragen hätte (§ 28 Absatz 3 BauGB).

Wir bitten um Kenntnisnahme.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg