



13.02.2024

über
Herrn Oberbürgermeister
Gert-Uwe Mende

180

14.2

Der Magistrat

Dezernat für
Bauen & Verkehr

Stadtrat Andreas Kowol

über
Magistrat

und
Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Gerhard Obermayr

an den Revisionsausschuss

31. Januar 2024

Tagesordnung | Punkt 3 der öffentlichen Sitzung am 6. Dezember 2023

Vorlagen-Nr. 23-F-22-0034

Due Diligence bei der städtischen Ausübung von Vorkaufsrechten - Antrag der Fraktionen von CDU und FDP vom 05. Dezember 2023 -

Im Dezember 2019 beschloss die Stadtverordnetenversammlung eine Magistratevorlage zur Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts für eine gastronomisch genutzte Liegenschaft im Ortsbezirk Mitte.

Für die zurückliegende Haushaltsberatungen hatte der Magistrat in den sogenannten „weiteren Bedarfen“ Mittel in Höhe von 2 Mio. Euro für die dringend notwendig gewordene Sanierung jener Liegenschaft angemeldet. Die Kosten der Sanierung liegen damit erheblich über dem gezahlten Kaufpreis.

Der Magistrat wird gebeten zu berichten,

1. Welcher Zeitraum dem Magistrat zur Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts zwischen der Mitteilung des Kaufvertrags und dem Auslaufen der Vorkaufsfrist zur Verfügung stand.
2. ob eine Prüfung der Bausubstanz stattgefunden hat und welche Ergebnisse diese ergeben hat.
3. ob die bei der Ausübung von Vorkaufsrechten zur Verfügung stehende Zeitspanne für eine ausgiebige und angemessene Prüfung nach Ansicht des Magistrats ausreichend ist.
4. welche Mitwirkungspflicht des Verkäufers bei der Prüfung der Bausubstanz bestehen.

5. ob der Magistrat bei der Vereinbarung von Vorkaufsrechten bei der Vergabe städtischer Grundstücke in Erbpachtverträgen eine längere Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts anstrebt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

hierzu berichte ich wie folgt:

Zu Ziff. 1

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes war seinerzeit ausdrücklicher politischer Wille. Die bisherigen Erbbaurechtsnehmer haben das Erbbaurecht Kochbrunnenplatz 3 mit Kaufvertrag vom 19.09.2019 verkauft. Die LHW hat von dem Grundstücksgeschäft am 24.10.2019 Kenntnis erhalten.

Die LHW hat im vorliegenden Fall von Ihrem im Erbbaurechtsvertrag vom 27.09.1995 vereinbarten grundbuchlich gesicherten Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts wurde mit Beschluss Nr. 0599 der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2019 genehmigt. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes endete am 24.12.2019.

Zu Ziff. 2

Aufgrund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft des Erbbaurechtsnehmers konnten vor Besitzübergang keine Prüfungen an der Bausubstanz stattfinden.

Zu Ziff. 3

Die Zeitspanne für die Prüfung und Ausübung des Vorkaufsrechts richtet sich nach gesetzlichen Vorgaben (Siehe hierzu auch die Antwort zu Ziff. 5).

Unabhängig davon konnte eine geeignete Prüfung nicht stattfinden, da aufgrund der nicht vorhandenen Mitwirkungspflicht und -bereitschaft des Verkäufers die erforderlichen Unterlagen nicht zur Verfügung gestellt wurden.

Zu Ziff. 4

Es bestand vorab des Besitzüberganges keine Mitwirkungspflicht des Verkäufers, da die LHW von Ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht hat.

Zu Ziff. 5

Nach Rücksprache mit dem Rechtsamt besteht eine zweimonatige Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 469 Abs. 2 S. 1 BGB.

Die Frist beginnt zu laufen, sobald die LHW vom Verkauf des Erbbaurechts Kenntnis erlangt hat.

Mit freundlichen Grüßen

ASB

Referent Dez-V	AL 23	2303	2303
	Substanz Schaffensky	Peter Vandran	Daniel Cimino
Dr. Reinhold		Waldschmitt	Cimino