

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Vorkaufsrecht bei Gewerbegrundstücken**

Bezug: 537/2017

Anlagen: 0

Beschlussantrag:

Beim Verkauf von Gewerbegrundstücken wird die Stadt künftig ein Vorkaufsrecht für alle weiteren Verkaufsfälle im Grundbuch eintragen lassen.

Ziel:

Im Fall einer späteren Weiterveräußerung eines ehemals stadt eigenen Gewerbegrundstücks möchte die Stadt sich eine Einflussnahme durch Ausübung des Vorkaufsrechts oder über Gespräche im Vorfeld eines Verkaufs vorbehalten, um städtische Belange beim Verkauf von Gewerbegrundstücken geltend zu machen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Am 15.12.2017 (Vorlage 537/2017) hat die Fraktion AL/Grüne den Antrag gestellt, dass sich die Stadt künftig beim Verkauf von Gewerbegrundstücken ein Vorkaufsrecht im Grundbuch vorbehalten soll.

2. Sachstand

a) Status quo

Bei sämtlichen Grundstücksverkäufen wird von der Stadt bislang standardmäßig in den Kaufverträgen eine befristete Bauverpflichtung vereinbart und diese mit einem im Grundbuch eingetragenen Wiederkaufsrecht verbunden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass das verkaufte Grundstück vom Käufer der gewünschten Nutzung - Bebauung bzw. Ansiedlung eines Gewerbebetriebs – zugeführt wird. Im Fall eines Verstoßes gegen die Frist der Bauverpflichtung oder eines vorherigen Verkaufs des Grundstücks in unbebautem Zustand kann die Stadt das Wiederkaufsrecht ausüben. Hierbei gilt der beim Verkauf vereinbarte Kaufpreis als Rückkaufwert, so dass eine evtl. mittlerweile erfolgte Wertveränderung des Grundstücks keine Berücksichtigung findet. Nach Fertigstellung der Bebauung auf dem Grundstück wird das Wiederkaufsrecht regelmäßig gelöscht, da die vertraglichen Verpflichtungen zu diesem Zeitpunkt erfüllt sind.

Dieses Instrument hat sich in der Vergangenheit bewährt, um das Ziel einer ersten Verwendung des verkauften Grundstücks sicherzustellen. Daher wird empfohlen dieses Instrument beizubehalten. Eine weitergehende Sicherung über den Zeitraum der Baufertigstellung hinaus, ist durch das Wiederkaufsrecht nicht abgedeckt, weshalb hierfür ein zusätzliches Instrument eingeführt werden müsste.

b) dinglich gesichertes Vorkaufsrecht

Der Antrag 537/2017 beinhaltet die Bestellung eines dinglich gesicherten Vorkaufsrechts (§§ 1094 ff. BGB) zugunsten der Stadt, zur Sicherung eines späteren Zugriffs auf das verkaufte Gewerbegrundstück.

Grundsätzlich gelten für ein solches Vorkaufsrecht folgende Regularien:

- Das Vorkaufsrecht erlangt erst Wirksamkeit, nachdem ein Kaufvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und einem (Erst-)Käufer abgeschlossen ist;
- bei dessen Ausübung kommt ein Kaufvertrag zwischen dem im Grundbuch eingetragenen Vorkaufsberechtigten – der Universitätsstadt Tübingen - und dem verkaufenden Grundstückseigentümer zu den Bedingungen des zwischen dem Eigentümer und dem Erstkäufer geschlossenen Kaufvertrages zustande. Eine Abweichung von dem in diesem Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis ist nicht zulässig!
- Keine Wirksamkeit entfaltet das Vorkaufsrecht bei Verkäufen; an künftige gesetzliche Erben (§ 470 BGB) und im Wege der Zwangsvollstreckung bzw. aus einer Insolvenzmasse; es sei denn der Verkauf erfolgt durch den Insolvenzverwalter „aus freier Hand“ (§ 471 iVm. § 1098 I BGB);
- das Vorkaufsrecht ist dauerhaft und nicht zeitlich befristet;

- Die gesetzliche Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt zwei Monate ab Mitteilung des zwischen Eigentümer und Erstkäufer abgeschlossenen Kaufvertrags an die Stadt.

c) Bewertung

Als Ergänzung des bislang bereits verwendeten Wiederkaufsrechts, das Vertragsverstöße bis zur Bebauung und Verwendung sanktioniert und einen Rückkauf zum Ausgangspreis gewährleistet, stellt das darüber hinaus wirksame Vorkaufsrecht ein zusätzliches Instrument zur Sicherung der Einflussmöglichkeit der Stadt bei der Verwendung von Gewerbeflächen dar.

Zwar ist die tatsächliche Vorkaufsrechtsausübung durch den Umstand, dass auf die Kaufpreisgestaltung kein Einfluss genommen werden kann, eingeschränkt. So können insbesondere Preissteigerungen nicht begrenzt und auch spekulative Geschäfte nicht unterbunden werden. Außerdem ist fraglich, ob die Kommune auch in finanziell schwierigen Zeiten die Mittel für einen Erwerb immer bereitstellen kann. Dennoch kann die Möglichkeit zur Ausübung des Vorkaufsrechts, insbesondere auch im Vorfeld eines Verkaufs, der Stadt Einflussmöglichkeiten auf Vertragsgestaltung und Auswahl eines Käufers geben.

Um die Sicherung im Grundbuch effektiv vorzunehmen zu können, ist eine erstrangige Eintragung des Vorkaufsrechts im Grundbuch notwendig.

Die Stadtverwaltung hat die Auswirkungen einer solchen Vormerkung auf den Beleihungswert und damit die Attraktivität eines Grundstücks mit einem Kreditinstitut und zwei Wertgutachtern erörtert. Aufgrund dessen, dass eine Wertbegrenzung mit dem Vorkaufsrecht nicht verbunden ist, ist die Vereinbarung eines solchen im Grundbuch erstrangig einzutragenden Vorkaufsrechts nur in geringem Maße finanzierungsschädlich.

Generell ist bei der Berechnung des Beleihungswerts des Grundstücks mit einem geringen Abschlag von ca. 2-3 % des Verkehrswerts zu kalkulieren. Vor diesem Hintergrund kann ein solcher Eingriff auch gegenüber einem Investor vertreten werden. Nach ersten Erfahrungen bei aktuellen Verkaufsvorgängen von Gewerbeflächen konnte dieses Vorkaufsrecht bereits in die vertraglichen Regelungen aufgenommen werden.

d) Fristen für Ausübung des Vorkaufsrechts

Die gesetzliche Ausschlussfrist für die Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt, wie ausgeführt, zwei Monate ab Mitteilung des zwischen Eigentümer und Erstkäufer abgeschlossenen Kaufvertrags an die Stadt. Diese Frist kann im Rahmen der Bestellung des Vorkaufsrechts grundsätzlich länger ausgestaltet werden. Angesichts der notwendigen Entscheidungswege, die aufgrund der Wertgrenzen in der Hauptsatzung regelmäßig auch eine Beschlussfassung im Gemeinderat erfordern, wird empfohlen eine dreimonatige Frist vertraglich zu vereinbaren. Von einer längeren Frist wird jedoch abgeraten, da den Vertragsbeteiligten eine längere Phase der Unsicherheit bei Kaufvorgängen – auch vor dem Hintergrund von anstehenden Finanzierungsentscheidungen etc. – nicht zugemutet werden sollte.

Ergänzend wird die Stadtverwaltung durch eine Klausel im Kaufvertrag auch darauf hinwirken, dass spätere Verkaufsabsichten bereits vor Vertragsabschluss mit der Stadt abgestimmt werden.

Entsprechend der Hauptsatzung ist für die Ausübung von Vorkaufsrechten zwischen 50.000,-- und 250.000,-- € der beschließende Ausschuss; darüber hinaus der Gemeinderat zuständig. Bis 50.000,-- € liegt die Zuständigkeit beim Oberbürgermeister, was si-

cherlich die wenigsten der anfallenden Fälle betreffen wird.

Um hier kürzere Entscheidungswege zu schaffen, wird alternativ angeregt, in diesem Punkt eine Änderung der Hauptsatzung anzustreben.

Fazit

Durch die Bestellung eines Vorkaufsrechts im Grundbuch kann die Stadt ein weiteres Instrument erhalten, um evtl. bei späteren Verkäufen von Gewerbegrundstücken eine Einflussnahme über einen Vorkauf oder über Gespräche bereits im Vorfeld eines Verkaufs zu erreichen. Dieser Eingriff ist angesichts dessen, dass keine Wertlimitierung bei der Preisgestaltung erfolgt, gegenüber Investoren eine vertretbare Maßnahme.

Dieses Instrument hat jedoch seine Grenzen in den oben dargestellten Einschränkungen und den konkreten finanziellen Rahmenbedingungen, da einerseits Haushaltsmittel zu gegebener Zeit bereitgestellt werden müssen und darüber hinaus die Stadt auf den Preis der künftigen Veräußerung keinen Einfluss nehmen kann.

3. Vorschlag der Verwaltung

Es wird vorgeschlagen, beim Verkauf von Gewerbegrundstücken ein für alle künftigen Verkaufsfälle geltendes Vorkaufsrecht im Sinne des § 1094 ff BGB an erster Rangstelle im Grundbuch einzutragen.

4. Lösungsvarianten

- auf die Bestellung eines Vorkaufsrechts wird verzichtet. Damit ist eine Einflussnahme bei späteren Verkäufen nicht möglich.
- es wird ein Vorkaufsrecht mit Fixierung eines bestimmten Preises (z.B.: Preis bei Verkauf der Stadt oder Verkehrswert) bestellt. Dies würde eine wertmindernde Regelung darstellen, die sich sowohl auf den Verkaufspreis des Grundstücks, als auch den Beleihungswert niederschlagen würde. Dies wäre gegenüber Grundstückskäufern regelmäßig nicht bzw. nur schwer durchsetzbar.

5. Finanzielle Auswirkungen

Außer geringfügigen Notargebühren für die Eintragung der Vorkaufsrechte ist mit finanziellen Auswirkungen grundsätzlich nicht zu rechnen.