



Betreff: öffentlich
Vorkaufsrecht in Potsdamer Erhaltungs- und Sanierungsgebieten

bezüglich
DS Nr.: 19/SVV/1139

Erstellungsdatum	13.03.2020
Eingang 502:	13.03.2020

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
-------------------	---------

01.04.2020	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam
------------	--

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Das BauGB verpflichtet die Gemeinden im Geltungsbereich von Sanierungssatzungen (umfassendes Verfahren) die Kaufpreise zu prüfen und dazu eine Genehmigung zu erteilen, dies bereits unabhängig von der Beschlussfassung durch die SVV. Die bisherige Erfahrung zeigt, dass bei einer Beanstandung von Kaufpreisen in der Regel entweder Nachbeurkundungen zu einem genehmigungsfähigen Kaufpreis erfolgten oder aber von der gesetzlich gemäß § 153, Abs. 3 BauGB eröffneten Möglichkeit Gebrauch gemacht wurde, den sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag vorgezogen zu entrichten; unter diesen Bedingungen entfällt rechtlich die Möglichkeit der Kaufpreisprüfung.

Vorkaufsrechte können in Sanierungsgebieten nur in solchen Fällen in Anspruch genommen werden, in denen die Sanierungsziele dies belegbar erfordern und die Abwendungsvoraussetzungen nach § 27, Abs 1 BauGB nicht gegeben sind. Die in der gerichtlichen Überprüfung von entsprechenden Bescheiden angelegten Maßstäbe legen das Erfordernis, dass „das Wohl der Allgemeinheit“ die Ausübung des Vorkaufsrechts „rechtfertigt“, streng aus. Unstreitig sind Vorkaufsrechte dabei in der Regel dann, wenn das Grundstück nach der Sanierungsplanung oder einem Sanierungs-Bebauungsplan für öffentliche Zwecke benötigt wird; dies trifft jedoch das im Beschluss 19/SVV/1139 thematisierte Ziel nicht.

Wie schon bei der Beratung der Drucksache 19/SVV/1139 in den Fachausschüssen erläutert, bestehen in der Landeshauptstadt Potsdam bislang Erhaltungssatzungen, die sich in rechtlich vollzugsfähiger Weise auf § 172 (1) Nr. 2 BauGB (sog. „soziale Erhaltungssatzungen“ zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung) stützen, nicht. Bei der Beratung bestand Einigkeit, dass der gefasste Beschluss insoweit „Vorratscharakter“ hat und damit bekundet, dass der in Aussicht genommene Erlass solcher Satzungen zielgerichtet in den Einsatz entsprechender Vollzugsinstrumentarien und die Vorbereitung entsprechender Verwaltungsroutinen zur sicheren Anwendung dieser Möglichkeiten münden muss.

Fortsetzung der Mitteilung Seite 3

Fortsetzung der Mitteilung:

Der Verkauf eines Grundstücks löst nicht automatisch die Wahrnehmung eines Vorkaufsrechts aus. Vielmehr muss eine belegbare Prognose erstellt werden können, dass der Verkauf und die in Aussicht genommene Sanierung des Objektes absehbar negative Auswirkungen auf die mit einer entsprechenden Satzung geschützte Zusammensetzung der Wohnbevölkerung haben wird.

Zum rechtssicheren Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen sind komplexe Analysen und Bewertungen erforderlich, um die Gebiete hinsichtlich ihrer sozialen und (städte-)baulichen Belange zu beschreiben. Nur so können spätere Satzungen gesichert untersetzt werden und die darauf aufbauenden Bescheide für nachfolgend zu erwartende gerichtliche Überprüfungen hinreichend stabil begründet werden.

Dazu wird, wie bereits bei der Beratung der Drucksache 19/SVV/0686 im Einzelnen erläutert, ein Kriterienkatalog zu entwickeln sein, der zunächst die Grundlage für die Einschätzung gibt, in welchen Bereichen der Stadt Handlungsbedarf (Verdrängungsgefahr i. S. d. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) besteht und inwieweit soziale Erhaltungssatzungen ein Instrument der Gegensteuerung darstellen können.

Bisherige Geltungsbereiche von Erhaltungssatzungen in Sanierungsgebieten sollen in diese Prüfung einbezogen werden; deren Abgrenzung präjudiziert jedoch ebenso wenig das Erfordernis einer sozialen Erhaltungssatzung wie die bisherige Abgrenzung von Sanierungsgebieten, die sich aus der Ermittlung von städtebaulichen Missständen vor ihrem Erlass ergeben hat (vgl. MV 19/SVV/1213). Vielmehr ist eine auf heutigen Gegebenheiten beruhende aktuelle Beurteilung geboten.

Der hier beschriebene Prozess entspricht dem mit dem Beschluss der SVV vom 11.09.2019 (DS 19/SVV/0686) erteilten Auftrag.