

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 61	S0237/05	14.09.2005
zum/zur		
A0140/05		
Bezeichnung		
Information zum Verzicht auf das Vorkaufsrecht		
Verteiler	Tag	
Der Oberbürgermeister	27.09.2005	
Finanz- und Grundstücksausschuss	12.10.2005	
Stadtrat	03.11.2005	

Für die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde gelten die §§ 24 – 28 BauGB. Hier sind bestimmte Voraussetzungen zur Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes gesetzlich fixiert. Sind sie erfüllt, kann das Vorkaufsrecht binnen zwei Monaten durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden” (§ 28 (2) BauGB). Das Stadtplanungsamt prüft seit 1999 jährlich etwa 1200 Kaufverträge dahingehend. Dabei war festzustellen, dass in max. 2 – 3 Fällen pro Jahr das Vorkaufsrecht wahrgenommen werden sollte.

Im Falle der Erweiterungsfläche für den Verkehrslandeplatz, auf den in der Begründung zum Antrag angespielt wird, besaß die Landeshauptstadt Magdeburg selbst keine rechtliche Handhabung, das Vorkaufsrecht auszuüben.

Dem Notar wurde mitgeteilt, dass für Teile der in Rede stehenden Flächen ein Planfeststellungsverfahren gem. der §§ 72 – 78 VwVfG durchgeführt wurde. Gem. § 75 (1) VwVfG “werden hierdurch alle öffentlich rechtlichen Beziehungen zwischen dem Träger des Vorhabens und den durch den Plan Betroffenen rechtsgestaltend geregelt”. Träger des Vorhabens ist hier die Flughafen GmbH.

D. h. auch, dass im Planfeststellungsbeschluss Regelungen zum Grundstücksübergang an die Flughafen GmbH enthalten sind. Somit ist das “Vorkaufsrecht” außerhalb des BauGB geregelt und nicht der Prüfung durch die Gemeinde unterworfen.

Es ist bisher kein Fall bekannt, in dem durch die Nichtwahrnehmung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gem. BauGB Schaden oder Nachteile für die Landeshauptstadt Magdeburg entstanden wären.

Der Aspekt der Mittelbereitstellung und Zuständigkeit für den Grunderwerb soll hier nicht weiter erörtert werden, weil er den Rahmen der Stellungnahme sprengen würde.

Im Falle der Annahme entsteht zusätzlich Bürokratie und Arbeits- und Materialaufwand durch kopieren der mitunter sehr umfangreichen Kaufverträge für die Ausschussmitglieder (1200/a) sowie den Versand dieser Unterlagen. Das würde dem Haushaltskonsolidierungsprogramm der Landeshauptstadt Magdeburg zuwider laufen.

Bei Sitzungspausen des Ausschuss‘ treten Fristüberschreitungen ein, durch die wiederum fiktiv der Verzicht erklärt wird.

Bei 20 Ausschusssitzungen pro Jahr müssten 60 Vorgänge in jeder Sitzung behandelt werden. Ungeklärt ist ebenfalls das Problem des Datenschutzes, da Kaufverträge und Verzichtserklärungen eine Vielzahl persönlicher Daten enthalten und Einblick in wirtschaftliche Verhältnisse ermöglichen.

Darüber hinaus haben sich verschiedene Notare unmittelbar an die Stadtverwaltung gewandt, weil sie negative Folgen in zeitlicher wie auch finanzieller Hinsicht für den Grundstücksverkehr befürchten. Insbesondere durch höheren Verwaltungsaufwand bedingte Bearbeitungsgebühren als auch Bereitstellungszinsen bei Bauherren durch längere Bearbeitungszeiten sind absehbar.

Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechtes ist der Ausschuss ohnehin einbezogen, weil hier über die Bereitstellung der notwendigen Grunderwerbsmittel beschlossen wird.

Werner Kaleschky
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Bearbeiter: Heinz-Joachim Olbricht
Tel.: 540 5318

Mitzeichnung Amt 68:

.....