



vertraulich

SPD-Fraktion
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden
Mitglied des Stadtrats
Stefan Engel

Landeshauptstadt Dresden
Der Oberbürgermeister

GZ: (OB) 6 65.73

Datum: 11. FEB. 2021

Vorkaufsrechte der Landeshauptstadt Dresden an Grundstücken AF1117/21

Sehr geehrter Herr Engel,

zu Ihrer Anfrage erlaube ich mir zunächst den Hinweis, dass meiner Ansicht nach kein Anspruch auf Beantwortung besteht.

Nach der Rechtsprechung des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts besteht für einzelne Stadtratsmitglieder ein Antwortanspruch nach § 28 Abs. 6 SächsGemO nur dann, wenn lediglich eine einzelne Angelegenheit, d. h. ein einzelner/konkreter Lebenssachverhalt betroffen ist. Ein Antwortanspruch besteht jedoch nicht, wenn die Anfrage darauf abzielt, sich einen allgemeinen Überblick zu verschaffen. Ein konkreter Lebenssachverhalt ist dann gegeben, wenn er nach Ort, Zeit und dem Kreis der eventuell betroffenen Personen bestimmbar ist; dabei muss zwischen diesen Elementen eine inhaltliche Verbindung vorhanden sein; vgl. SächsOVG, Urt. v. 7. Juli 2015, 4 A 12/14, Rn. 28. Das Sächsische Oberverwaltungsgericht verweist Fragesteller, die sich einen allgemeinen Überblick verschaffen wollen, auf das Fragerecht nach § 28 Abs. 5 SächsGemO. Fragen zu sämtlichen Angelegenheiten der Gemeinde können danach erst gestellt werden, wenn die Unterstützung eines Fünftels der Mitglieder des Stadtrates vorliegt.

Soweit ich jedoch ein eigenes Interesse an der Beantwortung der von Ihnen aufgeworfenen Fragen habe, werde ich diese – ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Bindungswillen für künftige vergleichbare Konstellationen – dennoch beantworten.

„In Folge der politischen und wirtschaftlichen Wende in den Jahren 1989 und 1990 wurde auch in Dresden vielfach ehemals volkseigener Grund und Boden privatisiert und dadurch den bisherigen Nutzerinnen und Nutzer dauerhaft zugänglich gemacht. Ein besonderer Fall stellt in diesem Zusammenhang die Veräußerung von volkseigenen Grundstücken dar, auf denen zu DDR-Zeiten Einfamilienhäuser errichtet worden sind. In Erfüllung des Modrow-Gesetzes hatte auch die damalige Stadtverordnetenversammlung am 28. Juni 1990 einen entsprechenden Beschluss gefasst.

Zur Unterbindung von Bodenspekulation wurde beim Verkauf dieser Grundstücke – wie in vielen anderen Kommunen – auch Vorverkaufsrechte zugunsten der Stadt Dresden im Grundbuch eingetragen. Betroffene berichten, dass diese Vorkaufsrechte entweder von vornherein befristet waren oder zumindest mündliche Zusagen existieren, diese nach 20 Jahren zu löschen. Mit

Blick auf den eigentlichen Zweck dieser Regelung und die in den meisten Fällen fehlende kommunale Nutzungsperspektive für Eigenheimgrundstücke erscheint diese Vorgehensweise auch zweckmäßig. Ein solcher Grundbucheintrag ist schließlich mit offensichtlichen finanziellen Nachteilen und rechtlichen Risiken bei der Veräußerung entsprechender Grundstücke verbunden.

Leider wurde mir als Stadtrat zugetragen, dass die Dresdner Stadtverwaltung seit kurzer Zeit offenbar einen anderen Umgang mit dieser Frage pflegt. Der Löschung entsprechender Vorkaufsrechte werde mittlerweile nicht mehr zugestimmt. Gerade für die oftmals älteren Eigentümerinnen und Eigentümer solcher Grundstücke stellt dies eine erhebliche Belastung dar.

1. **Ist es zutreffend, dass die Dresdner Stadtverwaltung der Löschung entsprechender Vorkaufsrechte für ehemals volkseigene Grundstücke mit Eigenheimen nicht mehr zustimmt?“**

Ja, sofern es sich um Vorkaufsrechte für alle Verkaufsfälle handelt und soweit kein Löschungsanspruch vorliegt.

2. **„Nach welchen Kriterien prüft die Stadtverwaltung, ob ein Vorkaufsrecht für ein solches Grundstück aufrechterhalten oder gelöscht wird?“**

Die Landeshauptstadt Dresden strebt an, ihren Bestand an Grundstücken und Rechten zu erhalten und auszubauen. Dies resultiert aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK, Beschluss V0712/15 vom 25. Februar 2016 und Fortschreibung V2177/18 vom 13. Dezember 2018). In der Fortschreibung des INSEK wurde das allgemeingültige und querschnittsorientierte Ziel formuliert, die kommunale Grundstücksstrategie neu auszurichten. Dabei soll „das Vorkaufsrecht der Gemeinde, so die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen, konsequent ausgeübt werden“. Das INSEK unterscheidet bei dieser Festlegung nicht, ob es sich um gesetzliche oder vertragliche Vorkaufsrechte handelt.

Demgemäß werden vertraglich vereinbarte Vorkaufsrechte nicht gelöscht, sofern diese nicht befristet bestellt und nur für einen Verkaufsfall eingeräumt worden waren. Insbesondere die in den Jahren 1989 und 1990 begründeten (vertraglichen) Vorkaufsrechte stellen eine Gegenleistung für die weit unter den damaligen Verkehrswerten liegenden Kaufpreise für Grund und Boden dar. Eine Verpflichtung zur Löschung nach einem bestimmten Zeitraum wurde in der Regel nicht vereinbart.

Vorkaufsrechte stellen in Zeiten knapper Grundstücksverfügbarkeiten ein wichtiges Instrument zur Flächensicherung dar, auch wenn der Zeitpunkt einer möglichen Ausübung ausschließlich durch den/die Eigentümer*innen selbst bestimmt und somit durch die Landeshauptstadt Dresden nicht planbar ist.

Bei der Entscheidung, Vorkaufsrechte nicht mehr zu löschen, wurde die Beeinträchtigung der Eigentümer*innen sowie etwaige wirtschaftliche Nachteile geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass Vorkaufsrechte keine wesentlichen Nachteile für die Eigentümer*innen mit sich bringen.

Dies liegt darin begründet, dass ein Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden kann, wenn ein Verkauf bereits stattgefunden hat. Im Falle der Ausübung eines Vorkaufsrechts kommt zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem Erwerber/der Erwerberin ein Vertrag zustande, dessen Inhalt und Rechtsfolgen den vorherigen Vereinbarungen zwischen Eigentümer*in und Erwerber*in entsprechen. Ein wirtschaftlicher Verlust ist mit der Ausübung des Vorkaufsrechts für die Eigentümer*in somit nicht verbunden.

Bei Verkauf an einen künftigen gesetzlichen Erben kann das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden, ebenfalls nicht im Falle eines Verkaufs im Wege der Zwangsvollstreckung oder bei Insolvenz.

Des Weiteren begründet das Vorkaufsrecht kein Ankaufsrecht, welches zu einem durch die Landeshauptstadt Dresden festgelegten Zeitpunkt ausgeübt werden kann. Durch ein eingetragenes Vorkaufsrecht kann daher auch kein/keine Eigentümer*in zum Verkauf gedrängt werden.

Auch die von Kreditinstituten gelegentlich geforderte Löschung vorrangiger Vorkaufsrechte ist unbegründet, da im Falle der Verwertung einer nachrangigen Grundschuld das Vorkaufsrecht bestehen bleibt und den Verwertungserlös nicht schmälert.

Um private Grundstücksverkäufe nicht zu behindern, erklärt die Landeshauptstadt Dresden bei entsprechender Nachfrage vor Abschluss eines Kaufvertrages, ob sie beabsichtigt, ihr Vorkaufsrecht auszuüben. Damit bleibt das Vorkaufsrecht zur Inanspruchnahme in nachfolgenden Verkaufsfällen im Grundbuch erhalten.

3. „Welche konkreten Nutzungsperspektiven hat die Stadt Dresden für entsprechende Eigenheimgrundstücke? Ist in dieser Frage eine Beteiligung der Gremien des Stadtrates vorgesehen?“

Vertragliche Vorkaufsrechte wurden nicht nur bei Eigenheimgrundstücken bestellt, sondern auch bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern und unbebauten Grundstücken. Bei diesen Vorkaufsrechten könnte die Landeshauptstadt Dresden Wohnungseigentum erwerben oder die Löschung der Vorkaufsrechte an die Einräumung von Belegungsrechten knüpfen. Vorkaufsrechte dienen daher nicht nur der unmittelbaren Grundstücksbeschaffung, sondern verbessern die Verhandlungsposition der Landeshauptstadt Dresden bei vielfältigen grundstücksrechtlichen Themen.

Vorkaufsrechte können daneben auch für den Erwerb von Flächen, z. B. bei geplanten Straßenbaumaßnahmen, ausgeübt werden. Darüber hinaus kann die Landeshauptstadt Dresden bei Ausübung von Vorkaufsrechten für Eigenheimgrundstücke potenzielle Tauschgrundstücke erwerben. Dies ist notwendiger denn je, da die Bereitschaft privater Eigentümer*innen zur Grundstücksveräußerung zunehmend an die Bereitstellung eines Tauschobjektes geknüpft wird.

Die Beteiligung der Gremien des Stadtrates bei Erwerb per Vorkaufsrecht erfolgt entsprechend der Wertgrenzen laut Hauptsatzung.

4. „Entstehen der Stadt Dresden durch Löschung entsprechender Vorkaufsrechte Kosten oder könnten diese auch auf die profitierenden Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer umgelegt werden?“

Der Landeshauptstadt Dresden entstehen mit der Löschung von Rechten Verwaltungskosten, die per Gebührenbescheid auf den/die Antragseller*innen umgelegt werden.

5. „Bei wie vielen ehemals volkseigenen Grundstücken mit Eigenheim besitzt die Landeshauptstadt Dresden noch ein entsprechendes Vorkaufsrecht?“

Es ist bislang nicht erfasst worden, an wie vielen ehemals volkseigenen Grundstücken Vorkaufsrechte bestellt wurden. Auch die Anzahl der nach dem 3. Oktober 1990 geschlossenen Kaufverträge, bei denen Vorkaufsrechte bestellt wurden, kann nur mit großem Aufwand ermittelt werden. Daher ist eine Aussage zur Anzahl der vertraglichen Vorkaufsrechte zugunsten der Landeshauptstadt Dresden leider nicht möglich. Aufgrund der hohen Anzahl an Verkäufen Anfang der

90er Jahre ist jedoch von einem nicht unerheblichen Umfang noch bestehender Vorkaufsrechte auszugehen.

6. „Wie oft wurde ein entsprechendes Vorkaufsrecht in der Vergangenheit bereits tatsächlich genutzt?“

Die Landeshauptstadt Dresden hat in der Vergangenheit keinen unmittelbaren Bedarf am Erwerb von Eigenheimgrundstücken gesehen. Die Bedeutung der Vorkaufsrechte ist erst mit der Flächenverknappung und dem erheblichen Preisanstieg beim Grundstückserwerb offensichtlich geworden. Daher wurden Vorkaufsrechte lange Zeit gegen Zahlung eines geringen Entgelts gelöscht. Erst in den letzten Jahren wurde bei jedem Antrag auf Löschung geprüft, ob eine Ausübung des Vorkaufsrechts für die Landeshauptstadt Dresden zielführend ist. Zu einer Ausübung ist es bislang jedoch nicht gekommen.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert

Detlef Sittel
Erster Bürgermeister