Stadt Troisdorf Datum: 01.04.2020
Der Bürgermeister
Az: I/62.2-V74/20-Ku

Vorlage, DS-Nr. 2020/0347 öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Rat	21.04.2020			

Betreff: Vorkaufsrecht in Troisdorf-Mitte

Beschlussentwurf:
Im Folgenden wird der anonymisierte Beschlussentwurf wiedergegeben. Der nicht anonymisierte Text befindet sich im nichtöffentlichen Teil unter Mitteilungen (DS-Nr. 2020/0348).

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt,

a) auf die Ausübung des Besonderen Vorkaufsrechts an dem Objekt in Troisdorf, **Hofgartenstr. 5**, Gemarkung Troisdorf Flur 11 Nr. 1382/102, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, groß 715 m², zu *verzichten* und
b) das Allgemeine Vorkaufsrecht an der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) Gemarkung Troisdorf Flur 11 Nr. 1382/102, vor Hofgartenstr. 5, groß ca. 27 m², unter dem Vorbehalt auszuüben, dass ein freihändiger Kaufvertrag über den Erwerb der Verkehrsfläche nicht zu Stande kommen sollte.

Sachdarstellung:

Am 31.03.2020 ging die Mitteilung über den Abschluss eines Kaufvertrages (…) bei der Verwaltung ein, wonach das Objekt Hofgartenstr. 5 (…) verkauft worden sei. Den gesamten Inhalt des Kaufvertrages teilte der Notar mit demselben Schreiben mit. Der Kaufvertrag umfasst folgende Parzelle in der Gemarkung Troisdorf

Flur 11 Nr. 1382/102, Hofgartenstr. 5, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, groß 715 m²

Die Übersendung des Kaufvertrages durch den Notar ist verbunden mit der Frage, ob an dem Grundbesitz Vorkaufsrechte bestehen und wenn ja, ob diese ausgeübt würden. Kraft Gesetzes muss die Verwaltung den betroffenen Vertragsparteien eine Entscheidung **spätestens** bis zum 02.06.2020 bekannt geben.

An der Parzelle bestehen nach dem Bauplanungsrecht zwei gesetzliche Vorkaufsrechte nach den §§ 24, 25 Baugesetzbuch (BauGB), die im Folgenden

erläutert werden:

Allgemeines Vorkaufsrecht an einer ca. 27 m² großen Teilfläche der Parzelle 1382/102, Verkehrsfläche:

An der Parzelle besteht ein sogenanntes Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Danach steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die genannte Parzelle liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 89 Blatt 4 vom 18.06.1979. Dieser Bebauungsplan sieht dort an einer Teilfläche von 27 m² entlang der Hofgartenstraße öffentliche Verkehrsfläche vor. Tatsächlich genutzt wird die in Rede stehende Teilfläche denn auch als ausgebauter Gehweg.

Als milderes Mittel im Vergleich zur Vorkaufsrechtsausübung wird die Verwaltung - wie in solchen Fällen üblich - versuchen, die in Rede stehende Teilfläche freihändig zu erwerben. Erst wenn dies nicht gelingen sollte, würde das Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung waren die Verhandlungen über den freihändigen Erwerb mit den oben genannten Käufern noch nicht abgeschlossen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Allgemeine Vorkaufsrecht an der ca. 27 m² großen Verkehrsfläche auszuüben, falls ein freihändiger Erwerb nicht zustande kommen sollte. Die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs.1 Nr. 1 BauGB (für öffentliche Zwecke) ist regelmäßig ohne weiteres als vom Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt anzusehen, wenn für das Grundstück in einem Bebauungsplan eine Fläche für eine Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzt ist und die Gemeinde mit der Ausübung des Vorkaufsrechts die Verwirklichung dieses Zwecks verfolgt (Urteil Verwaltungsreicht Gelsenkirchen vom 28.10.2014, Az. 6 K 1732/13). Das Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen sieht in seinem § 11 vor, dass öffentliche Verkehrsflächen in das Eigentum des Straßenbaulastträgers gelangen sollen. Für die Hofgartenstraße ist die Stadt Troisdorf Trägerin der Straßenbaulast. Die Soll-Vorschrift wirkt wie eine Muss-Vorschrift, wenn nicht atypische Ausnahmefälle vorliegen. Diese liegen jedoch erkennbar nicht vor, so dass die Stadt auch nach Landesrecht als Straßenbaulastträgerin gehalten ist, solche Flächen in ihr Eigentum zu bringen. Dass die Fläche bereits als öffentlicher Gehweg ausgebaut ist, steht dem Vorkaufsrecht nicht entgegen. Nach überwiegender Meinung in der Rechtsprechung ist die Ausübung des Vorkaufsrechts bei im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen auch dann vom Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, wenn die öffentliche Verkehrsfläche fertiggestellt ist und als solche genutzt wird, die Gemeinde jedoch nicht Eigentümerin der Verkehrsfläche ist. Zur Begründung wird darauf abgestellt, dass die Gemeinde ihre Aufgaben als Trägerin der Straßenbaulast, insbesondere ihre Unterhaltungspflicht, nur als Eigentümerin erfüllen könne. Den Entschädigungswert setzt die Gemeinde im Falle der Ausübung kraft Gesetzes amtlich fest (§ 28 Abs. 4 BauGB).

Besonderes Vorkaufsrecht an der gesamten Parzelle 1382/102, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, 715 m²

Die Prüfung hat weiter ergeben, dass an der Parzelle 1382/102 ein sogenanntes Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB besteht. Danach kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht,

zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Eine solche Satzung, in deren räumlichen Geltungsbereich die o. g. liegt, hat der Rat der Stadt Troisdorf mit Rechtskraft zum 08.03.2000 beschlossen.

(…)

Die Verwaltung empfiehlt, das Besondere Vorkaufsrecht am gesamten Grundstück *nicht* auszuüben. Zwar liegt das Objekt in der Besonderen Vorkaufsrechtssatzung für Troisdorf, mit der die Stadt zum Inkrafttreten der Satzung im Jahre 2000 das Vorkaufsrecht begründete, weil sie im Satzungsbereich städtebauliche Maßnahmen in Betracht zog, jedoch hat sich seit dem Bestehen der Satzung keine hinreichend substantiierte Gestaltungsvorstellung entwickelt, die eine Vorkaufsrechtsausübung mit dem dafür erforderlichen Wohl der Allgemeinheit rechtfertigen würde.

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister