

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-125/2019
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	19.11.2019	öffentlich
Gemeindevertretung	10.12.2019	öffentlich

Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrecht bei privaten Grundstücksgeschäften Hier: Beratung und Beschlussfassung über das Verfahren und die Schnittstellen Politik/Verwaltung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

Sobald die Gemeindeverwaltung Kenntnis darüber erlangt, dass Wohnquartiere, Siedlungsteile oder mehrere zusammenhängende Mehrfamilienhäuser im Gemeindegebiet verkauft werden, ist der Hauptausschuss/die Gemeindevertretung bei einer regulären oder außerordentlich stattfindenden Sitzung darüber im Rahmen des Berichts des Bürgermeisters im nichtöffentlichen Teil zu informieren.

Sachverhalt/ Begründung:

Die Gemeindevertretung hat am 13.08.2019 (A-036/2019) der Gemeindeverwaltung den Auftrag erteilt zu prüfen, inwieweit eine direkte Information des Hauptausschusses erfolgen kann und darf, sofern die Verwaltung Kenntnis darüber erlangt, dass eine Veräußerung von Wohnquartieren, Siedlungsteilen oder mehrerer zusammenhängender Mehrfamilienhäuser im Gemeindegebiet erfolgt. Begründet wurde der Antrag mit der Absicht, die Gemeindeentwicklung im Blick zu haben und weiter auch die Möglichkeit des aktiven Einwirkens zu erhalten.

Die „Kenntniserlangung“ kann auf unterschiedlichen Wegen und in unterschiedlicher Verlässlichkeit in Bezug auf die Umsetzung und Ernsthaftigkeit der Veräußerungsabsicht erfolgen. Anfragen zum Grundstück könnten hier ein Indiz sein, wie auch Auskünfte zum Planungsrecht oder Nachfragen zum Baurecht. In den seltensten Fällen werden Verkaufsabsichten direkt bei der Gemeinde angezeigt oder beabsichtigte Projekte vorgestellt.

Verkaufsobjekte sind für die Gemeinde aus verschiedenen Gründen interessant. Maßgeblich hierfür sind die originären Aufgaben und der diesbezügliche Verwaltungsauftrag. Von Interesse sind demnach Verkehrsflächen, Flächen für ökologischen Maßnahmen; grundsätzlich alle Flächen die auch für die Gemeindeentwicklung von Bedeutung sind.

Der Erwerb von Wohnquartieren, Siedlungsteilen oder mehrerer zusammenhängender Mehrfamilienhäuser im Gemeindegebiet sind darin grundsätzlich nicht eingeschlossen, da der Erwerb und die Verwaltung diesbezüglicher Immobilien eben nicht zu den originären Aufgaben einer Gemeindeverwaltung gehört. Diesbezügliche Aufgaben obliegen in der Regel den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, hier insbesondere der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Ketzin (GWV Ketzin).

Im Falle einer Kenntniserlangung einer Veräußerung von attraktiven Flächen für die Gemeindeentwicklung erfolgte eine Kommunikation mit dem Fachbereich Standortförderung und Infrastruktur, eine entsprechend Abstimmung der weiteren Schritte im Hause und sodann die Kontaktaufnahme einschließlich klarer Anzeige des Interesses am Erwerb an den Eigentümer sowie die weitere Abstimmung.

Grundsätzlich sind im jeweiligen Haushaltsjahr für den Erwerb von Grundstücken, die noch nicht speziell definiert sind lediglich jeweils ca. 30.000 € (2019) bzw. 20.000 € (2020) vorgesehen. Diese pauschal vorgesehenen Ansätze tragen in der Regel zum Erwerb kleinerer Grundstücke bei. Für den spontanen Erwerb größerer Flächen ist bislang allgemein kein Haushaltsansatz definiert. Die Erwerbsabsicht mit einem höheren Kaufpreisvolumen müsste insofern hier neben der sachlichen Prüfung auch noch der Deckungsprüfung durch die Kämmerei Stand halten. Die entsprechende Abstimmung hierzu erfolgt durch die Fachbereiche.

Gem. den entsprechenden Zuständigkeiten nach der Brandenburgischen Kommunalverfassung und der Hauptsatzung der Gemeinde Wustermark erfolgt bei positiver sachlicher Begründung des Erwerbs und Bereitstellung der entsprechenden finanziellen Mittel die Beratung und Beschlussfassung mit umfassender Begründung/Sachverhaltsdarstellung im Hauptausschuss oder in der Gemeindevertretung sowie zuvor die Beratung im Haushalts- und Finanzausschuss, ggf. Vorstellung im Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt.

Verbindlich und verlässlich eingebunden in den Prozess einer privaten Veräußerung ist Gemeinde zunächst erst wieder dann, wenn die Beurkundung des notariellen Kaufvertrages zwischen Verkäufer und Käufer erfolgt ist. Hier erfolgt in Regel durch den Notar die Anzeige des Veräußerungsvorganges gem. § 28 Abs. 1 S. 1 BauGB und es schließt sich die Prüfung der Verwaltung nach dem Vorhandensein und der Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts an. Die Ausübung eines Vorkaufsrechts bedarf der Beratung und Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung. Die Prüfung des Vorliegens eines Vorkaufsrechts ist jedoch eine Aufgabe der laufenden Verwaltung.

Fazit:

Gem. den originären Aufgaben besteht bereits ein aktiver Prozess des Einwirkens in die Gemeindeentwicklung und die Einbeziehung der Gemeindevertretung darin. Der Beschluss wirkt sich somit nicht auf das bisherige Agieren der Gemeindeverwaltung im Rahmen des üblichen Marktgeschehens aus, sondern regelt lediglich die Art und Weise, wie erlangte Informationen in die kommunalen Gremien kommuniziert werden; dies grundsätzlich unter Bezug auf die Verschwiegenheitspflicht der Mitglieder der Gemeindevertretung.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: keine

Az.:
11.11.2019