

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 36a Landschaftsgesetz

Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Gremium							
Beirat bei der Unteren Land- schaftsbehörde	21.03.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Ausschuss für Umwelt und Grün	24.03.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat	07.04.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Die Stadt Köln verzichtet grundsätzlich auf die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gemäß § 36 a des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG).

Haushaltmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme _____ €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja _____ €	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten _____ € _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro) _____		Einsparungen (Euro) _____		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**Regelung des Vorkaufsrechts im Landschaftsgesetz**

Das Landschaftsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. Juli 2000 (GV.NRW.S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2007 (GV.NRW.S. 226, ber. S. 316) räumt dem Träger der Landschaftsplanung für die Umsetzung der im Landschaftsplan getroffenen Festsetzungen nach

- § 20 (Naturschutzgebiete),
- § 22 (Naturdenkmale),
- § 23 (geschützte Landschaftsbestandteile),
- § 26 (Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen),

ein gesetzliches Vorkaufsrecht ein (§ 36 a).

Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.

Nicht ausgeübt werden kann das Vorkaufsrecht

- beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten,
- wenn der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person veräußert, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist,
- bei einer Veräußerung zwischen Lebenspartnern oder Lebenspartnerinnen einer eingetragenen Lebenspartnerschaft.

Bei bebauten Grundstücken darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist und die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes anders nicht zu verwirklichen sind.

Sofern das Vorkaufsrecht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes oder für einen abgegrenzten Landschaftsraum nicht ausgeübt werden soll, ist dies durch den Träger der Landschaftsplanung zu beschließen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung des Anwendungsverzichts

Die Möglichkeit des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach dem Landschaftsgesetz ist aus Sicht des Gesetzgebers zwar sinnvoll, seine Ausübung ist jedoch nach den bisherigen Erfahrungen der Verwaltung aus folgenden Gründen nicht praktikabel.

Die Notariate schreiben die Verwaltung als Träger der Landschaftsplanung an und informieren sie so über mögliche Vorkaufsfälle gem. § 36a LG NRW. Eine Vorkontrolle seitens der Notarinnen und Notare dahingehend, ob ein zu veräußerndes Grundstück im Geltungsbereich eines Landschaftsplans liegt, erfolgt in der Regel nicht. Stattdessen werden der Verwaltung rein vorsorglich alle Verträge über Grundstücksverkäufe im Kölner Stadtgebiet vorgelegt, was über die rechtliche Verpflichtung nach § 36a LG NRW hinausgeht.

Der Grundstücksverkehr im Gebiet der Großstadt Köln findet überwiegend im besiedelten Bereich statt und umfasst nur zu einem äußerst geringen Teil (nach den bisherigen Erfahrungen ca. 1,5 %) Flächen des baulichen Außenbereichs und somit des Geltungsbereichs der Landschaftspläne. Der Anteil der nach den Kriterien des § 36a LG NRW im Geltungsbereich eines Landschaftsplans in Frage kommenden Flächen (Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, Flächen für festgesetzte Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen) ist in Relation zu seinem gesamten Geltungsbereich wiederum sehr gering, so dass die „Trefferquote“ für Flächen, die die formalen Voraussetzungen für die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes erfüllen, im gesamten Grundstücksverkehr marginal ist. Bisher wurde das Vorkaufsrecht gem. § 36a LG NRW in keinem einzigen Fall ausgeübt.

Der Grunderwerb aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt bisher in enger Abstimmung des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster mit dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen bzw. mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt. In den letzten Jahren konnte die Stadt freihändig für den Naturschutz bedeutende Flächen ankaufen (z. B. umfangreicher Erwerb von Flächen in den Naturschutzgebieten N13 „Am Ginsterpfad“, N9 „Thielenbruch und Thurner Wald“, N1 „Rheinaue Langel-Merkenich“, N4 „Rheinaue Worringer-Langel“). Die Stadt ist daher von sich aus bemüht, Flächen für die Umsetzung des Landschaftsplans zeitnah anzukaufen, bevor es überhaupt zu Kaufverträgen mit möglichen anderen Erwerbsinteressenten kommt.

Da sich der weitaus größte Flächenanteil der Kölner Naturschutzgebiete in öffentlicher Hand befindet (Bund: „Wahner Heide“, N23 „Dellbrücker Heide“ [teilw.], Land: N20 „Königsforst“, N21 „Chorbusch“, N12 „Am Hornpottweg“, Stadt: N3 „Worringer Bruch“, N9 „Thielenbruch und Thurner Wald“ [teilw.], N13 „Am Ginsterpfad“, N2 „An der Ziegelei“), stellt sich aus Sicht der Verwaltung in der Regel für diese Gebiete ohnehin nicht die Frage nach dem gesetzlichen Vorkaufsrecht.

Bereits ab 01.01.1995 hat die Stadt Köln generell auf die Ausübung anderer gesetzlicher Vorkaufsrechte verzichtet (Ausnahme: Sanierungsgebiete). Deshalb erfolgte seit 1995 generell keine Prüfung des Grundstücksverkehrs. In einer Mitteilung der Verwaltung, die der Liegenschaftsausschuss am 08.12.1994 zustimmend zur Kenntnis genommen hat, wurde darauf hingewiesen, dass auch in den vorangegangenen 15 Jahren das Vorkaufsrecht seitens der Stadt überhaupt nicht mehr ausgeübt wurde. Somit hat die Stadt Köln fast 30 Jahre Vorkaufsrechte generell nicht wahrgenommen.

Die Prüfung und Beantwortung der von den Notariaten in großer Anzahl vorgelegten Zuschriften hinsichtlich der Wahrnehmung von Vorkaufsrechten nach § 36a LG NRW belastet

die Verwaltung erheblich. Da schon allein die formalen Anforderungen in der Regel nicht erfüllt werden, ist ein genereller Verzicht auf die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes folgerichtig. Der generelle Verzicht ist als Möglichkeit im Landschaftsgesetz NRW ausdrücklich vorgesehen, erfordert jedoch einen Ratsbeschluss sowie eine anschließende öffentliche Bekanntmachung.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr.