



Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-06145

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
**Allgemeines Vorkaufsrecht im Bereich Sozialer Erhaltungssatzungen
zugunsten Dritter (Nacherfassung zu VII-DS-02690)**

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten): Gremium	Voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
DB OBM - Vorabstimmung Dienstberatung des Oberbürgermeisters FA Stadtentwicklung und Bau zeitweilig beratender Ausschuss Wohnen FA Finanzen Ratsversammlung	13.10.2021	Vorberatung Bestätigung Vorberatung Vorberatung Vorberatung Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

- Das Verfahren zur Gewinnung vorkaufsbegünstigter Dritter für die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechtes in Sozialen Erhaltungssatzungen der Stadt Leipzig nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 27a BauGB und in dessen Ergebnis die Bestimmung eines Pools möglicher vorkaufsbegünstigter Dritter mit zunächst 12 Teilnehmern wird bestätigt.
- Künftig soll das Vorkaufsrecht in den Sozialen Erhaltungsgebieten der Stadt Leipzig zur Sicherung des Satzungsziels zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen und zur Wahrung des Allgemeinwohlinteresesses vorrangig zugunsten Dritter ausgeübt werden.
- Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit den zum Pool zählenden Dritten einen Rahmenvertrag zur Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten Dritter in den Sozialen Erhaltungsgebieten der Stadt Leipzig abzuschließen. Die Ausübung zugunsten eines am Verfahren nicht beteiligten aber geeigneten Dritten im Einzelfall wird dadurch nicht ausgeschlossen.
- Im Falle, dass für keinen Dritten aus dem Pool ein Erwerb im Vorkaufsfall infrage kommt und die Stadt das Vorkaufsrecht ausführt, sind die Mittel in den Haushaltsjahren 2021 und 2022 im PSP-Element „7.0001864.700“ (Vorkaufrecht OE 23) i.H.v. jeweils bis zu 4 Mio. € veranschlagt.
- Der Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau wird über die Umsetzung alle 3 Jahre informiert.

Räumlicher Bezug

Die Vorlage bezieht sich räumlich auf die gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB rechtskräftigen Sozialen Erhaltungsgebiete der Stadt Leipzig.

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

- Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln
- Sonstiges:

Der Stadt steht nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ein Allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung zu. Relevanz haben aufgrund des Satzungsziels jedoch nur mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke. Aktuell bestehen in der Stadt Leipzig für 6 Gebiete: Alt-Lindenau, Lindenau, Connewitz, Am Lene-Voigt-Park, Eisenbahnstraße sowie Eutritzsch Soziale Erhaltungssatzungen.

Nach § 27a BauGB besteht die Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten Dritter. Infolgedessen beabsichtigt die Stadt Leipzig das Vorkaufsrecht in den o.g. Satzungsgebieten zukünftig vorrangig zugunsten Dritter auszuüben. Um im konkreten Vorkaufsfall innerhalb der gemäß BauGB zur Verfügung stehenden Frist von 3 Monaten handlungsfähig zu sein, wird deshalb ein Pool vorkaufsbegünstigter Dritter eingerichtet. Die Gewinnung geeigneter Akteure wurde mittels eines Interessenbekundungsverfahrens herbeigeführt. Prozess und Entscheidung werden im Folgenden dargelegt.

Anlass dieser Beschlussvorlage sind die Beschlüsse der Ratsversammlung zu den Sozialen Erhaltungssatzungen vom 17.06.2020 für die Gebiete Alt-Lindenau (VI-DS-08252-NF-01), Lindenau (VI-DS-08251-NF-01), Connewitz (VI-DS-08250), Am Lene-Voigt-Park (VI-DS-08258), Eisenbahnstraße (VI-DS-08221) sowie Eutritzsch (VI-DS08253).

Mit dieser Vorlage wird jeweils der Beschlusspunkt 7 der o.g. Beschlüsse für die Gebiete Alt-Lindenau, Lindenau, Am Lene-Voigt-Park, Eisenbahnstraße und Eutritzsch sowie der Beschlusspunkt 6 für das Gebiet Connewitz umgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft	<input checked="" type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung	<input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam	von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge			
	Aufwendungen			
Finanzhaushalt	Einzahlungen			
	Auszahlungen	2021	2022	Abhängig von konkreten Vorkaufsrechtsfällen (jeweils max. insgesamt 4 Mio. €)
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	nein	wenn ja, nachfolgend angegeben

Folgekosten	Einsparungen wirksam	von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)				
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen				

Steuerrechtliche Prüfung	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input checked="" type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	wenn ja, nachfolgend angegeben
Beantragte Stellenerweiterung:	Vorgesehener Stellenabbau:			

Ziele

Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

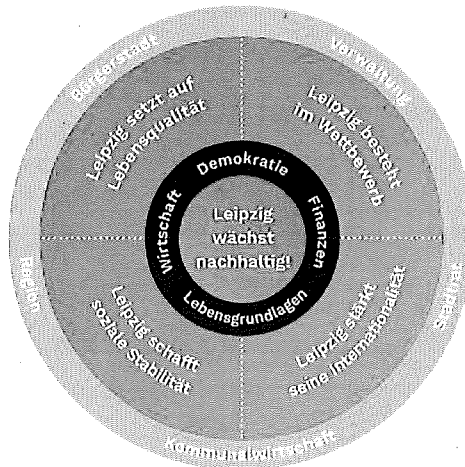
Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 – Leipzig wächst nachhaltig!

Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote



Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig schafft soziale Stabilität

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbares Wohnen
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt

Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadtrat
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

Leipzig stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

Sonstige Ziele: bei Bedarf überschreiben (max. 50 ZML)

- Trifft nicht zu

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage

Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)

- Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff) keine / Aussage nicht möglich erneuerbar fossil
- Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch Aussage nicht möglich ja nein
- Speichert CO₂-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen) Aussage nicht möglich ja nein
- Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement) Aussage nicht möglich ja nein
- Abschätzbare Klimawirkung mit erheblicher Relevanz ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA und mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer nein
- Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung ja (Prüfschema endet hier.)

Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)

- ja nein (Begründung s. Abwägungsprozess) nicht berührt (Prüfschema endet hier.)

Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei erheblicher Relevanz

- Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t./a): _____
- liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____
- wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses:

Im Ergebnis des verwaltungsinternen Gesprächs entstand eine gemeinsam getragene Vorlage.

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

nicht relevant

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die genauen Angaben der Interessenten nur in der nichtöffentlichen Anlage 4 genannt.

III. Strategische Ziele

Die Umsetzung von Sozialen Erhaltungssatzungen ist ein Baustein zur Umsetzung des INSEK-Ziels „Leipzig schafft soziale Stabilität“ mit dem Handlungsschwerpunkt „Bezahlbares Wohnen“. In Quartieren mit nachgewiesener besonderer Nachfragedynamik und einem hohen Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes sowie Aufwertungsdruck als auch einem nachgewiesenen Verdrängungspotenzial der im Gebiet ansässigen Bevölkerung soll mit dem Einsatz dieses Instruments die Zusammensetzung der Bevölkerung und damit der

Zusammenhang von Wohnraum, Einwohner/-innen und (öffentlicher) Infrastruktur erhalten bleiben.

Das Allgemeine Vorkaufsrecht der Stadt in Sozialen Erhaltungsgebieten unterstützt als zusätzliches Instrument des Allgemeinen Städtebaurechts die Wirksamkeit einer Sozialen Erhaltungssatzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen.

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Die Prüfung und Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Sozialen Erhaltungsgebieten ist als Aufgabe der laufenden Verwaltung zu betrachten und fügt sich in bereits bestehende interne Verwaltungsprozesse zum gemeindlichen Vorkaufsrecht nach §§ 24, 25 BauGB ein, die den Aufgaben des Liegenschaftsamtes zugeordnet sind. Das Vorkaufsrecht in den Sozialen Erhaltungsgebieten soll nach § 27a BauGB vorrangig zugunsten Dritter ausgeübt werden.

Bislang gibt es in der Stadt Leipzig kein etabliertes Verfahren, zur Auswahl eines Dritten, zu dessen Gunsten ein gemeindliches Vorkaufsrecht gemäß § 27a BauGB ausgeübt werden kann. Insofern handelt es sich gegenwärtig nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung und erfordert daher einen Stadtratsbeschluss.

Im Folgenden wird das durchgeführte Verfahren zur Gewinnung möglicher Dritter und im Ergebnis die Bildung eines Pools möglicher vorkaufsbegünstigter Dritter beschrieben.

2. Beschreibung der Maßnahme

2.1 Allgemeine Einführung zum Vorkaufsrecht in Sozialen Erhaltungsgebieten

Ab Vorlage des vollständigen, rechtswirksamen Kaufvertrages steht der Stadt die gesetzliche Frist nach § 28 Abs. 2 BauGB zur Prüfung und Ausübung des Vorkaufsrechts zur Verfügung. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Baulandmobilisierungsgesetz, welches am 23.06.2021 in Kraft getreten ist, wurde diese Frist von zwei auf drei Monate verlängert. Innerhalb dieser Zeit prüft die Verwaltung, ob sie zur Durchsetzung der städtebaulichen Maßnahme – hier zur Sicherung der Erhaltungsziele – das Vorkaufsrecht ausüben will, sowie gegebenenfalls ob sie es zum Kaufpreis oder zum Verkehrswert ausüben möchte. Das als Anlage 1 beigefügte „Ablaufschema Prüfung und Ausübung Vorkaufsrecht“ zeigt eine schematische Darstellung der in diesem Zeitraum erforderlichen Verfahrensschritte. Die Ausübung des Vorkaufsrechts in Sozialen Erhaltungsgebieten kommt nur unter bestimmten rechtlichen Voraussetzungen in Betracht. Diese Voraussetzungen sind im Einzelnen:

- Es bestehen keine Ausschlussstatbestände, wie z.B. Veräußerungen unter engen Verwandten (§ 26 BauGB).
- Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein (§ 24 Abs. 3 BauGB), das heißt, das Vorkaufsrecht muss den städtebaulichen Zielen der Erhaltungssatzung in einer Weise dienen, dass mit diesem Instrument überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden (Ermessensentscheidung).

Gemäß den Zielen der Satzung kann das Vorkaufsrecht nur für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude ausgeübt werden. Eine Verpflichtung zur Ausübung, auch bei Vorliegen der Ausübungsvoraussetzungen, besteht nicht. Es bedarf jedoch einer sorgfältigen Prüfung im konkreten Einzelfall.

Sind die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt und die Stadt beabsichtigt von dem ihr eingeräumten Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen, dann erfolgt die Anhörung von Käufer und Verkäufer.

Der Käufer hat nach § 27 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit die Ausübung des Vorkaufsrechtes innerhalb der 3-Monatsfrist abzuwenden. Dabei verpflichtet er sich vertraglich zur Einhaltung der Ziele und Zwecke der Sozialen Erhaltungssatzung. Dies beinhaltet insbesondere die Verpflichtung, auf die Bildung von Teileigentum zu verzichten und bestimmte bauliche Maßnahmen zu unterlassen, die geeignet sind, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Gebiet der Sozialen Erhaltungssatzung zu beeinträchtigen. Eine in diesem Sinne abzuschließende Abwendungsvereinbarung könnte das Verfahren innerhalb der 3-Monatsfrist jederzeit beenden.

Der Abschluss von Abwendungsvereinbarungen und die damit verbundene Sicherstellung der Satzungsziele bei der zukünftigen Verwendung ist als milderes Mittel gegenüber der Ausübung eines Vorkaufsrechts anzustreben.

2.2 Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter

Kommt jedoch keine Abwendung des Vorkaufsrechts mit dem Erstkäufer zu Stande, kann die Stadt ihr Vorkaufsrecht ausüben. Allerdings muss sie die durch Ausübung des Vorkaufsrechts erlangten Grundstücke weiter veräußern (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Veräußerungspflicht“), um keine Grundstücksbevorratung zu betreiben. Die Stadt hat jedoch bei der Vorkaufsrechtsausübung auch die Möglichkeit, dieses nach § 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zugunsten geeigneter Dritter auszuüben. Durch dieses Vorgehen können die bei einem Wiederverkauf doppelt entstehende Grunderwerbsnebenkosten (z. B. für Grunderwerbssteuer, Notarkosten, Grundbuchkosten) vermieden werden. Vorrangig soll deshalb die Ausübung des Vorkaufsrechts in den Sozialen Erhaltungsgebieten der Stadt Leipzig zugunsten eines geeigneten Dritten erfolgen. Die Stadt behält sich jedoch vor, das Vorkaufsrecht in Einzelfällen auch ohne die Beteiligung von vorkaufbegünstigten Dritten auszuüben.

Da die Ausübung innerhalb der 3-Monatsfrist erfolgen muss, ist es wichtig schon im Vorfeld geeignete Partner zu gewinnen, um im konkreten Vorkaufsfall zeitnah agieren zu können. Dafür hat die Stadt ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt, in dessen Ergebnis ein Pool von vorkaufsbegünstigten Dritten entstehen soll.

Die Aufnahme in diesen Pool erfolgt durch Abschluss eines Rahmenvertrages zwischen Stadt und dem jeweiligen Dritten (siehe Anlage 2: Muster Rahmenvertrag). Eine Verpflichtung für einen Kauf im Einzelfall entsteht dem Dritten mit dem Abschluss des Vertrages nicht. Ebenso wird damit keine Verpflichtung für die Stadt begründet, ein Vorkaufsrecht zu Gunsten des Dritten auszuüben.

Der vorkaufsbegünstigte Dritte muss zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks in der Lage sein und sich hierzu verpflichten. Dafür ist im konkreten Vorkaufsrechtsfall eine Verpflichtungsvereinbarung abzugeben, das Objekt ausschließlich im Sinne der Ziele der Sozialen Erhaltungssatzung zu nutzen (siehe Anlage 3: Muster Verpflichtungsvereinbarung). Dazu gehört der Verzicht auf die Bildung von Teileigentum, sowie auf energetische Sanierungsmaßnahmen die über den Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. Modernisierungsmaßnahmen die über den zeitgemäßen Wohn- und Ausstattungsstandard einer Wohnung in den Sozialen Erhaltungsgebieten der Stadt Leipzig hinausgehen. Der Orientierungsrahmen dazu ist im Beschluss der Dienstberatung des Oberbürgermeisters vom 05.05.2020 zu VI-DS-08248 „Genehmigungskriterien für Gebiete mit Satzungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Stadt Leipzig“ beschrieben. Dies entspricht inhaltlich den Unterlassungsverpflichtungen der Abwendungsvereinbarung mit dem Erstkäufer. In beiden Fällen werden die Verpflichtungen durch Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten im Grundbuch zusätzlich dinglich gesichert.

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes kommt ein Kaufvertrag zwischen dem vorkaufsbegünstigten Dritten und dem Verkäufer zustande. Dieser entspricht inhaltlich dem

Vertrag, inklusive der darin getroffenen Regelungen (ausgenommen mögliche Verpflichtungen des Käufers, die den Zielen der Sozialen Erhaltungssatzung widersprechen), zwischen dem Verkäufer und dem Erstkäufer, ggf. unter Berücksichtigung einer möglichen Reduzierung des Kaufpreises auf den Verkehrswert gemäß § 28 Abs. 3 BauGB.

Das Vorkaufsrecht wird durch Zustellung eines Verwaltungsaktes der Stadt an den Verkäufer innerhalb der Frist wahrgenommen.

Aufgrund des Kaufpreises erforderliche Gremienbeschlüsse der Stadt (z. B. Grundstücksverkehrsausschuss) müssen auch beim Vorkauf zugunsten Dritter vorab durch die Verwaltung eingeholt werden.

2.3 Gewinnung von vorkaufsbegünstigten Dritten mittels eines Interessenbekundungsverfahrens

Die Veröffentlichung des Interessenbekundungsverfahrens zur Auswahl vorkaufsbegünstigter Dritter im Rahmen der Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechtes in Sozialen Erhaltungsgebieten der Stadt Leipzig erfolgte am 31. Oktober 2020 im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Leipzig. Ziel des Verfahrens war es Interessenten zu finden, die im Rahmen einer Vorkaufsrechtsausübung nach § 27a BauGB bereit und nachweislich wirtschaftlich in der Lage sind, vom Vorkaufsrecht betroffene, mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke zu erwerben und diese im Sinne der Ziele und Zwecke der Erhaltungssatzung zu verwenden.

Dabei bestanden folgende Anforderungen an Dritte:

- zuverlässiger und sozialer Wohnungsmarktakteur,
- Bereitschaft zu bestandsmietenorientierter Modernisierungspolitik,
- finanzielle und organisatorische Leistungsfähigkeit.

Teilnehmen konnten interessierte Unternehmen, Stiftungen, Genossenschaften oder sonstige Organisationen sowie natürliche Personen. Die Bildung von Konsortien war ebenfalls zulässig.

Ein Interessenbekundungsverfahren bietet die Möglichkeit, vor einer grundsätzlichen Entscheidung über eine private Aufgabenwahrnehmung, umfassend den Markt zu erkunden. Es dient vorrangig der Feststellung

- ob es Interessenten für die Übernahme der Aufgabe gibt,
- welche Vorstellungen der Markt zur Art der Aufgabenerfüllung entwickelt und
- ggf. welche Preisvorstellungen zu diesen Leistungen existieren.

Ein Interessenbekundungsverfahren nach § 7 Abs. 2 Satz 2 Bundeshaushaltsordnung stellt ein in sich abgeschlossenes Verfahren dar, dessen Ergebnis keine Vorfestlegung für ggf. sich anschließende Vergabeverfahren darstellt.

Von den Bewerbern wurden im Rahmen des Verfahrens Unterlagen bzw. Aussagen zu folgenden Punkten abgefordert:

- wirtschaftliche Leistungsfähigkeit (Nachweis: Geschäftsbericht, Bankbestätigung o.ä.),
- organisatorische Leistungsfähigkeit (Erläuterung des zeitlichen Ablaufs zum Kauf im Unternehmen),
- Nachweis sozialer Partner (Nachweis: Satzungsziele, Erklärung zur Unternehmenspolitik, Engagement o.ä.),
- Bereitschaft zur Unterhaltung im Sinne der Sozialen Erhaltungssatzungen (Nachweis: Erklärung o.ä.).

Innerhalb des Bewerbungszeitraum bis zum 30. November 2020 sind 12 Interessenbekundungen bei der Stadt Leipzig eingegangen. Im Ergebnis einer ersten Prüfung wurden alle eingegangenen Interessensbekundungen als fristgemäß eingegangen und aufgrund der vorgelegten Unterlagen bzw. gemachten Angaben grundsätzlich als geeignete Interessenten zur Ausübung des Vorkaufsrechts bewertet.

Mit allen Interessenten wurden einzeln in der 8. -10. Kalenderwoche 2021 mittels Videokonferenzen ergänzende Gespräche geführt, um die Angaben gleichwertig und vergleichbar auswerten zu können.

Im Ergebnis wurden alle 12 Bewerber als im Grundsatz geeignet beurteilt. Im Einzelnen sind dies:

- 1 Wohnungsbaugesellschaft
- 4 Genossenschaften
- 2 Kleinstgenossenschaften/Vereine
- 3 Unternehmen (GmbH)
- 2 Privatpersonen

Aufgrund möglicher datenschutzrechtlicher Belange erfolgt die genaue Bezeichnung der Dritten in der nichtöffentlichen Anlage 4.

Gemäß Beschlusspunkt 3 soll mit den 12 Bewerbern nach Beschlussfassung ein Rahmenvertrag abgeschlossen werden.

Der Pool vorkaufsbegünstigter Dritter soll künftig offen sein für weitere mögliche Dritte. Eine Aufnahme zusätzlicher Teilnehmer kann durch Abgabe von Unterlagen, aus denen hervorgeht, dass der Dritte die o. g. Anforderungen erfüllt, erfolgen. Eine entsprechende Ankündigung wird auf der Internetseite zu den Sozialen Erhaltungssatzungen der Stadt Leipzig ergänzt. In der Regel werden zunächst die 12 Bewerber aus dem Interessenbekundungsverfahren beteiligt.

2.4 Verfahren im Vorkaufsfall mit Hilfe vorkaufsbegünstigter Dritter

a. Vorauswahl der Teilnehmer des Pools

Der Prozess zur Auswahl eines Dritten und die Entscheidungsfindung im konkreten Vorkaufsfall wird offen, transparent und diskriminierungsfrei und somit beihilfekonform gestaltet. Parallel zur LWB sollen weitere Dritte frühzeitig einbezogen werden. Zur zeitlichen Straffung des anschließenden Auswahlprozesses sollen jedoch nicht alle infrage kommenden Dritten einbezogen werden. Vielmehr ist deren Anzahl auf maximal drei weitere potentielle Interessenten aus dem Pool der Rahmenvertragspartner zu begrenzen. Bei der Auswahl der einzubeziehenden Interessenten ist im konkreten Einzelfall neben einem anzustrebenden Rotationsprinzip durch Aufnahme von Interessenten aus allen Segmenten (Genossenschaften, Vereine und Private) eine Heterogenität innerhalb der Gruppe sicherzustellen. Wirtschaftlich verbundene Unternehmen und/oder Privatpersonen sind dabei nicht doppelt zu berücksichtigen. Zum Rotationsprinzip und der angestrebten Heterogenität können weitere Kriterien wie zum Beispiel lokale Präferenzen oder Synergien aus benachbartem Eigentum berücksichtigt werden.

b. Bereitstellung von Daten

Die Weitergabe aller der Stadt vorliegenden Unterlagen zum Objekt (Kaufvertrag, Bauakten, Fotos, Gutachten u. a.) erfolgt datenschutzkonform anonymisiert (geschwärzt) an die ausgewählten Teilnehmer des Pools. Soweit vorhanden können auch Angaben zum baulichen Zustand, Modernisierungszustand, zu Ausstattung und Bestandsmieten von der Verwaltung der Stadt Leipzig zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der zu erwartend geringen Kooperationsbereitschaft des Verkäufers bzw. Erstkäufer können jedoch in der Kürze der Zeit nicht alle für eine tiefgehende Due Diligence benötigten Daten zur Verfügung gestellt werden. Auch kann eine umfassende Besichtigung der Immobilie nicht in jedem Fall gewährleistet werden. Die daraus resultierenden Unsicherheiten liegen im wirtschaftlichem Risiko der Teilnehmer des Pools und finden ggf. ihren Niederschlag in der erforderlichen Wirtschaftlichkeitsberechnung. Die Dritten erhalten somit die Gelegenheit innerhalb einer Frist von 3 - 4 Wochen zu prüfen, ob ein Erwerb des Objekts für sie wirtschaftlich in Betracht gezogen werden soll.

c. Auswahl eines Bewerbers

Sind mehrere Dritte bereit, das betreffende Objekt zu erwerben, so erfolgt die Auswahl in

erster Linie anhand der für die Mieter günstigsten Prognose zur Mietentwicklung bei gleichzeitiger Sicherung bestehender Bestandsmietverhältnisse. Dabei erfolgt die Priorisierung u.a. nachfolgenden Kriterien:

- nachvollziehbare Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ableitung einer Eigenkapitalrendite unter Berücksichtigung der Mietentwicklung und notwendiger werthaltender Instandsetzungen im zulässigen Standard unter Angabe der Zeitschiene,
- verbale Beschreibung der Bewirtschaftungsstrategie der Immobilie,
- fristgerechte Zuarbeit (Prüfergebnis des Dritten),
- Nachweis über gesicherte Finanzierung (z. B. Bankbestätigung).

Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist darauf abzielen, dass es dem Interessenten gelingt, nachvollziehbar darzustellen, dass trotz ggf. erforderlicher Instandsetzungen und moderater Mietentwicklung eine positive Eigenkapitalverzinsung erzielt werden kann. Denn nur mit der Möglichkeit, die Immobilie rentabel zu bewirtschaften, können auch die Zielstellungen der Sozialen Erhaltungssatzung umgesetzt werden.

Weitere Kriterien wie lokale Präferenzen oder Synergien aus der Nachbarschaft sowie ein besonderer Bezug zur Immobilie können ebenfalls zur Auswahl herangezogen werden. Die Auswahl des Dritten durch die Stadt muss sorgfältig und nachvollziehbar erfolgen.

Für den Fall, dass sich die Mieter des Objektes, z. B. mit Hilfe einer Stiftung, organisieren, um das Objekt selbst zu übernehmen, kann diesen ein Vorrang für die Vorkaufsausübung auch außerhalb bestehender Rahmenverträge eingeräumt werden, sofern ein tragfähiges Konzept zum gemeinschaftlichen Wohnen vorliegt und die finanzielle Leistungsfähigkeit nachgewiesen wurde. Auch in diesen Fällen ist jedoch die gesetzliche 3-Monatsfrist zwingend einzuhalten

Sollte weder für die LWB noch für die ausgewählten Interessenten aus dem Pool ein Erwerb infrage kommen, prüft die Stadt, ob dennoch das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann. Dieser Fall soll jedoch regelmäßig die Ausnahme darstellen. Aufgrund des Weiterveräußerungsgebotes müsste dann die erworbene Immobilie etwa im Rahmen eines Konzeptverfahrens unter Berücksichtigung der Zielstellungen der Sozialen Erhaltungssatzung ausgeschrieben werden. In aller Regel werden dann jedoch die potentiellen Interessen auch nicht in der Lage sein, die entsprechend beauftragte Immobilie dauerhaft kostendeckend zu bewirtschaften. Eine Alternative zum Konzeptverfahren wäre die Einlage der Immobilie nach erfolgtem Erwerb in die LWB. Hierbei wirken jedoch die begrenzten finanziellen Mittel der Stadt Leipzig restriktiv.

3. Realisierungs- / Zeithorizont

Die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrecht in den derzeit 6 Sozialen Erhaltungsgebieten der Stadt Leipzig besteht seit dem 05.07.2020 und wird bis zur Aufhebung der jeweiligen Erhaltungssatzung angewendet.

4. Finanzielle Auswirkungen

Im konkreten Einzelfall führt die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zugunsten Dritter zu einer - temporären (Zeitraum: Beurkundung bis Eigentumsüberschreibung) - Mithaftung der Stadt im Außenverhältnis gegenüber Verkäufern für den Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten sowie eventuell Erstkäufern zu erstattende Kosten bis begünstigte Dritte diese Verpflichtungen erfüllt haben.

Die Mithaftung ergibt sich aus der gesetzlichen Bestimmung des § 27a Abs.2 Satz 2 Baugesetzbuch. Die Gemeinde haftet für die Verpflichtung aus dem Kaufvertrag neben dem Begünstigten als Gesamtschuldnerin. Zur Minimierung des Risikos wird für den konkreten Vorkaufsrechtsfall zugunsten eines Dritten dessen finanzielle Leistungsfähigkeit entlang von Nachweisen geprüft.

Im Falle, dass für keinen Dritten aus dem Pool ein Erwerb im Vorkaufsfall infrage kommt, prüft die Stadt, ob dennoch das Vorkaufsrecht ausgeführt werden kann. Hierbei werden ggf. die Mittel aus dem PSP-Element „7.0001864.700“ (Vorkaufrecht OE 23) entnommen. In den Haushaltsjahren 2021 und 2021 stehen hier jeweils bis zu 4 Mio. € zur Verfügung. Entsprechend werden dann die finanziellen Auswirkungen in der für den Einzelfall notwendigen Beschlussvorlage dargestellt.

Das o.g. Budget ist für den Ankauf von Liegenschaften über die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Stadt selbst vorgesehen. Die Möglichkeit der Gewährung eines Zuschusses an den Dritten bzw. einer Eigenkapitalzuführung an die LWB aus diesem Budget für den jeweiligen konkreten Vorkaufsfall ist nicht Bestandteil dieser Vorlage und wird aufgrund der komplexen Beihilferelevanz separat rechtlich geprüft. Prüfgegenstand außerhalb der Vorlage ist, ob durch die Verwendung der hier gebundenen Mittel im konkreten Vorkaufsrechtsfall auch für Zuschüsse an Dritte oder eine Eigenkapitalzuführung an die LWB unter Berücksichtigung aller beihilferelevanten Aspekte entsprechend mehr Immobilien im Sinne der Sozialen Erhaltungssatzungen gesichert werden könnten, was wiederum dem Grundgedanken der Budgetbeantragung entsprechend dürfte.

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

Nicht relevant

6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

Die breite Information von Mieter/-innen und Eigentümer/-innen zur Umsetzung von Sozialen Erhaltungssatzungen ist Bestandteil des Konzeptes zur begleitenden Öffentlichkeitsarbeit. Auf der Internetseite der Stadt Leipzig ist eine Unterseite zum Allgemeinen Vorkaufsrecht in Erhaltungsgebieten eingerichtet (s. <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/soziale-erhaltungssatzungen/allgemeines-vorkaufsrecht/>).

7. Besonderheiten

Nicht relevant

8. Folgen bei Nichtbeschluss

Im Falle einer Entscheidung gegen die Anwendung des Allgemeinen Vorkaufsrechtes zugunsten Dritter in Sozialen Erhaltungsgebieten würde die Steuerungsmöglichkeit mit Unterstützung geeigneter Wohnungsmarktakeure nicht voll ausgeschöpft werden.

Anlage/n

- 1 Anlage 1 Schema Verfahrensablauf (öffentlich)
- 2 Anlage 2 Muster Rahmenvertrag (öffentlich)
- 3 Anlage 3 Muster Verpflichtungsvereinbarung (öffentlich)
- 4 Anlage 4 nichtöffentlich Übersicht vorkaufsbegünstigte Dritte (nichtöffentlich)



Beschlussausfertigung

Ratsversammlung vom 10.11.2021

öffentlich

Top 18.1 Allgemeines Vorkaufsrecht im Bereich Sozialer Erhaltungssatzungen zugunsten Dritter (Nacherfassung zu VII-DS-02690)

Vorlage: VII-DS-06145

Einreicher: Dezernat Stadtentwicklung und Bau

geändert beschlossen

Beschluss:

1. Das Verfahren zur Gewinnung vorkaufsbegünstigter Dritter für die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechtes in Sozialen Erhaltungssatzungen der Stadt Leipzig nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 27a BauGB und in dessen Ergebnis die Bestimmung eines Pools möglicher vorkaufsbegünstigter Dritter mit zunächst 12 Teilnehmern wird bestätigt.
2. Der vorliegende Pool vorkaufsbegünstigter Dritter wird auf LWB, Genossenschaften, Vereine und Unternehmen (GmbH) beschränkt.
2. Künftig soll das Vorkaufsrecht in den Sozialen Erhaltungsgebieten der Stadt Leipzig zur Sicherung des Satzungsziels zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen und zur Wahrung des Allgemeinwohlinteresses vorrangig zugunsten Dritter ausgeübt werden.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit den zum Pool zählenden Dritten einen Rahmenvertrag zur Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter in den Sozialen Erhaltungsgebieten der Stadt Leipzig abzuschließen. Die Ausübung zugunsten eines am Verfahren nicht beteiligten aber geeigneten Dritten im Einzelfall wird dadurch nicht ausgeschlossen.
4. **Die Auswahl des Dritten im konkreten Vorkaufsfall erfolgt anhand eines Kriterienkataloges mit nachvollziehbaren und anwendbaren objektiven Parametern. Dabei sind mit Blick auf die Zielstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung zum Erhalt der vorhandenen Struktur der Wohnbevölkerung neben der wirtschaftlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit des Dritten insbesondere auch sozialverträgliche und gemeinwohlorientierte Parameter zur Sicherung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum (u.a. sozialverträgliche Mieten) zu berücksichtigen. Der abschließende Kriterienkatalog wird dem Stadtrat zeitlich vor der ersten konkreten Vorkaufsrechtsausübung zugunsten eines Dritten in Erhaltungsgebieten zur Abstimmung zum Beschluss vorgelegt, spätestens bis 02/2022.**
5. Im Falle, dass für keinen Dritten aus dem Pool ein Erwerb im Vorkaufsfall infrage kommt und die Stadt das Vorkaufsrecht ausführt, sind die Mittel in den Haushaltsjahren 2021 und 2022 im PSP-Element „7.0001864.700“ (Vorkaufrecht OE 23) i.H.v. jeweils bis zu 4 Mio. € veranschlagt.
6. Der Stadtrat wird über die Umsetzung jährlich informiert.
7. Der Oberbürgermeister stellt sicher, dass alle zum Pool zählenden Dritten unverzüglich über einen Vorkaufsfall informiert werden, um ihr Interesse zur Ausübung des Vorkaufsrechts anmelden zu können. Alle zum Pool zählenden Dritten, die ein Interesse anmelden, erhalten die

erforderlichen Unterlagen, um sich für einen Erwerb im Vorkaufsfall zu bewerben. Ausnahmen entstehen, wenn ein Akteur im Vorab ausdrücklich und verbindlich erklärt hat, dass für ein Gebiet kein Kaufinteresse besteht.

8. Der Oberbürgermeister stellt sicher, dass die Mieter*innen unverzüglich über einen Vorkaufsfall informiert werden und ihnen die Unterlagen der Bewerber zur Verfügung gestellt werden. Sofern sich mehrere zum Pool zählenden Dritte für einen Erwerb im Vorkaufsfall bewerben, ist das Votum der Mieter*innen eine Empfehlung an die Verwaltung.
 - a. Im Falle einer eindeutigen und mehrheitlichen Absichtserklärung der MieterInnen (auch im Vorab) zum Eigenerwerb der Immobilie und einer künftigen Selbstverwaltung in einer genossenschaftlichen oder genossenschaftsähnlichen Form, sind die erforderlichen Unterlagen diesen unverzüglich zu übergeben. Bei Abgabe eines Angebotes ist diese Form prioritär zu behandeln.
 - b. Sofern sich, bei Nichtzutreffen von a), mehrere zum Pool zählenden Dritte für einen Erwerb im Vorkaufsfall bewerben, ist das Votum der Mieterinnen zu berücksichtigen. Dazu ist ein Regelwerk zu erarbeiten.
9. Der Oberbürgermeister legt dem Stadtrat bis Ende 2021 das Ergebnis der beihilferechtlichen Prüfung bzw. eine Vorlage für Unterstützung an die LWB, Wohnungsgenossenschaften und genossenschaftsähnlichen Rechtsformen im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten o. g. Dritter vor.
10. Auf der Seite 8/11 in der Vorlage wird „und sozialer Wohnungsmarktakteur“ gestrichen.

Abstimmungsergebnis:

42/22/0