

Aktive Bürger Bornheim

Wir erobern unsere Stadt zurück!

Pressemitteilung:

Wir bitten die örtliche Lokalpresse über diese Fälle von Vorkaufsrecht zu berichten:

Stadt Bornheim: Vorkaufsrecht zum Wohle der Stadt oder Insidergeschäfte?

Gemäß § 24 Baugesetzbuch kann die Stadt in einen notariell abgeschlossenen Kaufvertrag zu gleichen Konditionen einsteigen und somit dem ursprünglichen Käufer den Erwerb des Grundstückes verweigern. Der Gesetzgeber hat hierzu strenge Verfahrensregelungen vorgegeben. Hier in Bornheim gibt es in kurzer Zeit schon drei Fälle, wo die Stadt den Kauf eines Grundstückes durch die Anwendung von Vorkaufsrecht verhindert hat. Wir diskutieren im Bornheim seit längerem darüber, dass die Stadt der vorhandenen Wohnungsnot durch verstärkte und beschleunigte Schaffung von Bauland entgegen tritt. Dagegen ist natürlich nichts einzuwenden. Es kann jedoch nicht sein, dass die Stadt Bornheimer Bürgern den Kauf eines Grundstückes verweigert, die nachweislich dort bauen wollen.

Es kann doch nicht sein, dass das „*Wohl der Allgemeinheit*“ nach Baugesetzbuch Absatz 3 so ausgelegt wird dass dem Käufer die Bebauung durch Anwendung des Vorkaufsrechts untersagt wird um dann zu einem späteren Zeitpunkt dort selbst zu bauen oder das Grundstück nach der späteren Aufstellung eines Bebauungsplanes an einen Investor mit Zugewinn für die Stadt verweigert wird. So etwas ist für die ABB kein „*Baulandmanagement*“ sondern ein unanständiges Insidergeschäft bzw. Spekulationsgeschäft zum Schaden der betroffenen Bornheimer Bürger.

Baugesetzbuch (BauGB) § 24 Allgemeines Vorkaufsrecht

Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 festgesetzt ist,
2. in einem Umlegungsgebiet,
3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
6. in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, sowie
7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.

Im Falle der Nummer 1 kann das Vorkaufsrecht bereits nach Beginn der öffentlichen Auslegung ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen. Im Falle der Nummer 5 kann das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung

darstellen wird.

(2) Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.

(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

Die ABB wurde von zwei durch Vorkaufsrecht geschädigten Grundstückskäufern um Hilfe gebeten. Der ABB liegt die ausdrückliche Zustimmung der beiden Käufer vor die Schreiben der Stadt in der Sache Vorkaufsrecht ohne Schwärzungen von Namen zu veröffentlichen. Wir kommen den hiermit nach.

Die ABB hat in der Vergangenheit und wird auch in der Zukunft nur dann einer Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts zustimmen, wenn ein wirkliches „*Wohl der Allgemeinheit*“ an einem Vorkaufsrecht der Stadt vorliegt. Das ist in den hier veröffentlichten Fällen eindeutig nicht gegeben. Deshalb wird die ABB in den Gremien der Stadt Bornheim einem derart unzulässig begründeten Vorkaufsrecht keine Zustimmung erteilen.

Wir raten allen Bornheimern Bürgerinnen und Bürgern sich in vergleichbaren Fällen früh genug einen Rechtsbeistand zu besorgen und einem unbegründeten und unzulässigem Vorkaufsrecht der Stadt energisch zu widersprechen bzw. auch gegen ein solches Vorkaufsrecht zu klagen.

Es kann nicht sein, dass eine Beschlussvorlage zum Beispiel am 05.05.2017 im Amt intern formuliert (getippt, verfasst etc.) wird aber erst am 12.05.2017 in den Versand geht (Poststempel). Der Eingang bei den Ausschussmitgliedern erfolgt dann frühestens am 13.05.2017. Die entscheidende Ausschusssitzung ist aber schon am 17.05.2017.

Die Stadt ist verpflichtet Beschlussvorlagen **rechtzeitig** (12 Tage vor der Sitzung) den Ausschussmitgliedern zur Verfügung zu stellen. Wir stellen zunehmend fest, dass die Stadt mit Absicht den Versand verzögert um die Zeitspanne der Beratungen der Ausschuss- bzw. Ratsmitglieder unzulässig zu verkürzen.

Ein Beschluss, der unter diesen Begleitumständen gefasst wird ist aus unserer Sicht rechtlich unwirksam. Die ABB hat bzw. wird auch in Zukunft unter solchen Bedingungen die Absetzung von der Tagesordnung beantragen.

Geschäftsordnung der Stadt Bornheim – §2 Ladungsfrist)

Die Einladung muss den Ratsmitgliedern spätestens am **12. Kalendertag vor dem Sitzungstag** im Ratsinformationssystem zur Verfügung stehen bzw. per Post zugehen. Gleichzeitig sollen den Ratsmitgliedern auch die Erläuterungen (Sitzungsvorlagen) zur Verfügung stehen.

Weitere Informationen:

- [Baugesetzbuch § 24](#)
- [Anhörung Moers 05.04.2017](#)
- [Anhörung Schmitz vom 12.05.2017](#)
- [Bauvoranfrage Schmitz vom 25.02.2016](#)
- [E-Mail der ABB: Tagesordnungspunkt absetzten vom 15.04.2017](#)

Paul Breuer (ABB)

PS: Die schriftlichen Belege sind auf der Internetseite der ABB verlinkt.

<http://www.aktivebuergerbornheim.de/2017/05/stadt-bornheim-vorkaufsrecht-zum-wohle-der-stadt-oder-insidergeschaefte/>