

01 - Büro des Oberbürgermeisters
Frau Klimmek

Datum:
10.05.2019

Antrag

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Antrag " Vorbehaltsbeschluss und Ausübung eines Vorkaufsrechts" (Antrag der DIE LINKE. Fraktion vom 09.05.2019, eingegangen am 09.05.2019 um 11:26 Uhr)

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
N		Verwaltungsausschuss
Ö	21.05.2019	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

s. beigefügter Antrag der DIE LINKE. Fraktion vom 09.05.2019, eingegangen am 09.05.2019 um 11:26 Uhr

Beschlussvorschlag:

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: s. Stellungnahme
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja
 - Nein
 - Teilhaushalt / Kostenstelle:
 - Produkt / Kostenträger:
 - Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen:

Anlage/n:

Antrag der DIE LINKE. Fraktion vom 09.05.2019, eingegangen am 09.05.2019 um 11:26 Uhr

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

An den Oberbürgermeister
Den Rat der Hansestadt Lüneburg
Ochsenmarkt
21335 Lüneburg

9.5.2019

DIE LINKE. Fraktion im Rat der Hansestadt Lüneburg beantragt zur Ratssitzung am 9. Mai 2019 als Dringlichkeitsanträge auf die Tagesordnung zu nehmen:

1. Vorbehaltsbeschluss für die Ausübung eines eingetragenen Vorkaufsrechts

Der Rat behält sich gemäß § 58 Abs. 3 NKomVG die Zuständigkeit für die Ausübung eines eingetragenen Vorkaufsrechts für das Gebäude "Am Berge 14" vor.

2. Ausübung eines Vorkaufsrechts

Der Rat beschließt, dass die Stadt ihr Vorkaufsrecht für das Gebäude mit der Adresse "Am Berge 14" ausübt, um so mittelbar oder unmittelbar innstädtischen bezahlbaren Wohnraum herzustellen.

Begründung

Die Dringlichkeit des Antrags ergibt sich daraus, dass die Handlungsmöglichkeit des Rates mit Erteilung einer Löschungsbewilligung für das benannte Grundstück nicht mehr gegeben wäre. Ein Beschluss zur Erteilung einer Löschungsbewilligung ist nach der regulären Antragsfrist zustande gekommen, so dass diese daher nicht eingehalten werden konnte.

Zur Lösung der gravierenden Wohnraumproblematik muss die Stadt im Sinne der Durchmischung, gerade im Stadtzentrum, preisgünstigen Wohnraum herstellen. Sollte das Gebäude selbst für Wohnraum wenig geeignet sein, so könnten gleichsam mittelbar durch Herstellung von z.B. Büroeinheiten der Verwaltung an anderer Stelle Räume, die für Wohnzwecke geeignet sind, als solche hergestellt werden.

Die weitere Begründung erfolgt mündlich.



Michèl Pauly
Fraktionsvorsitzender
DIE LINKE. Fraktion im Rat der Hansestadt Lüneburg

01 R

über III und OB

**Stellungnahme zum Antrag der Fraktion DIE LINKE
Vorkaufsrecht betreffend das Grundstück "Am Berge 14" (VO 8401/19)**

I.
Sachverhalt

Die Fraktion DIE LINKE hat einen Antrag zur Ratssitzung gestellt. Danach soll die Stadt ein Vorkaufsrecht "für das Gebäude "Am Berge 14"" ausüben. Dazu wird ein Vorbehaltsbeschluss nach § 58 Abs. 1 Satz 14 NKomVG gestellt, um die Zuständigkeit des Rates herzustellen, "soweit nicht die Zuständigkeit ohnehin beim Rat nach § 58 Abs. 1 Satz 14 NKomVG (gemeint ist offenbar: § 58 Abs. 1 Nr. 14 NKomVG) liegt."

II.
Stellungnahme

1. Zuständigkeit für die Nicht-Ausübung eines Vorkaufsrechtes

Das Vorkaufsrecht für das Grundstück (nicht: Gebäude) "Am Berge 14" ist ein vertragliches Vorkaufsrecht, die Vorschriften des BauGB für gesetzliche Vorkaufsrechte (§§ 24 ff BauGB) sind daher nicht einschlägig.

Die Verwaltung ist der Ansicht, daß das Grundstück "Am Berge 14" mit dem darauf befindlichen Gebäude nicht für Verwaltungszwecke geeignet ist. Auf Bitte des Oberbürgermeisters ist die Entscheidung, das vertragliche Vorkaufsrecht bei der jetzigen Veräußerung nicht auszuüben, dem VA vorgelegt worden. Der VA hat in seiner Sitzung am 08.05.2019 mit 8 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 2 Enthaltungen dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, sodaß eine Löschungsbewilligung erfolgen kann.

Es könnte sich bei der Nichtausübung des vertraglichen Vorkaufsrechtes um eine Verfügung über Vermögen der Kommune nach § 58 Abs. 1 Nr. 14 NKomVG handeln. Dann wäre entweder der Rat oder der VA zuständig.

Die Wertgrenze für die Verfügung über Vermögen der Kommune nach § 58 Abs. 1 Nr. 14 NKomVG ist in § 4 Abs. 2 der Hauptsatzung auf 52.000.- € festgelegt worden. Liegt der Wert des Vorkaufsrechtes unter dieser Grenze, ist der VA zuständig, liegt er darüber, ist der Rat zuständig.

Es bleibt fraglich, mit welchem Wert die Nichtausübung eines Vorkaufsrechtes angesetzt werden kann. Denn der Löschungsbewilligung ist kein abstrakter Wert beizumessen. Allerdings ist ein Grundstück auf Grund eines privatrechtlichen Vorkaufsrechtes in der Regel schwieriger zu vermarkten, jedoch kann dies nicht in einen Geldbetrag "übersetzt" werden. Der Kaufpreis stellt den Wert des Vorkaufsrechtes nicht dar.

Die Ausübung oder Nichtausübung eines Vorkaufsrechtes stellt aber jedenfalls keine Verfügung über Vermögen der Kommune dar. Verfügungen im Sinne der Vorschrift sind Rechtsgeschäfte außerhalb des Haushaltsplanes, durch die der Vermögensbestand der Kommune vermindert wird (Thiele, § 58 NKomVG Rn. 23). Blum sieht die Vorschrift als "Ergebnis eines Zuständigkeitsvorbehalts für alle bedeutenden (s. Rn. 31 b) rechtsgeschäftlichen Veränderungen des Vermögens der Kommune" an." (Blum in Blum / Häusler, § 58 Rn. 31 a). Die Ausführungen unter Rn 31 b betreffen im wesentlichen die Festsetzung einer Wertgrenze zur Abgrenzung von "bedeutenden" von "weniger bedeutenden" Rechtsgeschäften.

Mit der Ausübung oder Nichtausübung eines Vorkaufsrechtes wird aber jedenfalls nicht über Vermögen der Kommune verfügt, sondern nur von einem grundbuchrechtlich eingetragenen Recht (kein) Gebrauch gemacht. Daher liegt kein Fall des § 58 Abs. 1 Nr. 14 NKomVG vor, weder Rat noch VA sind nach § 58 Abs. 1 Nr. 14 NKomVG i.V.m. § 4 Abs. 2 Hauptsatzung zuständig; der VA auch nicht über seine Auffangzuständigkeit nach § 76 Abs. 2 S. 1 NKomVG.

Denn es liegt vielmehr ein Geschäft der laufenden Verwaltung vor. Hierfür ist originär der HVB nach § 85 Abs. 1 Nr. 7 NKomVG zuständig.

Die Formulierung "Geschäft der laufenden Verwaltung" ist ein unbestimmter Rechtsbegriff. Nach ständiger Rechtsprechung ist von einem Geschäft der laufenden Verwaltung auszugehen, "wenn die Sache nach Regelmäßigkeit und Häufigkeit zu den üblichen Geschäften gehört, ohne daß bejahendenfalls noch auf Umfang und Schwierigkeiten in rechtlicher oder tatsächlicher Hinsicht und auf die finanziellen Auswirkungen abzustellen wäre; wesentliches Merkmal ist die Erledigung nach feststehenden Grundsätzen auf eingefahrenen Geleisen." (OVG Münster, OVGE 25, 186, 193, zit. bei Blum, § 58 NKomVG Rn. 30; Thiele, § 58 NKomVG Rn. 13.)

Die Ausübung oder Nichtausübung eines Vorkaufsrechtes ist nach Auffassung des Unterzeichners ein nach Regelmäßigkeit und Häufigkeit übliches Geschäft der Verwaltung. In zahlreichen Verträgen der Hansestadt Lüneburg, die Grundstücke betreffen, sind solche Vorkaufsrechte geregelt. Die Hansestadt entscheidet im Fall der Veräußerung eines Grundstücks, ob sie das Grundstück erwerben möchte und übt dann gegebenenfalls das Vorkaufsrecht aus oder nicht.

Im Fall des Grundstückes "Am Berge 14" hat der OB von seinem Recht Gebrauch gemacht, die Angelegenheit gemäß § 76 Abs. 2 S. 3 NKomVG dem VA zur Entscheidung vorzulegen.

Ergebnis: bei der Ausübung / Nichtausübung eines vertraglichen Vorkaufsrechtes handelt es sich um ein Geschäft der laufenden Verwaltung nach § 85 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 NKomVG, für das der OB zuständig ist. Daher sind weder Rat, noch VA originär zuständig,
2. Vorbehalt nach § 58 Abs. 3 NKomVG

Nach § 58 Abs. 3 S. 1 NKomVG beschließt die Vertretung dann, wenn sie sich im Einzelfall die Beschlußfassung vorbehalten hat. Dies kann auch Geschäfte der laufenden Verwaltung für die der OB originär zuständig ist, betreffen (Blum in Blum / Häusler § 58 NKomVG Rn. 55). Problematisch ist ein Vorbehaltsbeschluß nach Entscheidung des originär zuständigen Organs. Blum führt dazu in Blum / Häusler § 58 NKomVG Rn. 57 aus:

"§ 58 Abs. 3 NKomVG gibt der Vertretung nach Sinn und Zweck eines Entscheidungsvorbehalts keine Befugnis, die Entscheidung eines anderen Organs abzuändern oder aufzuheben. Die Vertretung ist zur Fassung des Vorbehaltsbeschlusses deshalb nur solange befugt, als das an sich zuständige Organ noch keine abschließende Entscheidung getroffen hat. Die Entscheidung ist schon dann abschließend, wenn das an sich zuständige Organ das ihm zustehende Entscheidungsverfahren zum Abschluß gebracht hat. Nicht erforderlich ist es, daß die Entscheidung Dritten auch bekannt gemacht oder zugestellt worden ist. In diesem Sinne abschließend getroffen sind Entscheidungen des Hauptausschusses und des Betriebsausschusses somit mit Beschlußfassung durch diese Organe, Entscheidungen des Hauptverwaltungsbeamten dann, wenn der Verwaltungsvorgang nach Schlußzeichnung die Sphäre des Schlußzeichnungsberechtigten mit seinem Wissen und Willen verlassen hat (er hat die Akte bearbeitet und für die Abholung durch den Boten hinterlegt oder zur Post, ggf. Hauspost gegeben) oder der Schlußzeichnungsberechtigte die Entscheidung dem betroffenen Dritten bekanntgegeben hat. Ist die entschiedene Sachfrage einer erneuten, ggf. revozierenden oder abändernden Entscheidung zugänglich, so bleibt es der Vertretung unbenommen, im Hinblick auf diese mögliche - neue - Entscheidung einen Vorbehaltsbeschluß zu fassen."

Mit der Entscheidung des VA vom 08.05.2019 ist die Angelegenheit abgeschlossen im Sinne der Ausführungen von Blum. Der VA-Beschluß über die Nichtausübung des Vorkaufsrechtes ist daher nicht mehr für einen Vorbehaltsbeschluß des Rates zugänglich.

Der Antrag der Fraktion "DIE LINKE" ist daher abzulehnen.

Dem Rat wird vorsorglich empfohlen, folgenden Beschluß zu fassen:

"Der Rat der Hansestadt Lüneburg nimmt den Beschluß des VA vom 08.05.2019 zustimmend zur Kenntnis."

Sorger