

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
II/23

Verantwortliche/r:
Liegenschaftsamt

Vorlagennummer:
23/023/2019

Vorkaufsrecht zur Mietbegrenzung nutzen, nach Münchner und Berliner Vorbild; hier: Antrag Nr. 040/2019 der "erlanger linke"

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	24.09.2019	Ö	Gutachten	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	24.09.2019	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Amt 61, Amt 50

I. Antrag

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.
Der Antrag Nr. 040/2019 der „erlanger linke“ ist damit bearbeitet.

II. Begründung

Sachbericht:

Für den Bereich der Stadt Erlangen gibt es zwei sogenannte Milieuschutz-Satzungen zum Erhalt der Zusammensetzung der Bevölkerung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Wohngebiet „Jaminstr.“ und „östliche Hertleinstr.“).

Aufgrund dieser Satzungen hat die Gemeinde grds. ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs.1 Nr. 4 BauGB, welches jedoch nur unter sehr engen Voraussetzungen ausgeübt werden kann, wobei insbesondere das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen muss. Das Allgemeinwohl rechtfertigt die Ausübung eines Vorkaufsrechts, wenn hierdurch das Erhaltungsziel der Satzung gefördert wird, insbesondere dann, wenn erhaltungswidrigen Entwicklungen vorgebeugt werden kann. Dazu muss die berechtigte Annahme (nicht nur eine Vermutung !!) bestehen, dass das Ziel der Erhaltungssatzung durch den Kauf und dem damit verbundenen Zweck beeinträchtigt wird.

Grundsätzlich kann die Gemeinde nach Maßgabe von § 27 a BauGB ein Vorkaufsrecht auch zugunsten eines Dritten (z.B. GeWoBau) ausüben. Ob die Voraussetzungen für die Ausübung eines Vorkaufsrechts vorliegen, wird im Einzelfall vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Sozialamt geprüft. Nur wenn diese Voraussetzungen vorliegen, kann auch eine Abwendungserklärung/- vereinbarung mit dem Käufer verhandelt werden.

In jüngerer Vergangenheit gab es zwei Verkaufsfälle im Geltungsbereich der Satzung „Jaminstr.“, die eingehend geprüft wurden. In beiden Fällen ergab die Prüfung, dass es keine Grundlage für die Ausübung eines Vorkaufsrechts gibt und damit auch keine Abwendungsvereinbarung möglich ist.

Die bestehenden Vorkaufsrechte werden also auch schon bisher sehr sorgfältig geprüft. Bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine Vorkaufsrechtsausübung würde dann eine Entscheidung des Stadtrats über die tatsächliche Ausübung im Einzelfall erforderlich sein.

Anlagen:

Antrag 040/2019 der erlanger linke

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang