

Kleine Anfrage

des Abg. Dr. Hans-Ulrich Rülke FDP/DVP

und

Antwort

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Voraussetzungen für die Erteilung von Negativzeugnissen durch die Gemeinde hinsichtlich der nicht angestrebten Nutzung von Vorkaufsrechten durch diese

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit eine Gemeinde ein Negativzeugnis ausstellen kann, um einem neuen Eigentümer bei einem Immobilienkauf zu bescheinigen, dass für die Gemeinde entweder kein Vorkaufsrecht besteht oder sie ein Vorkaufsrecht nicht geltend machen will?
2. Wurde im Fall des Verkaufs des ehemaligen Logistikzentrums der Firma Bader im Brötzingen Tal in Pforzheim der neuen Eigentümerin ein solches Negativzeugnis ausgestellt?
3. Falls ja, mit welcher Begründung und auf Basis welcher rechtlichen Grundlage?

16.2.2023

Dr. Rülke FDP/DVP

Begründung

Kommunal-, Landes- und Bundespolitiker der CDU haben Pläne öffentlich gemacht bzw. unterstützt, im Brötzingen Tal in Pforzheim eine Erstaufnahmeeinrichtung für 1 000 Geflüchtete einzurichten.

Eine Gemeinderatsfraktion hat den Antrag gestellt, mittels der Ausübung der rechtlichen Möglichkeiten, die Gemeinden bei Eigentümerwechseln von Gebäuden ermöglichen, an die Stelle des Käufers zu treten, die Entscheidungen über die weitere Nutzung des Areals, in die gemeinderätlichen Gremien der Stadt Pforzheim zu überführen. Die Landesregierung hat in Drucksache 17/3870 die Möglichkeiten der Stadt Pforzheim ausgeführt, wie diese ein Vorkaufsrecht nutzen kann. Dem Fragesteller liegen Hinweise vor, die neue Eigentümerin verfüge über ein Negativzeugnis, das den Verzicht der Stadt Pforzheim auf Ausübung des Vorkaufsrechts

Eingegangen: 16.2.2023 / Ausgegeben: 16.3.2023

1

oder das Nichtvorliegen von Vorkaufsrechten hinsichtlich der in Rede stehenden Immobilie beinhalte. Diese Initiative soll dazu dienen, diesbezüglich den Sachstand zu erfragen.

Antwort

Mit Schreiben vom 9. März 2023 Nr. MLW23-25-4/430 beantwortet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit eine Gemeinde ein Negativzeugnis ausstellen kann, um einem neuen Eigentümer bei einem Immobilienkauf zu bescheinigen, dass für die Gemeinde entweder kein Vorkaufsrecht besteht oder sie ein Vorkaufsrecht nicht geltend machen will?

Zu 1.:

Besteht im Einzelfall kein gemeindliches Vorkaufsrecht gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) oder wird es nicht ausgeübt, so hat die Gemeinde nach § 28 Absatz 1 Satz 3 BauGB auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen (sog. Negativzeugnis oder Negativattest). Der Gemeinde steht diesbezüglich kein Ermessen zu, der Antragsteller hat einen Rechtsanspruch auf Erteilung des Negativattests bei Nichtbestehen oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts. Antragsberechtigt ist jeder an dem Rechtsvorgang Beteiligte, also sowohl der Käufer als auch der Verkäufer. Das Negativattest kann auch dem Notar ausgestellt werden. Das Zeugnis ist unverzüglich zu erteilen, sobald sich die Gemeinde darüber im Klaren ist, dass ein Vorkaufsrecht nicht besteht oder sie dieses nicht ausübt.

2. Wurde im Fall des Verkaufs des ehemaligen Logistikzentrums der Firma Bader im Brötzingen Tal in Pforzheim der neuen Eigentümerin ein solches Negativzeugnis ausgestellt?

Zu 2.:

Nach Auskunft der Stadt Pforzheim hat der den diesbezüglichen Kaufvertrag beurkundende Notar im Auftrag der Beteiligten am 23. Dezember 2022 bei der Stadt die Ausstellung eines Negativattests beantragt. Das Negativattest wurde am 4. Januar 2023 erteilt.

3. Falls ja, mit welcher Begründung und auf Basis welcher rechtlichen Grundlage?

Zu 3.:

Voraussetzung für die Ausübung eines Vorkaufsrechts durch die Gemeinde ist unter anderem, dass bereits zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach den §§ 24 oder 25 BauGB entstanden war. Das Vorkaufsrecht kann sich nur auf solche Kaufverträge erstrecken, die nach seiner Entstehung rechtswirksam abgeschlossen worden sind. Eine rückwirkende Begründung von Vorkaufsrechten nach erfolgtem Verkaufsfall – etwa indem durch eine Planungsrechtsänderung für den betreffenden Bereich nachträglich die Voraussetzungen für ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 24 oder 25 BauGB geschaffen werden – ist dagegen nicht möglich.

Im vorliegenden Fall war nach Auskunft der Stadt Pforzheim zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses am 23. Dezember 2022 jedoch kein einschlägiger Vorkaufsrechtstatbestand gemäß §§ 24 oder 25 BauGB erfüllt. Da somit kein Vorkaufsrecht bestand, hatte die Stadt wie in der Antwort zu Frage 1 ausgeführt auf Grundlage von § 28 Absatz 1 Satz 3 BauGB das beantragte Negativattest unverzüglich zu erteilen, auf das die Antragsteller einen Rechtsanspruch hatten.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen