

**Sitzungsvorlage DS 2013/385**

Stadtkämmerei  
Stefan Untereiner  
(Stand: 13.11.2013)

Mitwirkung:  
Hauptamt  
Stadtplanungsamt

Aktenzeichen:

**Verwaltungs- und Kulturausschuss**

öffentlich am 25.11.2013

**Gemeinderat**

öffentlich am 09.12.2013

**Einführung einer Verwaltungsgebühr für die Ausstellung von Negativzeugnissen zum gesetzlichen Vorkaufsrecht nach BauGB**

- **Änderung der Satzung über die Erhebung von Verwaltungsgebühren**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadt Ravensburg erhebt ab 01.01.2014 für die Ausstellung von Negativzeugnissen im Rahmen der §§ 24 ff BauGB eine Verwaltungsgebühr.
2. Die Gebühr beträgt 55,00 € für jedes Negativzeugnis.
3. Entsprechend der Anlage 1 wird die Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Verwaltungsgebühren beschlossen.

## Sachverhalt:

### 1. Ausgangslage

Die Haushaltsstrukturkommission hat im Rahmen der Haushaltskonsolidierung 2013 unter Vorschlag Nr. 25/26 die Einführung einer Verwaltungsgebühr für die Ausstellung von Negativzeugnissen zum gesetzlichen Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff BauGB vorgeschlagen.

### 2. Rechtsgrundlage

Nach [§§ 24, 25 Baugesetzbuch \(BauGB\)](#) besteht in bestimmten Fällen ein gesetzliches Vorkaufsrecht zugunsten der [Gemeinde](#) zur Sicherung ihrer [Bauleitplanung](#). Es wird zwischen dem sogenannten „allgemeinen“ ([§ 24 BauGB](#)) und dem „besonderen“ ([§ 25 BauGB](#)) Vorkaufsrecht unterschieden. Die Gemeinde erhält dadurch die Möglichkeit, in einen notariell zwischen Grundstückseigentümer und Käufer geschlossenen [Grundstückskaufvertrag](#) einzusteigen. Das Vorkaufsrecht der Gemeinden ist allerdings an bestimmte Voraussetzungen geknüpft und muss zudem das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigen.

Gemäß [§ 24 BauGB](#) steht den Gemeinden ein Vorkaufsrecht für Grundstücke zu,

- a) 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,
- b) in einem Umlegungsgebiet,
- c) in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtischem Entwicklungsbereich,
- d) im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
- e) 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,
- f) in Gebieten, die nach [§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 BauGB](#) vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind,
- g) in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.

Gemäß § 25 BauGB kann die Gemeinde

- a) im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen,
- b) in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Der Abschluss bzw. Inhalt eines Grundstückskaufvertrages ist der Gemeinde nach § 28 BauGB mitzuteilen und es ist eine Erklärung von der Gemeinde über das Bestehen und die Ausübung des Vorkaufsrechtes bzw. auf dessen Verzicht erforderlich. Die Gemeinde wird, wenn sie das Vorkaufsrecht nicht ausübt, eine sogenannte Vorkaufsrechtsverzichtserklärung ([Negativzeugnis](#)) erteilen.

Das Grundbuchamt darf Grundstückskaufverträge nur im Grundbuch vollziehen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechtes nachgewiesen ist. Dieser Nachweis erfolgt durch das so genannte Negativzeugnis (§ 28 I BauGB).

### **3. Vergleich mit anderen Städten**

Eine Umfrage bei anderen Städten hat ergeben, dass bereits eine Vielzahl von Kommunen eine Gebühr für die Ausstellung von Negativzeugnissen im Rahmen der §§ 24 ff BauGB erheben, unter anderem auch Friedrichshafen, Ulm und Konstanz. Die Gebührenhöhe liegt zwischen 20 € bis 120 € je Negativzeugnis.

### **4. Vorschlag zur Gebührenhöhe – Kalkulation**

Da bei der Stadtverwaltung keine flächendeckende Kosten- und Leistungsrechnung eingeführt ist, kann der Aufwand für die Ausstellung der Negativzeugnisse nur geschätzt werden.

Bei der Stadt Ravensburg wurden für die Jahre 2009 bis 2012 im Durchschnitt ca. 220 Negativzeugnisse pro Jahr ausgestellt. Für das Jahr 2013 erwarten wir ebenfalls eine Fallzahl von ca. 220.

Der zeitliche Aufwand des Personals wurde geschätzt. Für die Ermittlung der Kosten wird auf die Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die Berücksichtigung der Verwaltungskosten bei der Festsetzung von Verwaltungs- und Benutzungsgebühren und sonstigen Entgelten für die Inanspruchnahme der Landesverwaltung (VwV Kostenfestlegung) zurückgegriffen.

Diese wird bei der Stadtverwaltung Ravensburg für die Gebührenkalkulation der unterschiedlichsten Gebühren angewandt und soll auch die Grundlage für diese Gebühr sein.

Die ausführliche Gebührenkalkulation ist aus der Anlage 2 ersichtlich.

Aufgrund der beiliegenden Kostenkalkulation schlagen wir eine Gebühr in Höhe von 55,00 € für die Ausstellung eines Negativzeugnisses vor.

**Anlagen:**

Anlage1: Änderungssatzung

Anlage 2: Gebührenkalkulation