

Landeshauptstadt



An den Stadtbezirksrat Linden-Limmer (zur Kenntnis)  
An den Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)

	1. Entscheidung
Nr.	15-0802/2019 S1
Anzahl der Anlagen	0
Zu TOP	6.2.2.

---

**Vorbereitung einer Satzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für ein besonderes Vorkaufsrecht für das Ihme-Zentrum  
Sitzung des Stadtbezirksrates Linden-Limmer am 08.05.2019  
TOP 6.2.2.**

---

**Beschluss**

Die Verwaltung der Landeshauptstadt Hannover wird beauftragt, für das Ihme-Zentrum eine Satzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für ein besonderes Vorkaufsrecht vorzubereiten und den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.

**Entscheidung**

Dem Antrag kann nicht gefolgt werden:

Der Erlass einer solchen Satzung speziell für das Ihmezentrum ist mit geltendem Recht nicht vereinbar. Gemäß § 24 Abs. 2 BauGB steht der Gemeinde das Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 BauGB nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten. Gemäß § 25 Abs. 2 S. 1 BauGB ist § 24 Abs. 2 BauGB auch auf die besonderen Vorkaufsrechte nach § 25 Abs. 1 BauGB anwendbar. Daraus folgt, dass ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht begründet werden kann, soweit es sich auf Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz bezieht. Auf die weitere Einschränkung der kommunalen Satzungshoheit, dass auch ein besonderes Vorkaufsrecht in jedem Einzelfall nur ausgeübt werden darf, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 3 S. 1 BauGB), kommt es nicht mehr an, wenn das besondere Vorkaufsrecht schon dem Grunde nach nicht bestehen kann.

Da es sich beim Ihmezentrum zivilrechtlich um eine vollständig dem Wohnungseigentumsgesetz unterfallende bauliche Anlage handelt, kann ein gemeindliches Vorkaufsrecht für das Ihmezentrum auch nicht durch eine besondere Satzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB begründet werden.

Die Verwaltung ist gemäß Art. 20 Abs. 3 GG an Recht und Gesetz gebunden. Daher kommt der Erlass einer auf einen rechtlich unzulässigen Inhalt gerichteten Satzung durch den Rat der Landeshauptstadt Hannover grundsätzlich nicht in Betracht.

Dies gilt schon allein deshalb, weil diese Satzung aufgrund des offenkundigen Verstoßes gegen höherrangiges Recht gar nicht durchsetzbar wäre und von niemandem beachtet werden müsste. Ebenso wenig kommt daher in Betracht, dass die Verwaltung dem Rat eine Satzung mit einem rechtlich unzulässigen Inhalt zur Entscheidung vorlegt.

Nur am Rande wird darauf hingewiesen, dass sich das zivilrechtliche Eigentum am Ihmezentrum auf ca. 1.000 Wohnungseigentumsgrundbücher verteilt. Daher würde es im hypothetischen Fall der Zulässigkeit einer besonderen Satzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB voraussichtlich mehrere Jahrzehnte bis Jahrhunderte dauern, bis die für die Ausübung des Vorkaufsrechts erforderlichen 1.000 Verkaufsfälle auch tatsächlich anfallen würden. Ein gemeindliches Vorkaufsrecht besteht nämlich auch dann nicht, wenn ein Grundstück vererbt oder an den Ehegatten oder einen Verwandten verkauft wird. Daher ist ein gemeindliches Vorkaufsrecht unabhängig von allen rechtlichen Erwägungen kein praktikables Instrument, um die Eigentumsverhältnisse im Ihmezentrum neu zu ordnen.

Hinweis:

In der Stadtverwaltung Hannover wurde in 2014 eine dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe mit externen Beratern eingerichtet, um die Handlungsmöglichkeiten der Landeshauptstadt im Zusammenhang mit dem Ihme-Zentrum aufzuzeigen. In einem Sachstandsbericht wurde dargestellt, dass der Erwerb der ehemaligen Gewerbeflächen durch die Stadt bzw. städtische Tochtergesellschaften erhebliche rechtliche Schwierigkeiten sowie große wirtschaftliche Risiken birgt. Das Ergebnis wurde der Stadtpolitik dargelegt und war Grundlage für die Verlängerung der Anmietung von Büroräumen im Ihme-Zentrum (siehe DS 1367/2016).

30.1 / 61.12/ 18.63.10  
Hannover / 29.07.2019