

Fre 03/01

Eingang: 03/01/2022

Kleine Anfrage

Dr. Dr. Rainer Rahn (AfD) vom 17.11.2021

Konsequenzen aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zum kommunalen Vorkaufsrecht

Drucksache 20/6736

und

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vorbemerkung Fragesteller:

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 09.11.2021 (Az.: BVerwG 4 C 1.20) entschieden, dass das kommunale Vorkaufsrecht über ein Grundstück, das im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegt, nicht auf der Grundlage der Annahme ausgeübt werden darf, dass der Käufer in Zukunft erhaltungswidrige Nutzungsabsichten verfolgen werde. Gegenstand der Klage war die Ausübung des Vorkaufsrechts des Bezirksamts Berlin Friedrichshain-Kreuzberg für ein mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, das im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung liegt. Das Bezirksamt übte das Vorkaufsrecht zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft aus, um der Gefahr zu begegnen, dass ein Teil der Wohnbevölkerung aus dem Gebiet verdrängt wird, wenn im Anschluss an die Veräußerung die Mieten aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen erhöht oder die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt würden.

Das Bundesverwaltungsgericht hat die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB für rechtswidrig erachtet. Denn nach § 26 Nr. 4 Alt. 2 BauGB ist die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen oder Zwecken der städtebaulichen Maßnahmen bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist. Die Bestimmung des § 26 Nr. 4 BauGB richtet sich nach seinem Wortlaut eindeutig auf die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung über das Vorkaufsrecht. Eine Prüfung, ob zukünftig von erhaltungswidrigen Nutzungsabsichten auszugehen ist, scheidet daher aus.

Die Entscheidung könnte weitreichende Folgen haben, da die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts danach nur noch in absoluten Ausnahmefällen zulässig wäre. Damit entfielen für die Kommunen auch die Verhandlungsbasis für Abwendungsvereinbarungen. Alleine die Stadt Frankfurt hat in der Vergangenheit in fast 100 Fällen derartige Vereinbarungen abgeschlossen und mehrere Häuser über das Vorkaufsrecht erworben. Zukünftig könnte diese Möglichkeit durch das Urteil deutlich eingeschränkt sein.

Die Vorbemerkung des Fragestellers vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1. Hält die Landesregierung die derzeitige Regelung der §§ 24 bis 28 BauGB für angemessen, um den Kommunen die Möglichkeit eines Milieuschutzes zu gewährleisten?

Frage 2. Falls 1. zutreffend: erwartet die Landesregierung, dass durch das zitierte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts die Möglichkeiten der Kommunen zur Durchsetzung der in den Milieuschutzsatzungen genannten Ziele erschwert wird?

Die Fragen 1 und 2 werden wegen ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Bis zu dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 waren die Regelungen der §§ 24 bis 28 BauGB ausreichend, um den Kommunen die Möglichkeit eines Milieuschutzes zu eröffnen. Die Entscheidung hat zur Folge, dass das Vorkaufsrecht auf Basis von sozialen Erhaltungssatzungen zum Schutze der von Verdrängung gefährdeten Wohnbevölkerung nicht mehr umfassend greift. Zugrunde gelegt werden nun nur noch die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung. In den meisten Fällen wird das Objekt vor der Veräußerung entsprechend den Zielsetzungen für Gebiete mit sozialen Erhaltungssatzungen genutzt. In der Regel ist es jedoch Ziel der Vorkaufsrechtsausübung, im Anschluss an die Veräußerung des Objekts eine anderweitige Nutzung zu verhindern und eine Verdrängung der Mieter abzuwenden. Durch das aktuelle Urteil ist das nun nicht mehr möglich. Dadurch könnte es in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten zum Verlust eines effektiven Instruments für Gebietserhaltung und Milieuschutz kommen.

Demzufolge ist aufgrund der Anwendung der §§ 24-28 BauGB durch das Bundesverwaltungsgericht auf die tatsächlichen Verhältnisse die derzeitige Regelung der §§ 24-28 BauGB nicht mehr angemessen, um den Kommunen die Möglichkeit eines Milieuschutzes zu gewährleisten.

Frage 3. Falls 1. unzutreffend: welche Änderungen der genannten Bestimmungen des BauGB hält die Landesregierung für erforderlich, um die unter 1. genannten Interessen der Kommunen zu wahren?

Frage 4. Falls 1. unzutreffend: plant die Landesregierung – ggf. in Kooperation mit anderen Bundesländern – eine Initiative zur Änderung der genannten Bestimmungen des BauGB?

Frage 5. Falls 4. zutreffend: welche Änderungen des BauGB wird die Landesregierung konkret initiieren?

Die Fragen 3 bis 5 werden wegen ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Um die Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte in sozialen Erhaltungsgebieten wieder zielgerecht zu ermöglichen, ist die Widersprüchlichkeit des Wortlautes in § 26 Nr. 4 BauGB zu beheben und die Norm in Einklang mit den Zielsetzungen für Gebiete mit sozialen Erhaltungssatzungen zu bringen. Bereits im Rahmen der Bauministerkonferenz am 19.11.2021 wurde über eine mögliche Gesetzesänderung des § 26 Nr. 4 BauGB diskutiert. Ziel einer entsprechenden Änderung der Norm soll es sein, dass Gemeinden ein Vorkaufsrecht auf Grundlage der Annahme ausüben können, dass der Käufer in Zukunft erhaltungswidrige Nutzungsabsichten verfolgen werde. Bis auf Bayern waren alle Länder für eine Anpassung der Norm. Ein entsprechender Antrag wurde durch das Land Berlin bereits in den Bundesrat eingebracht (BR - Drs. 811/21). Die Beratungen in den Bundesratsausschüssen dauern noch an.

Frage 6. Sind aufgrund des zitierten Urteils des Bundesverwaltungsgerichts hessische Kommunen an die Landesregierung herangetreten mit der Aufforderung, auf eine Änderung der genannten Bestimmungen des BauGB hinzuwirken?

Nein, bislang sind diesbezüglich keine hessischen Kommunen an die Landesregierung herangetreten.

Wiesbaden, 28. Dezember 2021

In Vertretung



Jens Deutschendorf
Staatssekretär