ZfIR 2022, A 3

Linke will kommunales Vorkaufsrecht wiederherstellen

Das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten soll aus Sicht der Linksfraktion wiederhergestellt werden, um die Verdrängung der Bewohner zu verhindern. Das sieht der von ihr vorgelegte „Entwurf eines Gesetzes zur Wiederherstellung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten“ (BT-Drucks. 20/679) vor. Damit die Gemeinden zu ihrer bisherigen Vorkaufsrechtspraxis zurückkehren können, soll eine Änderung von § 26 № 4 BauGB erfolgen, die deutlich macht, dass es in den Erhaltungsgebieten auf zukünftige Nutzungen des Grundstücks ankommt.

Das BVerwG hat am 9. 11. 2021 (BVerwG 4 C 1.20) entschieden, dass das Baugesetzbuch die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auch in sozialen Erhaltungsgebieten ausschließe, wenn das Grundstück gegenwärtig entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt werde, schreiben die Abgeordneten. Einer in Rechtsprechung und Literatur weit verbreiteten Ansicht, wonach in sozialen Erhaltungsgebieten – entsprechend der dort verfolgten städtebaulichen Zielrichtung, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vor gegenwärtigen wie künftigen Veränderungen zu schützen – auch und vor allem zu erwartende zukünftige Entwicklungen des betreffenden Grundstücks in den Blick zu nehmen seien, habe sich das Gericht damit nicht angeschlossen. Diese Entscheidung entziehe der bisher in Berlin, Hamburg, München oder auch andernorts gängigen Vorkaufsrechtspraxis die Grundlage und führe im Ergebnis dazu, dass das Vorkaufsrecht vor allem in den sozialen Erhaltungsgebieten kaum noch Anwendung finden könne.

Die Auswirkung auf die Haushalte sei abhängig von der Anzahl der ausgeübten Vorkaufsrechte, argumentieren die Abgeordneten. Zudem sei entscheidend, ob das Vorkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde oder gemäß des Baugesetzbuchs zugunsten eines Dritten ausgeübt werde. Im letzteren Fall könnten – je nach Beschlusslage in den Bundesländern – Eigenkapitalzuführungen zu Gunsten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften oder Fördermittel zugunsten von Wohnungsbaugenossenschaften anfallen. Nach dem Baugesetzbuch sei vorrangig zu prüfen, ob eine Abwendungsvereinbarung in Betracht käme, die mit ihrem Inhalt die Ziele des Erhaltungsrechts sichert und bei Abschluss das Vorkaufsrecht entfallen lasse. In diesem Fall würde der öffentliche Haushalt – mit Ausnahme von Personalkosten – nicht mit weiteren Ausgaben belastet. Die personellen Kapazitäten in vielen Städten seien bereits hergestellt. Für deren Arbeit fehle derzeit die Rechtsgrundlage. Durch das Gesetz würde lediglich die gängige behördliche Praxis von vor dem Urteil des BVerwG wieder ermöglicht. (hib 57/2022 v. 16. 2. 2022)

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG