

ZfIR 2023, A 3

VG Berlin: Vorkaufsrecht der Bezirke im Milieuschutzgebiet: Bindung der Grundstückseigentümer an Vereinbarung mit Bezirk

Grundstückseigentümer in sog. Milieuschutzgebieten sind weiterhin an die Vereinbarungen gebunden, die sie mit den Bezirken geschlossen haben, um das bezirkliche Vorkaufsrecht abzuwenden. Das hat das **VG Berlin (Urt. v. 9. 5. 2023 – VG 13 K 255/22 u. a.)** anlässlich von acht Klagen verschiedener Grundstückseigentümer entschieden.

Die Kläger erwarben in den vergangenen Jahren verschiedene, mit größeren Wohnhäusern bebaute Grundstücke in Friedrichshain-Kreuzberg und in Pankow. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich von Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Um das von den Bezirken geltend gemachte Vorkaufsrecht abzuwenden, schlossen die Kläger jeweils mit den Bezirken Vereinbarungen, wonach die Bezirke auf die Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts verzichten und die Erwerber sich verpflichten, für einen bestimmten Zeitraum auf die Begründung von Wohneigentum und auf Veränderungen auf ihrem Kaufgrundstück zu verzichten.

Nach Abschluss dieser Abwendungsvereinbarungen entschied das BVerwG (Urt. v. 9. 11. 2021 – BVerwG 4 C 1.20, ZfIR 2022, 193 (m. Anm. *Discher*, S. 196)) letztinstanzlich, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Bezirke in den Milieuschutzgebieten ausgeschlossen gewesen wäre. Unter Berufung auf dieses Urteil klagten die Kläger vor dem VG Berlin und machten geltend, dass sie an Abwendungsvereinbarungen mit den Bezirken nicht mehr gebunden seien. Aus dem Urteil folge, dass die Bezirke sich eine unzulässige Gegenleistung hätten versprechen lassen.

Das VG Berlin folgte dieser Ansicht nicht. Die Beteiligten seien sich im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarungen übereinstimmend bewusst darüber gewesen, dass die rechtlichen Grenzen des bezirklichen Vorkaufsrechts und die Voraussetzungen für dessen Abwendung höchststrichterlich noch nicht geklärt gewesen seien. Die Vereinbarungen seien geschlossen worden, um durch einen umfassenden Vergleich Rechtssicherheit zu schaffen. Im Gegenzug für die jeweils übernommenen Verpflichtungen der Kläger hätten die Bezirke auf die Geltendmachung des Vorkaufsrechts verzichtet und dadurch einen schnellen Vollzug der Kaufverträge ermöglicht. Durch das Urteil des BVerwG sei nicht nachträglich die Geschäftsgrundlage für die Abwendungsvereinbarungen entfallen. Gegen die Urteile ist jeweils der Antrag auf Zulassung der Berufung beim OVG Berlin möglich. (VG Berlin PM Nr. 23/2023 v. 15. 5. 2023)