



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Bundesrat will kommunales Vorkaufsrecht stärken

08.04.2022 Fachinformation

Der Bundesrat setzt sich dafür ein, das kommunale Vorkaufsrecht zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums zu stärken. Am 8. April 2022 fasste er auf Initiative der Länder Berlin, Hamburg und Bremen eine Entschließung, die sich an die Bundesregierung richtet. Die Entschließung wurde der Bundesregierung zugeleitet, sie entscheidet selbst, wann sie sich mit dem Appell der Länder befasst.

Sozial ausgewogene Quartiere schützen

Angesichts steigender Bodenrichtwerte, Grundstückskaufpreise, Mieten und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen bedürfe es eines starken und effektiven staatlichen Instruments - insbesondere in sozialen Erhaltungsgebieten. Zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und zum Erhalt lebendiger, sozial ausgewogener städtischer Quartiere mit bezahlbaren Mieten reiche der Genehmigungsvorbehalt für bauliche Maßnahmen bzw. Umwandlungen allein nicht aus, betont der Bundesrat.

Schnelle Gesetzesänderung gefordert

Daher fordert er die Bundesregierung auf, schnellstmöglich einen Gesetzentwurf in den Bundestag einzubringen, um das Baugesetzbuch anzupassen: Das Vorkaufsrecht zum Milieuschutz drohe derzeit de facto leerzulaufen. Es müsse aber künftig wieder genauso effektiv und wirksam ausgeübt werden können wie die anderen Vorkaufsrechte. Kommunen müssten in die Lage versetzt werden, maßgeblich zu berücksichtigen, ob der Käufer eines Grundstücks in Zukunft erhaltungswidrige Nutzungsabsichten verfolgt.

Reaktion auf höchstrichterliche Rechtsprechung

Der Entschließungsantrag ist aus Sicht des Bundesrates notwendig, weil ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 der bisherigen Praxis zum Vorkaufsrecht weitgehend die Grundlage entzogen habe. Demnach sei das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten künftig schon dann ausgeschlossen, wenn das Grundstück zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung bebaut ist und genutzt wird. Selbst wenn die Gemeinde Anhaltspunkte für die Annahme habe, dass der Käufer in Zukunft erhaltungswidrige Nutzungsabsichten verfolgen werde, reiche das zur Begründung des Vorkaufsrechts nicht mehr aus. Auf mögliche zukünftige, zu einer Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung führende Entwicklungen könnten die Kommunen nicht mehr reagieren, daher sei gesetzgeberischer Handlungsbedarf gegeben.