



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Berlin, Hamburg und München starten Initiative zur Stärkung des Vorkaufsrechts

26.01.2022 Fachinformation

Die Bürgermeister*innen von Berlin, Hamburg und München haben sich am 26. Januar 2021 auf eine gemeinsame Initiative zur Stärkung des gemeindlichen Vorkaufsrechts verständigt. Insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten in Gebieten mit Sozialen Erhaltungsverordnungen sind laut den Akteur*innen die Vorkaufsrechte ein wichtiges Instrument, um gewachsene Strukturen von Bewohnerinnen und Bewohnern vor Verdrängung zu schützen, bezahlbaren Mietwohnraum zu erhalten und Immobiliengeschäften mit spekulativer Absicht entgegenzuwirken.

Hintergrund der gemeinsamen Initiative ist ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021, das eine vorsorgliche Nutzung des Vorkaufsrechts zu diesem Zweck untersagt. Die Bürgermeister:innen der drei größten deutschen Städte betonen die Wichtigkeit einer gesetzlichen Neuregelung des gemeindlichen

Vorkaufsrechts auf Bundesebene, weil nur so eine rechtssichere Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zum Schutz der Wohnbevölkerung gewährleistet werden kann. Sie sehen dringenden Handlungsbedarf und werden sich auf Landes- und Bundesebene für eine Stärkung des gemeindlichen Vorkaufsrechts einsetzen. Gleichzeitig appellieren sie an den Bundesgesetzgeber und an die Länder, an einer bundesweiten Lösung mitzuwirken.

Berlins Regierende Bürgermeisterin **Franziska Giffey** hierzu: „Das Bundesverwaltungsgericht hat einen Berliner Rechtsstreit entschieden, das Urteil betrifft aber ganz Deutschland. Überall dort, wo die Wohnungsmärkte angespannt sind, brauchen wir wirksame und rechtssichere Instrumente zum Schutz von Mieterinnen und Mietern. Deshalb machen wir uns gemeinsam auf den Weg und werben beim Bund sowie den anderen Ländern dafür, hier die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die Kommunen in bestimmten Fällen in die Lage zu versetzen, das Vorkaufsrecht ausüben und Abwendungsvereinbarungen treffen zu können. Ich halte es für einen wichtigen Baustein in unserem Einsatz für mehr Mieterschutz auch in Berlin.“

In seinem Urteil vom 9. November 2021 hatte das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen ist, wenn das Grundstück zum Ausübungszeitpunkt im Sinne der Sozialen Erhaltungssatzung regulär genutzt wird. Das Bundesverwaltungsgericht hatte die gesetzliche Vorschrift (hier § 26 Nr. 4 Alt. 2 Bau-Gesetzbuch) so ausgelegt, dass es ausschließlich auf den Zustand zum Zeitpunkt des Verkaufs ankommt und nicht auf etwaige Absichten des Käufers in der Zukunft.

Das bedeutet, dass in Stadtteilen mit Milieuschutzzatzungen das gemeindliche Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden kann und mit Erwerbern auch keine sogenannten Abwendungserklärungen geschlossen werden können, wenn nur für Bewohnerinnen und Bewohner nachteilige, zukünftige Nutzungsabsichten der Erwerber als Begründung angeführt werden. So war im Berliner Fall die Ausübung des Vorkaufsrechts jedoch begründet worden.

Das Land Berlin hatte nach der Gerichtsentscheidung am 23. November 2021 sofort mit einer Bundesratsinitiative reagiert, über die derzeit noch nicht entschieden ist. Nachdem inzwischen die schriftliche Begründung des Urteils vorliegt, prüfen die Städte darüber hinaus weiteren gesetzgeberischen Handlungsbedarf. Mit seinem Urteil hatte das Bundesverwaltungsgericht Entscheidungen des Verwaltungsgerichts Berlin und des

Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg aufgehoben.

<https://bbu.de/beitraege/berlin-hamburg-und-muenchen-starten-initiative-zur-staerkung-des-vorkaufsrechts>