

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Sechstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs

Der Senat von Berlin
SBW I C Jur 2
Tel.: 90139-3972

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über Sechstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs

A. Problem

Wegen des zweistufigen Verwaltungsaufbaus in Berlin bedarf es der Festlegung der Zuständigkeit für die Ausübung des neuen besonderen Vorkaufsrechts in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (siehe § 246 Abs. 2 und 4 BauGB). Mit der bundesrechtlichen Regelung wird den Gemeinden bei der Durchsetzung des städtebaulichen Ziels der Schaffung von mehr Wohnraum geholfen, indem der unmittelbare Zugriff auf zur Veräußerung stehende Flächen gestärkt wurde. Der Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts bezieht sich nicht nur auf unbebaute, sondern auch auf geringfügig bebaute und brachliegende Grundstücke.

B. Lösung

Wie schon bei den Vorkaufsrechten nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB wird die Zuständigkeit für die Ausübung des Vorkaufsrechts in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB dem Senat zugeordnet, damit diese gesamtstädtische Aufgabe einheitlich von derselben Stelle erfüllt werden kann.

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Keine.

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Die Zuständigkeitsregelung ist geschlechtsneutral.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Mit dem Gesetz sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf Privathaushalte oder Wirtschaftsunternehmen verbunden.

F. Gesamtkosten

Da das Vorkaufsrecht erst ausgeübt werden muss, können keine Angaben zur Höhe der Gesamtkosten erfolgen.

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

H. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Der Senat von Berlin
SBW I C Jur 2
Tel.: 90139-3972

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung -

über
Sechstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

**Sechstes Gesetz
zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs**

vom ...

**Artikel 1
Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs**

In § 16 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119) geändert worden ist, wird die Angabe „Nr. 1 und 2“ gestrichen.

**Artikel 2
Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung

a) Allgemeines

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem Baulandmobilisierungsgesetz das besondere Vorkaufsrecht in § 25 BauGB erweitert. Durch § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll eine Beförderung des Wohnungsbaus erreicht werden, indem der unmittelbare Zugriff auf zur Veräußerung stehende Flächen gestärkt wurde. Die Rechtsverordnung setzt voraus, dass ein dringender Wohnbedarf besteht, der mit entsprechender Bebauung der dem Vorkaufsrecht unterliegenden Grundstücke auch gedeckt werden kann. Die Grundstücke müssen technisch vorwiegend für eine Wohnbebauung geeignet sein. Es erfolgt keine Beschränkung auf vorwiegend der Wohnnutzung dienende Gebiete nach der Baunutzungsverordnung. Maßstab für einen dringenden Wohnbedarf ist ein durch Rechtsverordnung der Landesregierung festgelegtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

b) Einzelbegründung

zu Artikel 1 (Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs)

Wie schon bereits für die Satzungen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB geregelt, treten auch an die Stelle der Satzungen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB Rechtsverordnungen des Senats. Dadurch kann das besondere Vorkaufsrecht in Berlin in allen bundesrechtlich geregelten Fällen einheitlich von derselben Stelle ausgeübt werden. Die Zuständigkeitsregelung erfolgt, weil in allen Konstellationen des § 25 BauGB gesamtstädtische Aufgaben erfüllt werden. Die einzelnen Nummern der bundesrechtlichen Vorschrift sind wegen der besseren Lesbarkeit der landesrechtlichen Bestimmung in einem Satz zusammengefasst. § 16 AGBauGB bleibt im Übrigen erhalten.

zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift enthält die übliche Klausel über das Inkrafttreten von Landesgesetzen.

c) Umgang mit der Stellungnahme des Rats der Bürgermeister

Der Rat der Bürgermeister hat in seiner Sitzung am 16.06.2022 mit Beschluss Nr. R-107/2022 der Vorlage zugestimmt.

B. Rechtsgrundlage

Artikel 59 Abs. 2 der Verfassung von Berlin

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Mit dem Gesetz sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf Privathaushalte oder Wirtschaftsunternehmen verbunden.

D. Gesamtkosten

Ob und in welcher Höhe Vorkaufsrechte ausgeübt werden, kann nicht eingeschätzt beziehungsweise beziffert werden.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Die Regelung wirkt nur in Berlin und hat daher keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Können nicht beziffert werden.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 28. Juni 2022

Der Senat von Berlin

Franziska Giffey

.....

Regierende Bürgermeisterin

Andreas Geisel

.....

Senator für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Anlage zur Vorlage
an das Abgeordnetenhaus

I Gegenüberstellung der Gesetzestexte

§ 16 Vorkaufsrecht	§ 16 Vorkaufsrecht
<p>An die Stelle der Satzungen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs treten Rechtsverordnungen des Senats. § 16 Abs. 2 des Baugesetzbuchs findet keine Anwendung. In der Rechtsverordnung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, § 32 Abs. 2 dieses Gesetzes) hinzuweisen. Die Verletzung ist bei der Senatsverwaltung für Finanzen geltend zu machen.</p>	<p>An die Stelle der Satzungen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs treten Rechtsverordnungen des Senats. § 16 Abs. 2 des Baugesetzbuchs findet keine Anwendung. In der Rechtsverordnung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, § 32 Abs. 2 dieses Gesetzes) hinzuweisen. Die Verletzung ist bei der Senatsverwaltung für Justiz geltend zu machen.</p>

II Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

1. Verfassung von Berlin vom 23. November 1995 (GVBl. S. 779), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Mai 2021 (GVBl. S. 502)

Artikel 59 Abs. 2: Gesetzesvorlagen können aus der Mitte des Abgeordnetenhauses, durch den Senat oder im Wege des Volksbegehrens eingebracht werden.

2. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03 November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

§ 25 Besonderes Vorkaufsrecht

(1) Die Gemeinde kann

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;

2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht;

3. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn

a) diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und

b) es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist. Das Vorkaufsrecht nach Satz 1 Nr. 3 erlischt mit dem Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

(2) § 24 Absatz 2 und 3 Satz 1 und 2 ist anzuwenden. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

§ 246 Sonderregelung für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte

(2) Die Länder Berlin und Hamburg bestimmen, welche Form der Rechtsetzung an die Stelle der in diesem Gesetzbuch vorgesehenen Satzungen tritt. Das Land Bremen kann eine solche Bestimmung treffen. Die Länder Berlin, Bremen und Hamburg können eine von § 10 Abs. 3, § 16 Abs. 2, § 22 Abs. 2, § 143 Abs. 1, § 162 Abs. 2 Satz 2 bis 4 und § 165 Abs. 8 abweichende Regelung treffen.

(4) Die Senate der Länder Berlin, Bremen und Hamburg werden ermächtigt, die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Zuständigkeit von Behörden dem besonderen Verwaltungsaufbau ihrer Länder anzupassen.