

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 15. November 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. November 2021)

zum Thema:

Folgen des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts für die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts in Berlin

und **Antwort** vom 03. Dezember 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Dez. 2021)

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 10 083
vom 15. November 2021

über Folgen des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts für die Ausübung des
kommunalen Vorkaufsrechts in Berlin

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Welche Folgen hat das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 (Az.: BVerwG 4 C 1.20) für die Praxis der Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin?

Antwort zu 1:

Der bisher herrschenden Auslegung des Verwaltungsgerichts Berlin und des Obergerichts Berlin-Brandenburg sowie anderer Gerichte und einer starken Ansicht im juristischen Schrifttum, dass § 26 Nr. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Systematik des BauGB so zu verstehen sei, dass der Bezirk im Rahmen seiner Prüfung berücksichtigen dürfe, ob der Käufer in Zukunft erhaltungswidrige Nutzungsabsichten verfolgen werde, folgte das Bundesverwaltungsgericht nicht. Auch in anderen Bundesländern – allen voran in München sogar seit 1993 – war die Vorkaufsrechtspraxis der Kommunen dieselbe wie in Berlin. Es handelt sich somit um eine bundesweite Problematik. Für die Ziele des Erhaltungsrechts – nämlich den Schutz der Wohnbevölkerung – hat das Urteil bundesweit negative Konsequenzen. Es ist davon auszugehen, dass es nur noch in sehr wenigen Fällen möglich sein wird, das Vorkaufsrecht auszuüben oder Abwendungsvereinbarungen mit den Käufern abzuschließen. Es wird anhand der schriftlichen Urteilsgründe zu prüfen sein, inwieweit für die Vorkaufsrechte in sozialen Erhaltungsgebieten ein sinnvoller Anwendungsbereich verbleibt. - Die schriftlichen Urteilsgründe liegen noch nicht vor.

Frage 2:

In welchen Fällen bleibt die Ausübung des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten nach Einschätzung des Senats rechtssicher weiter möglich?

Antwort zu 2:

Zum jetzigen Zeitpunkt und ohne Vorliegen der schriftlichen Urteilsgründe ist eine Einschätzung, in welchen konkreten Fallgruppen das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten zukünftig rechtssicher ausgeübt werden kann, nicht möglich. Es ist allerdings davon auszugehen, dass es insgesamt nur noch in sehr wenigen Prüffällen möglich sein wird, das Vorkaufsrecht auszuüben.

Frage 3:

Welche Folgen hat das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts für rechtskräftig abgeschlossene Verfahren und geschlossene Abwendungsvereinbarungen?

Frage 4:

Welche gerichtlichen Widerspruchsverfahren im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin laufen aktuell?

Frage 5:

Welchen Einfluss könnte das Urteil auf diese laufenden Widerspruchsverfahren haben?

Antwort zu 3 bis 5:

82 der insgesamt 96 seit dem Jahr 2015 ausgeübten Vorkaufsrechte für Grundstücke, die in sozialen Erhaltungsgebieten liegen, sind bestandskräftig und können daher nicht mehr angegriffen werden. Zumindest diese 82 Vorkaufsrechte haben daher Bestand. Bei den übrigen 14 Fällen, die sich in Widerspruchs- oder Klageverfahren befinden, muss eine Einzelfallprüfung des jeweils zuständigen Bezirksamts erfolgen, wie zu verfahren ist.

Welche konkreten Folgen das Urteil für die 384 vorliegenden Abwendungsvereinbarungen bzw. –erklärungen hat, kann abschließend erst nach Vorliegen der schriftlichen Urteilsgründe beurteilt werden. Es hat eine ordnungsgemäße und sachgerechte Einzelfallprüfung zu erfolgen, sofern der jeweilige Käufer des Grundstücks hierzu Veranlassung gibt.

Frage 6:

Welche Maßnahmen bereitet der Senat vor, um die bisherige Praxis der Ausübung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten in Berlin rechtssicher zu ermöglichen, und inwiefern steht der Senat hierzu mit anderen Ländern und Kommunen in Kontakt?

Frage 7:

Wie bewertet der Senat den Umstand, dass der Bund im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes keine klarstellende Änderung des § 26 BauGB vorgenommen hat, obwohl z.B. der zuständige Ausschuss des Bundesrates bereits im Dezember 2020 eine Änderung dringend empfohlen hatte?

Antwort zu 6 und 7:

Das Land Berlin hatte neben anderen Anträgen im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens betreffend das Baulandmobilisierungsgesetz einen Antrag zur Anpassung des § 26 Nr. 4 BauGB eingebracht (siehe Punkt 14 der Drucksache des Bundesrats 686/1/20 vom 07.12.2020). Dieser Antrag hat neben anderen im Kontext der damaligen Beratungen zum Baulandmobilisierungsgesetz bedauerlicherweise keine Mehrheit im Plenum des Bundesrats gefunden.

Das Land Berlin initiiert aktuell eine Gesetzesänderung, mit der klargestellt wird, dass das Vorkaufsrecht nach § 26 Nummer 4 Baugesetzbuch gemäß der bisherigen anerkannten überwiegenden Praxis nur dann weiterhin ausgeschlossen ist, wenn keine Anhaltspunkte für eine künftige Beeinträchtigung der mit der Erhaltungssatzung bezweckten Ziele vorliegen.

Auf der Bauministerkonferenz, die aktuell stattfand, gab es in Reaktion auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts große Einigkeit unter den Bundesländern, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts in Gebieten mit Sozialer Erhaltungssatzung (in Berlin Verordnung) auch weiterhin rechtssicher auf das Ziel gerichtet werden können muss, die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auch für die Zukunft nachhaltig zu sichern.

In der Plenarsitzung am 26.11.2021 hat der Bundesrat nunmehr beschlossen, den Antrag Berlins zur Änderung von § 26 Nr. 4 BauGB zur Drs. 811/21 in folgende Ausschüsse zu überweisen: Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung (federführend) sowie Arbeit, Integration und Sozialpolitik und Ausschuss für Innere Angelegenheiten.

Das Land Berlin ist auf Arbeits- und der politischen Ebene mit Kommunen und Ländern in stetigem Austausch.

Frage 8:

Welche weiteren, ähnlichen Instrumente stehen den Bezirken nun noch zur Verfügung, um die Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung und die Entmischung der Wohnquartiere zu verhindern?

Antwort zu 8:

Zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind in sozialen Erhaltungsgebieten weiterhin der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungsbedürftig.

Ferner steht als neues Instrument die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB zur Verfügung. Diese Verordnung weist Berlin stadtweit als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt aus. Damit gilt fortan in ganz Berlin für bestehende Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen eine Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Das Instrument des Vorkaufsrechts in den sozialen Erhaltungsgebieten wurde durch das Baulandmobilisierungsgesetz nicht verändert. Es hat aber zusätzliche Tatbestände geschaffen, die im Einzelfall relevant sein können. Dazu gehört z.B. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB, der das Vorkaufsrecht für sog. Problemimmobilien oder stark vernachlässigte Grundstücke mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld einführt.

Darüber hinaus hat am 26.10.2021 der Senat von Berlin beschlossen, Berlin per Rechtsverordnung gemäß § 201a BauGB gesamtheitlich als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen. Durch die Rechtsverordnung auf Grundlage des Baulandmobilisierungsgesetzes erhält Berlin neue rechtliche Instrumentarien im Kampf gegen den Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Zudem werden die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau verbessert. Diese Rechtsverordnung ist eine notwendige Voraussetzung, wenn ein Bezirk ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für bestimmte brachliegende oder unbebaute Grundstücken begründen will. Zudem erleichtert sie Befreiungen von Bebauungsplan-Festsetzungen sowie die Anwendbarkeit städtebaulicher Gebote, insbesondere des Baugebots. Derzeit liegt der Beschluss dem Rat der Bürgermeister zur Stellungnahme vor. Anschließend folgt der zweite Senatsdurchgang. Die Verordnung erlangt durch die Veröffentlichung im Berliner Gesetz- und Verordnungsblatt

Rechtskraft.

Berlin, den 03.12.21

In Vertretung

Christoph

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen