

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)

vom 16. November 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. November 2021)

zum Thema:

**Auswirkungen des Urteiles des Bundesverwaltungsgerichtes auf die
Vorkaufsrechtpraxis in Berlin**

und **Antwort** vom 26. November 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Dez. 2021)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 10 133
vom 16. November 2021

über Auswirkungen des Urteiles des Bundesverwaltungsgerichtes auf die
Vorkaufsrechtpraxis in Berlin

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

Frage 1:

Wie viele der von den Bezirken ausgeübten Vorkaufsrechte hätten auf Grundlage des Urteiles des Bundesverwaltungsgerichtes (Az.BVerwG 4 C 1.20) in den letzten 5 Jahren nicht ausgeübt werden dürfen?

Antwort zu 1:

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. Bei den übrigen 14 Fällen, die sich in Widerspruchs- oder Klageverfahren befinden, muss eine Einzelfallprüfung des jeweils zuständigen Bezirksamts erfolgen, wie zu verfahren ist.

Frage 2:

Wie wirkt sich das Urteil auf zukünftige Vorkaufsrechtsausübungen aus?

Antwort zu 2:

Der bisher herrschenden Auslegung des Verwaltungsgerichts Berlin und des Oberverwaltungsgerichts 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 anzuwenden 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.

Berlin, den 26.11.21

In Vertretung

Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen