

16.04.26

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

Stellungnahme (2) der Bundesregierung zu der Entschließung des Bundesrates zur Änderung der Vorschriften zu den Vorkaufsrechten im Baugesetzbuch zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen
Parlamentarischer Staatssekretär

Berlin, 16. April 2026

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Bürgermeister
Dr. Andreas Bovenschulte

Sehr geehrter Herr Bundesratspräsident,

namens der Bundesregierung übersende ich Ihnen in der Anlage die Stellungnahme der Bundesregierung zur Entschließung des Bundesrates zur Änderung der Vorschriften zu den Vorkaufsrechten im Baugesetzbuch zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (BR-Drs. 133/22 (B)). Diese ergänzt die bisherigen Stellungnahmen der Bundesregierung zu diesem Entschließungsantrag, insbesondere die vom 03.11.2022 und vom 05.03.2025.

Mit freundlichen Grüßen
Sören Bartol

siehe Drucksache 133/22 (Beschluss) und zu Drucksache 133/22 (Beschluss) sowie Drucksache 121/25

Stellungnahme (2) der Bundesregierung zu der EntschlieÙung des Bundesrates zur „Änderung der Vorschriften zu den Vorkaufsrechten im Baugesetzbuch zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“:

Zu der EntschlieÙung des Bundesrates vom 8. April 2022 zur Änderung der Vorschriften zu den Vorkaufsrechten im Baugesetzbuch zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung – wird in Ergänzung der Stellungnahmen vom 03.11.2022 und 05.03.2025 wie folgt Stellung genommen:

Der Beschluss enthält unter Ziffer 4 die Aufforderung an die Bundesregierung, einen Gesetzentwurf in den Deutschen Bundestag einzubringen, mit dem das Baugesetzbuch umgehend so angepasst werde, dass das Vorkaufsrecht gemäß § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 2. Alt. BauGB ebenso wie die übrigen im Baugesetzbuch verankerten Vorkaufsrechte von den Kommunen effektiv und zweckentsprechend geprüft und ausgeübt werden könne und nicht als einziges Vorkaufsrecht des BauGB faktisch leerlaufe. Die Kommunen müssten bei der Vorkaufsrechtsausübung maßgeblich berücksichtigen können, ob der Käufer eines Grundstücks zukünftig erhaltungswidrige Nutzungsabsichten verfolge. Hierzu bedürfe es einer sofortigen, zweckentsprechenden Änderung des § 26 Nummer 4 BauGB.

Die Bundesregierung hat sich in der 20. Legislaturperiode intensiv mit diesem Thema befasst, zuletzt im Rahmen des Entwurfs des Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung (siehe BT Drs. 20/13091). Aufgrund der vorgezogenen Neuwahlen ist dieser Gesetzesentwurf der Diskontinuität anheimgefallen.

Im Koalitionsvertrag für die 21. Legislaturperiode haben sich die Regierungsparteien darauf verständigt, in einer weiteren Novellierung des Baugesetzbuchs unter anderem das Vorkaufsrecht für Kommunen in Milieuschutzgebieten zu stärken (Zeile 719).

In Umsetzung dieser Vereinbarung schlägt das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im Entwurf des Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts Änderungen in den §§ 26 Nummer 4 und 27 Absatz 2 BauGB vor. Diese zielen darauf ab, die Einschränkungen der Verwaltungspraxis bei Ausübung des Vorkaufsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet (sogenanntes Milieuschutzgebiet), die sich auf dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 ergeben haben, zu beseitigen. Am 1. April 2026 konnte hierzu die Länder- und Verbändeanhörung eingeleitet werden. Der Gesetzesentwurf in der aktuellen Fassung ist auf der Homepage des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen unter

<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2026/04/baugb-upgrade.html?nn=42820>

öffentlich einsehbar.