

Antrag

der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Nicole Gohlke, Jan Korte, Pascal Meiser, Sören Pellmann, Victor Perli, Bernd Riexinger, Janine Wissler und der Fraktion DIE LINKE.

Kommunales Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten sofort wiederherstellen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Das kommunale Vorkaufsrecht ist für viele Kommunen ein wichtiges Mittel, um Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung zu schützen, den Mietenanstieg zu stoppen und den sozialen Zusammenhalt in den Städten zu erhalten. Insbesondere gilt dies für Milieuschutzgebiete, in denen der Verdrängungsdruck nachweislich besonders hoch ist. Im Jahr 2020 wurden allein in Berlin durch die Ausübung des Vorkaufsrechts und durch Abwendungsvereinbarungen 4.121 Wohnungen gesichert. Auch viele andere Städte, wie beispielsweise München oder Hamburg haben das Vorkaufsrecht in den letzten Jahren vermehrt angewandt. Zudem haben sich die Kommunen im Rahmen der letzten Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Baulandmobilisierungsgesetz über die kommunalen Spitzenverbände für eine Stärkung des Vorkaufsrechts eingesetzt.

Am 09.11.2021 urteilte das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig, dass das Vorkaufsrecht im Geltungsbereich von Gebieten mit Erhaltungssatzungen (Milieuschutzgebieten) nicht auf Grundlage der Annahme getätigt werden darf, dass in Zukunft „erhaltungswidrige Nutzungsabsichten“ verfolgt würden (www.bverwg.de/pm/2021/70). In der Urteilsbegründung heißt es, dass es „allein auf eine maßnahmenkonforme Nutzung zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts“ ankommt, und nicht auf eine zu erwartende zukünftige Nutzung abgestellt werden kann (www.bverwg.de/de/-091121U4C1.20.0). Das hat zur Folge, dass das Vorkaufsrecht faktisch nur noch bei vorliegenden baulichen Mängeln oder Missständen angewendet werden kann. Das Urteil verunmöglicht so die bisherige Praxis der Kommunen zur Anwendung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten. In seiner schriftlichen Urteilsbegründung betont das Bundesverwaltungsgericht zudem, dass eine Neuregelung des kommunalen Vorkaufsrechts „vor dem Hintergrund neuer Entwicklungen und drängender Probleme auf dem Wohnungsmarkt“ Sache des Gesetzgebers sei (www.bverwg.de/de/-091121U4C1.20.0).

Der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, sprach daraufhin davon, dass das gemeindliche Vorkaufsrecht durch das Urteil „ausgehöhlt und nutzlos“ sei und nun der Gesetzgeber umgehend aktiv werden müsse (www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detailansicht/article/65585-vorkaufsrechtspraxis-gekippt-bundesgesetzgeber-in-der-pflicht.html). Der Berliner Bausenator Sebastian

Scheel kommentierte das Urteil: „Das Vorkaufsrecht ist auf 99 Prozent der aktuellen Fälle nicht mehr anwendbar“ (<https://plus.tagesspiegel.de/berlin/staat-nicht-mehr-handlungsfahig-berlins-bausenator-fordert-von-ampel-im-bund-rettung-des-vorkaufs-rechts-300283.html>). Kritik kam auch vom Baustadtrat von Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg Florian Schmidt (Bündnis 90/Die Grünen), der das Urteil als „herben Schlag im Kampf gegen die Spekulation mit Wohnraum und gegen die Verdrängung von Menschen aus ihrer Nachbarschaft“ bezeichnete (www.nd-aktuell.de/artikel/1158468.milieuschutz-richter-pulverisieren-vorkaufsrecht.html). Münchens Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) sagte, dass das Vorkaufsrecht ein zentrales Mieterschutzinstrument der Kommunen ist und kündigte an, sich bei der neuen Bundesregierung für eine noch wirkungsvollere Mietengesetzgebung einzusetzen, falls das Urteil auch für München Auswirkungen haben sollte (www.br.de/nachrichten/bayern/mieterschutz-broeckelt-verliert-muenchen-das-vorkaufsrecht,SoNiFIL).

Bereits im vergangenen Jahr hatte der Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung des Bundesrates darauf hingewiesen, dass die Regelungen des § 26 Nummer 4 BauGB, deren Anwendung nun beanstandet wurde, nicht ausreichend klar gefasst sind: „Bei rein wörtlicher Auslegung der Vorschrift dürfte das Vorkaufsrecht in den Erhaltungsgebieten nicht ausgeübt werden [...]“ (www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2020/0601-0700/686-1-20.pdf?__blob=publicationFile&v=1). Die scheidende Regierung und die Koalitionsfraktionen haben diesen Hinweis nicht aufgenommen, zum Leidwesen der Mieterinnen und Mieter sowie der Kommunen. Dieser folgenschwere Fehler muss schnellstmöglich korrigiert werden. Am 23.11.2021 reichte das Land Berlin einen Antrag zur Erweiterung des § 26 Nummer 4 BauGB im Bundesrat ein (www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2021/0801-0900/811-21.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

Damit das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten als wichtiges kommunales Instrument gegen Verdrängung erhalten bleibt und schnellstmöglich wieder Anwendung finden kann, ist eine sofortige rechtssichere Neufassung des Vorkaufsrechts notwendig.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. sofort einen Gesetzentwurf für ein rechtssicher anwendbares gemeindliches Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten vorzulegen. Insbesondere muss die Neufassung des § 26 Nummer 4 BauGB auch die Anwendung des Vorkaufsrechts bei zukünftig zu erwartender erhaltungswidriger Nutzungsabsicht ermöglichen;
2. dabei sicherzustellen, dass auch für klageabhängige Vorkaufsfälle eine rechtssichere Lösung im Interesse der Kommunen bzw. der Bewohnerinnen und Bewohner gefunden wird;
3. einen Gesetzentwurf vorzulegen, der dafür Sorge trägt, dass die bereits getroffenen Abwendungsvereinbarungen rechtssicher Bestand haben.

Berlin, den 7. Dezember 2021

Amira Mohamed Ali, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion

Begründung

Der Bedarf zur sofortigen Novellierung des kommunalen Vorkaufsrechts ergibt sich aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021. Die Neufassung muss schnellstmöglich von der noch geschäftsführenden Bundesregierung bzw. der kommenden Bundesregierung angegangen werden.

Darüber hinaus ist in einem zweiten Schritt eine Erweiterung des kommunalen Vorkaufsrechts unumgänglich. Die Fraktion DIE LINKE. im Bundestag hatte dazu in den Anträgen „Bauland in Gemeinschaftshand-Bodenpreissteigerungen bekämpfen“ (BT-Drs. 19/16043) und „Ausverkauf der Städte stoppen – Vorkaufsrecht stärken, Umwandlungen verbieten“ (BT-Drs. 19/22594) bereits umfangreiche Vorschläge gemacht. Dazu zählen unter anderem die Ausweitung des Vorkaufsrechts auf alle Grundstücke im gesamten Gemeindegebiet, die Verlängerung der Ausübungsfrist auf sechs Monate sowie die Preislimitierung zu einem sozialverträglichen Ertragswert. Diese Vorschläge sollten im Rahmen der kommenden Novellierung des BauGB angegangen werden.

Eine Neuregelung sollte so ausgestaltet werden, dass sie auch für Vorkaufsfälle angewendet werden kann, die derzeit beklagt werden. Außerdem muss sichergestellt werden, dass bestehende Abwendungsvereinbarungen von den neuen Eigentümerinnen und Eigentümern auch eingehalten werden und nicht mit Verweis auf das Urteil aufgekündigt werden können. Diese Forderungen vertritt auch ein breites Bündnis von betroffenen und solidarischen Mieteninitiativen, die sich unter der Überschrift „Neues Vorkaufsrecht jetzt!“ zusammengeschlossen haben.

