

Antrag

der Abgeordneten Caren Lay, Pascal Meiser, Nicole Gohlke, Dr. Gesine Löttsch, Klaus Ernst, Christian Görke, Susanne Hennig-Wellsow, Jan Korte, Ina Latendorf, Ralph Lenkert, Christian Leye, Thomas Lutze, Victor Perli, Bernd Riexinger, Janine Wissler und der Fraktion DIE LINKE.

Das kommunale Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten nach einem verpassten Jahr wiederherstellen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Am 9. November 2022 jährt sich erstmals das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts in Leipzig, das das kommunale Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten als ein zentrales wohnungspolitisches Instrument der Kommunen aushöhlte und nutzlos machte. Das kommunale Vorkaufsrecht nach den §§ 24 ff. des Baugesetzbuchs stellte den Kommunen ein Instrument zu Sicherung der kommunalen Bauleitplanung und städtebaulicher Ziele zu, das auch nutzbar gemacht werden konnte, um die angestammte Bevölkerung vor Verdrängung durch bauliche Veränderungen zu schützen. Da Immobilienverkäufen in städtischen Ballungsgebieten meist bauliche Auf- und Verwertungsmaßnahmen wie Luxusmodernisierungen oder Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zur Refinanzierung des Kaufs folgen, sind Mieter*innen in verkauften Immobilien oft von Mietpreissteigerungen und Verdrängung bedroht. Aus Sicht einer Kommune, die die soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten möchte, war das kommunale Vorkaufsrecht ein geeignetes Mittel, um Verwertungsprozesse als Folge eines Immobilienverkaufs zu unterbinden. Zehn Kommunen haben das Vorkaufsrecht souverän als Mittel angewendet, um Mieter*innen vor Ort vor Verdrängung zu schützen, den Mietenanstieg zu verhindern und die Spekulation mit Immobilien und Boden einzudämmen.

Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG – 4 C 1.20) wurde letztinstanzlich entschieden, dass § 26 Nr. 4 Halbsatz 1 Alternative 2 so ausgelegt werden müsse, dass einzig die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstück zum aktuellen Zeitpunkt des Immobilienverkaufs für die Ausübung des Vorkaufsrechts maßgebend seien. Die Ausübung des Vorkaufsrechts sei demnach nicht rechtlich legitimiert, wenn die Kommune annehme, dass der Immobilienverkauf in Zukunft gegen die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Maßnahme genutzt würde. Das Vorkaufsrecht kann seit dem Urteil nur noch bei vorliegenden baulichen Mängeln oder Missständen angewendet werden. Den Kommunen wurde damit ein zentrales Instrument gegen Immobilienspekulation genommen. Allein in Berlin wurde in den ersten neun Monaten in mindestens 177 Fällen die Anwendung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen, mehrere zuvor

ausgeübte Vorkaufsfälle und jede sechste Abwendungsvereinbarung wird rechtlich per Klage angefochten. Es häuften sich rege Proteste von Mieter*innen und Initiativen.

Seit dem Urteil plädieren neben dem Deutschen Mieterbund, Mietervereinen und Hausgemeinschaften auch die kommunalen Spitzenverbände, die Bauministerkonferenz, der Bundesrat sowie die Bürgermeister*innen von Berlin, Hamburg und München und zahlreiche Kommunalpolitiker*innen für die schnelle Wiederherstellung des Vorkaufsrechts. Auch das Bundesverwaltungsgericht selbst stellte in der schriftlichen Begründung des Urteils klar, dass der gesetzgeberische Handlungsbedarf gegeben sei „vor dem Hintergrund neuer Entwicklungen und drängender Probleme auf dem Wohnungsmarkt“.

Nach vielen Ankündigungen und Versprechen seitens der Regierungsparteien und der Bundesbauministerin, das Vorkaufsrecht für die Kommunen wiederherzustellen, ist noch nichts dergleichen passiert. Die Bundesregierung muss jetzt endlich handeln und den Kommunen das zentrale wohnungspolitische Instrument sofort wieder zurückgeben.

Eilig ist es auch deshalb, weil das Verwaltungsgericht Berlin am 9. September 2022 im Eilverfahren beschlossen hatte, dass eine Investorin eine Abwendungsvereinbarung kündigen dürfe, die sie auf Basis der Vorkaufsrechtspraxis vor dem Bundesverwaltungsgerichtsurteil im November 2021 mit einem Bezirk geschlossen hatte. Jetzt muss das Oberverwaltungsgericht prüfen, ob die Abwendungsvereinbarungen allgemein für ungültig erklärt werden müssen oder sie weiter Bestand halten können. Die Wiederherstellung des Vorkaufsrechts muss jetzt schnellstens erfolgen, um Rechtssicherheit auch für bestehende Abwendungsvereinbarungen zu schaffen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. sofort einen Gesetzentwurf für ein rechtssicher anwendbares gemeindliches Vorkaufsrecht vorzulegen, der insbesondere die Neufassung des § 26 Nummer 4 BauGB beinhaltet und damit die Anwendung des Vorkaufsrechts ermöglicht, wenn anzunehmen ist, dass künftige Bebauung oder Nutzung des Grundstücks den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung widersprechen werden;
2. sowie die in § 27 des Baugesetzbuchs genannten Verpflichtungen zur Abwendung eines gesetzlich begründeten Vorkaufsrechts dahingehend zu konkretisieren, dass städtebauliche Maßnahmen, die den Erhalt der Wohnbevölkerung gefährden, für einen durch die Kommune zu bestimmenden Zeitpunkt untersagt werden können.

Berlin, den 8. November 2022

Amira Mohamed Ali, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion

Begründung

Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts in Leipzig, das die geübte Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts zum zukünftigen Schutz der Wohnbevölkerung kippte, jährt sich am 9. November 2022 zum ersten Mal. Die Fraktion DIE LINKE. hat als unmittelbare Reaktion auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts in Leipzig Anfang Dezember 2021 einen Antrag im Bundestag eingebracht, der die sofortige Wiederherstellung forderte (Drucksache 20/236).

Dem folgte im Februar 2022 ein Gesetzesentwurf zur Wiederherstellung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten, der den vom Gericht strittig gestellten Wortlaut in § 26 Nummer 4 des Baugesetzbuchs korrigieren sollte und somit die Ausübung des Vorkaufsrechts wieder durch die Annahme der potentiellen Gefahr einer zukünftigen Verdrängung angestammter Mieter*innen nach dem Immobilienverkauf legitimiert werden könne (Drucksache 20/679). In der Anhörung im Bundestagsausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen zu diesem Gesetzesentwurf am 9. Mai sprachen sich eine Mieterin eines vom Gerichtsurteil betroffenen Hauses und Vertreter*innen vom Deutschen Mieterbund und den kommunalen Spitzenverbänden deutlich für die Dringlichkeit der Wiederherstellung des Vorkaufsrechts aus.

Auch jenseits des Bundestages häuften sich die Forderungen nach der zügigen Wiederherstellung, so zum Beispiel in einem gemeinsamen Appell der Bürgermeister*innen von Berlin, München und Hamburg an den Bund und in einem mittlerweile beschlossenen Entschließungsantrags des Landes Berlin im Bundesrat (Bundesratsdrucksache 133/22).

Obwohl die Regierungskoalition in ihrem Koalitionsvertrag die Prüfung der Wiederherstellung des Vorkaufsrechts ankündigten und die Bundesbauministerin Klara Geywitz schon mehrfach öffentlich versprach, zügig einen Gesetzesentwurf vorzulegen, ist noch nichts dergleichen geschehen. Auch beide parlamentarischen Initiativen der Bundestagsfraktion DIE LINKE. und damit die Chance einer schnellen Wiederherstellung wurden abgelehnt. Der von der Fraktion DIE LINKE. im Fachausschuss angefragte Bericht über den Sachstand wird seit mehreren Monaten vorenthalten, weil sich die beteiligten Ressorts, das BMWSB und das BMJ, nicht einigen können. Die Kommunen sind derweil handlungsunfähig, ihre Mieter*innen zu schützen. Eine Neufassung muss jetzt schnellstmöglich realisiert werden.

Die geforderten Korrekturen der §§ 26 und 27 BauGB sind als erste notwendige Schritte zu verstehen, die die gewohnte Anwendung des Vorkaufsrechts wieder rechtssicher ermöglichen sollen. Das kommunale Vorkaufsrecht soll in folgenden Schritten erweitert und zu einem noch durchsetzungsfähigeren und effektiveren Instrument ausgestaltet werden. Dafür müssen die Anwendungsgebiete erweitert werden, die Fristen verlängert und die Möglichkeit zur Ausübung zu einem auf einen sozialverträglichen Ertragswert gesenkten Preis geschaffen werden.

