

# Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände



Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände · Hausvogteiplatz 1, 10117 Berlin

05.05.2022

Deutscher Bundestag  
Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen  
Frau Sandra Weeser, MdB  
Platz der Republik 1  
11011 Berlin

Bearbeitet von  
Eva Maria Niemeyer, DST  
Dr. Torsten Mertins, DLT  
Marianna Roscher, DStGB

Per E-Mail an das Ausschussekretariat: [bauausschuss@bundestag.de](mailto:bauausschuss@bundestag.de)

Telefon:  
+49 221 3771-287 (DST)  
+49 30 590097-311 (DLT)  
+49 30 77307-115 (DStGB)

<p>Deutscher Bundestag Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen Ausschussdrucksache 20(24)25-H TOP 1 - 9. Mai 2022 05.05.2022</p>
--

E-Mail:  
[evamaria.niemeyer@staedtetag.de](mailto:evamaria.niemeyer@staedtetag.de)  
[torsten.mertins@landkreistag.de](mailto:torsten.mertins@landkreistag.de)  
[marianna.roscher@dstgb.de](mailto:marianna.roscher@dstgb.de)

Aktenzeichen  
61.05.17 D

## **Entwurf eines Gesetzes zur Wiederherstellung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten (Neues Vorkaufsrecht-Gesetz – VorkG), Gesetzentwurf der Fraktion DIE LINKE, Drs. 20/679 Anhörung des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen am 09.05.2022**

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die kommunalen Spitzenverbände bedanken sich für die Einladung zur Anhörung zum o.g. Gesetzentwurf.

Die Städte und Gemeinden müssen schnell in die Lage versetzt werden, das bodenrechtliche Instrument des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten wieder ordnungsgemäß anwenden zu können. Daher begrüßen wir im Vorlauf zu einem Gesetzesentwurf der Bundesregierung die Initiative der Fraktion DIE LINKE zur Wiederherstellung des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten. Damit können die betroffenen Kommunen wieder zu ihrer bisherigen Vorkaufsrechtspraxis in sozialen Erhaltungsgebieten zurückkehren. Die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2021 führte abrupt zum Leerlaufen des kommunalen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten. Die Städte und Gemeinden müssen nun schnell wieder handlungsfähig werden.

Soziale Erhaltungsgebiete sind ein regulativer Ausdruck behutsamer Stadterneuerung, die vor über 50 Jahren als Gegenreaktionen zur „Unwirtlichkeit der Städte“, der Kahlschlagsanierung und der drohenden Monofunktionalität von Quartieren ihren Anfang genommen hat. Sie stehen in besonderem Einklang mit den Zielen der von Bund, Ländern und Kommunen getragenen Leipzig Charta von 2007 und der Neuen Leipzig Charta von 2020, hier insbesondere der gerechten Stadt für Bewohnerinnen und Bewohner aller Einkommenschichten

Sie bilden aufgrund der mit ihnen verbundenen Genehmigungserfordernisse von (baulichen) Veränderungen im Bestand ein wichtiges Instrument für die Städte und Gemeinden. Zu Recht gewährt das Baugesetzbuch in diesen Gebieten als „ultima ratio“ auch ein kommunales Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). In erster Linie geht es darum, in einem Quartier die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vor zukünftigen Veränderungen zu schützen. Hierbei geht es insbesondere um die Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentumswohnungen und die Durchführung sogenannter „Luxusmodernisierungen“ von Wohnraum. Diese Aktivitäten können zur Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung führen und den Charakter eines Quartiers grundlegend ändern. Der Bundesgesetzgeber hat die Kommunen ermächtigt, durch die Milieuschutzsatzungen hierfür einen Genehmigungsvorbehalt einzuführen.

Dem Genehmigungsvorbehalt und dem Vorkaufsrecht kommen als Bausteine zur Sicherung dieser Ziele große Bedeutung zu. Sie bilden eines der wesentlichen bodenpolitischen Instrumente zur Sicherung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum. Weil im sozialen Erhaltungsgebiet gerade die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleiben soll, ist beim beabsichtigten Verkauf von Immobilien von zentraler Bedeutung, was damit zukünftig geschehen soll. Wie die kommunale Anwendungspraxis zeigt, bedarf es zur Sicherung der Zwecke eines sozialen Erhaltungsgebiets stets eines diversifizierten Ansatzes. Dieser setzt sich zusammen aus den Genehmigungsvorbehalten des § 172 BauGB, der Kommunikation mit den Eigentümern und – in letzter Konsequenz zur Wahrung der öffentlich-rechtlichen bodenpolitischen Ziele der Ausübung des Vorkaufsrechts. Ohne das Vorkaufsrecht wäre der Instrumentenkasten zur Wahrung der Milieuschutzziele unvollständig. Die betroffenen Kommunen könnten die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht wahren und die gesetzlich verbrieften Planungsziele nicht umsetzen.

Zum Gesetzentwurf im Einzelnen haben wir folgende Hinweise:

Die Ergänzung des § 26 Nr. 4 BauGB um den Satz, dass im Fall des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 das Vorkaufsrecht „auch dann ausgeübt werden kann, wenn die Immobilie auch künftig entsprechend den Zielen und Zwecken einer Erhaltungssatzung genutzt werden soll“, zielt in die richtige Richtung. Allerdings befürchten wir bei dieser Formulierung neue Erschwernisse und Rechtsunsicherheiten dahingehend, wie konkret und unter Berücksichtigung welcher Kriterien eine Prognose zu erstellen ist, dass die Einhaltung der Ziele der Erhaltungssatzung durch den Erwerber sichergestellt ist.

Zur Vermeidung dieser Problematik könnte beispielsweise klargestellt werden, dass § 26 Nr. 4 BauGB nicht für Vorkaufsrechte nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 gilt.

Notwendige Ergänzung bei der Abwendungsregelung (§27 BauGB)

Vorkaufsrechte können abgewendet werden, wenn der Erwerber sich verpflichtet, die mit dem Vorkaufsrecht beabsichtigten Ziele selbst zu erfüllen. Das soll natürlich auch für Vorkaufsrechte in sozialen Erhaltungsgebieten weiterhin gelten. Wir halten es aber dann für dringend erforderlich, auch bei § 27 BauGB eine entsprechende Ergänzung vorzunehmen, die sicherstellt, dass der Erwerber einer Immobilie im sozialen Erhaltungsgebiet das Vorkaufsrecht auch nur dann abwenden kann, wenn er sich verpflichtet, die Erhaltungsziele einzuhalten. Ob das bereits nach der geltenden Rechtslage möglich ist, ist umstritten. Das sollte nun durch klare Vorgaben im Gesetz klargelegt werden. Daraus wird auch deutlich, dass das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten nicht mit dem Ziel der Veränderung ausgeübt wird. Eine Abwendung durch den Käufer muss daher auch richtigerweise dessen Verpflichtung umfassen, die Immobilie entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung zu nutzen und Maßnahmen zu unterlassen, die mietsteigernd wirken können.

Für eine Berücksichtigung unserer Hinweise im weiteren Verfahren sind wir dankbar.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Hilmar von Lojewski  
Beigeordneter  
des Deutschen Städtetages



Dr. Kay Ruge  
Beigeordneter  
des Deutschen Landkreistages



Bernd Düsterdiek  
Beigeordneter  
des Deutschen Städte- und Gemeindebundes