

Vorkaufsrechte und Instrumente des besonderen Städtebaurechts Gesetzlicher Wohnraumschutz

Vortrag von ass. iur. Judith Huber
Abteilung IV Referate C/D
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Berlin

Agenda

1. Einführung – Instrumente im BauGB
2. Allgemeine und besondere Vorkaufsrechte: §§ 24 - 28 BauGB
3. Vorkaufsrecht § 24 BauGB (soz. Erhaltungsgebiet) Prüfpunkte
4. Ablauf der Vorkaufsrechtsprüfung im soz. Erhaltungsgebiet
5. Problematische Tatbestandsmerkmale
6. Rechtsprechung in Berlin zu § 26 Nr. 4 BauGB
7. Inhalte der Abwendungsvereinbarung
8. Zahlen in Berlin: VKR § 24 in sozialen Erhaltungsgebieten

9. Vergleich von Baugebot – Modernisierungs-/Instandsetzungsgebot

10. Zweckentfremdungsgesetz Berlin

11. Wohnungsaufsichtsgesetz Berlin

12. Ausblick: Änderungsvorschläge

1. Einführung – Instrumente BauGB

- BauGB: Städtebau – Steuerung durch gesetzlichen Vorbehalt betr. das Bauen und unter Anwendung detaillierter Instrumente
- Voraussetzungen verschieden: häufig aber: Verdachtskulisse – Voruntersuchung – Bestätigung – Wirkung
- daneben: Einzelinstrumente in Kombination mit Sanierungs-, Entwicklungs- und Erhaltungsrecht
- Besonderheiten bei Bebauungsplänen
- Zweckentfremdungs-/ Wohnungsaufsichtsgesetz

2. Vorkaufsrechte im BauGB: §§ 24-28

Sicherung städtebaulicher Maßnahmen

§ 24 BauGB

- Allgemeines Vorkaufsrecht
 - Entstehung kraft Gesetzes
 - in Berlin insbesondere: § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 Var. 2 BauGB
- = Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 3, Abs. 4 BauGB)

§ 25 BauGB

- Besonderes Vorkaufsrecht
- Ermächtigungsgrundlagen: Satzung bedingt Prüfung /Voruntersuchung, Formalien zur Beschlussfassung
- § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 VKR Satzung für unbebaute Grundstücke im B-Plangebiet
- § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 VKR Satzung für künftige Entwicklungsbereiche, für künftige Sanierungsgebiete etc.

3. Vorkaufsrecht § 24 BauGB (soz. ErhG)

- Kaufvertrag über Grundstück
- Kein Vorliegen von Ausschlussstatbeständen: §§ 24 Abs. 2, 26 u.a.
- Praxis Berlin: Eignung als VKR Objekt: Prüfkriterien
- Verkehrswertgutachten (preislimitierte Ausübung § 28 Abs. 3 ?)
- Wohl der Allgemeinheit § 24 Abs. 3 BauGB
- Anhörung beider Kaufvertragsparteien

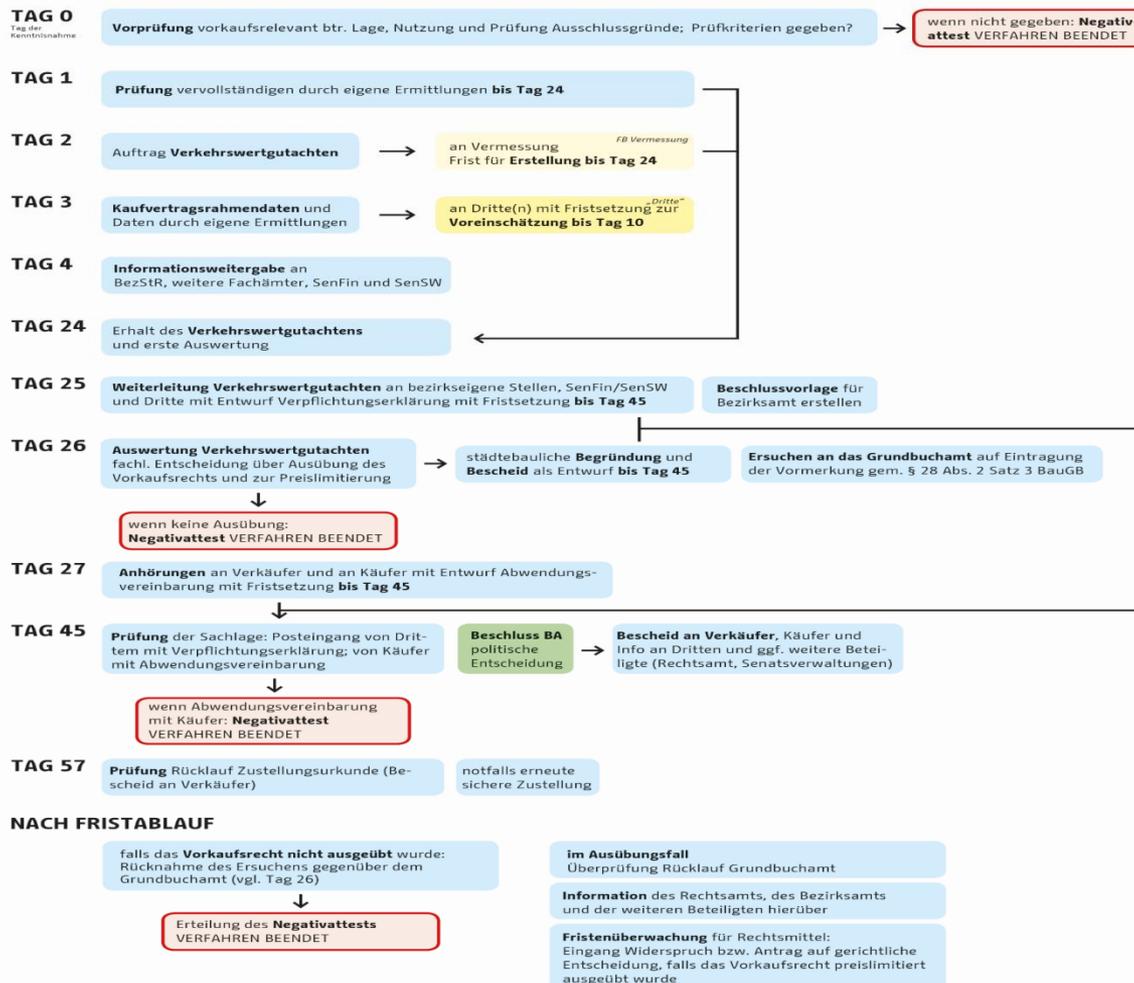
bei Abwendung d. Käuferin § 27: Erteilung Negativattest **oder**

Ausübung zug. Dritter § 27 a BauGB mit Verpflichtungserklärung:
Ausübungsbescheid an Verkäuferin (Bekanntgabe Käuferin)

Rechtmittel: beide Kaufvertragsparteien

4. Ablauf der Vorkaufs

ZEITLICHES ABLAUSCHEMA ZUM VORKAUFRECHT gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten



5. Problematische Tatbestandsmerkmale

- ges. Nichtanwendung: § 24 Abs. 2: WEG-Rechte oder Erbbaurechte; auch nicht bei share deals
- Verkauf von Bruchteilseigentum an Dritten (ggf. nur Anteil): Vorkaufsrecht nicht ausgeschlossen
aber: Verkauf an Miteigentümer: **kein** KV mit Dr, kein VKR
- Frist 2 Monate: Lösung optimales Ablaufschema
- geeigneter Dritter: WBG – Genossenschaften – sonst. Dritte
- Wirtschaftlichkeit / Beihilfefragen (Gleichbehandlung)
- Preislimitierung: Rechtswegzuweisung an LG Baulandkammer

6. Rechtsprechung § 26 Nr. 4 BauGB

„Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist.“

Baulandkammer – bes. Zivilgericht (Preislimitierung)

- - O 2/15 Baul, - O 4/16 Baul – KG Berlin ?
- § 28 Abs. 3 S. 1 BauGB: deutliche Überschreitung
Verkehrswert/Kaufpreis in dem „Rechtsverkehr erkennbarer Weise“
erst bei über 25 %
- § 26 Nr. 4 BauGB: Es kommt auf die gegenwärtige Nutzung an; keine
Prognose für die Zukunft zulässig

Verwaltungsgerichtsbarkeit Berlin

- VG 13 K 724.17, VG 13 K 38.18
- Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt Ausübung, wenn Verdrängung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten ist: Bestandsmiete unter Mietspiegel, Aufteilung/ Modernisierung liegt nahe
- § 26 Nr. 4 BauGB teleologisch zu reduzieren: auch zukünftige Entwicklung maßgeblich (keine Abwendung)
- OVG 10. Senat Urteil vom 22.10.2019
- voraussichtliche Arg: „Ziele und Zwecke der städteb. Maßnahme“ nicht auf Erhaltungsrecht anzuwenden – Wortverwendung lässt auf Anwendungsbereich schließen

Pressemitteilung vom 22.10.2019 – OVG 10 B 9.18 – (gekürzt)

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom heutigen Tag eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts Berlin bestätigt, wonach das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg sein Vorkaufsrecht beim Kauf eines Grundstücks rechtmäßig zu Gunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt habe. Die Berufung der Immobiliengesellschaft, die das Grundstück gekauft hatte, wurde zurückgewiesen. Nach dem Urteil des 10. Senats steht dem Bezirk mit dem Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen bzw. -verordnungen ein eigenständiges Instrument zur Sicherung der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu. Es handele sich dabei nicht um eine Enteignung, sondern um eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums. Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertige die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Mietshaus in der Nähe des Chamissoplatzes. Die sozialen Erhaltungsziele würden gefördert. Ohne die Ausübung des Vorkaufsrechts seien erhaltungswidrige Entwicklungen nach Lage der Dinge vernünftigerweise zu befürchten, insbesondere die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und bauliche Maßnahmen, die geeignet seien, über Mieterhöhungen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu verändern. Es liege auch kein gesetzlicher Ausschlussgrund für die Ausübung des Vorkaufsrechts vor. Die zu erwartenden Nutzungen des Erwerbers seien hierbei ebenfalls zu berücksichtigen.

7. Inhalte der Abwendungsvereinbarung

- Verzicht auf Aufteilung in Wohnungseigentum
 - kein Rückbau
 - energetische Sanierung nur bei Rechtspflicht
 - Vertragsstrafen und Rechtsnachfolgeklausel
-
- jede dritte frei werdende Wohnung bei Wiedervermietung und jede leerstehende Wohnung zur ortsüblichen Vergleichsmiete
 - max. zwei Wohnungen zur Selbstnutzung
 - verpflichtende Inanspruchnahme von Fördermitteln zur sozialen Wohnraumförderung bei Modernisierung
 - Information und eigene Forderungsrechte der Mieter/-innen

8. Zahlen in Berlin: VKR § 24 in soz. Erhaltungsgebieten

- 58 soziale Erhaltungsgebiete mit
- ca. 880.000 Personen
- ca. 464.000 Wohnungen
- 62 Vorkaufsrechte ausgeübt (1752 Wohnungen)
- davon 41 rechtskräftig (1432 Wohnungen)
- 138 Abwendungen (3584 Wohnungen)

Stand 11/2019

9. Vergleich von

Baugebot § 176 BauGB

- B-Plan/§ 34:
bebauen/anpassen
- bes. städtebauliche Ziele,
u.a. § 175 Abs. 2
- obj. Zumutbarkeit
- subj. Zumutbarkeit neg.:
Übernahmeanspruch
- AO Baugebot - Frist
- erfolglose Vollstreckung:
Enteignung zulässig

Mod/Inst-Gebot § 177

- Missstand keine gesunden
Wohnverhältn.
- Mängel: Beeinträchtigung
Nutzung; Ortsbild
- Anordnung
Beseitigung/Behebung
- Kostentragung Eigent.
- nachrangig Kosten-tragung
Gemeinde

10. Zweckentfremdungsverbotsgesetz Berlin

- Voraus. bes. Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen
- Feststellung durch RVO des Senats für best. Geltungsbereich
- Zweckentfremdung: Nutzung zu anderen als Wohnzwecken § 2
- Genehmigungserfordernis § 3: Gegenüberstellung öff. u. privater Interessen
- Keine aufschiebende Wirkung v. Rechtsbehelfen gegen Anordnungen nach dem Gesetz: § 4 Abs. 4

- Rückführungsgebot bei Fehlen der erf. Genehmigung § 4 Abs. 1:

Treuhändereinsatz erst nach Erlass einer vollstreckbaren AO und Untätigkeit des Pflichtigen § 4 b

- Wiederherstellungsgebot bei Veränderung mit Ergebnis Nichteignung für Wohnzwecke § 4 Abs. 2

Zwangsmittel Ersatzvornahme

Kosten sind öffentliche Last im Grundbuch

Treuhändereinsatz erst **nach** Erlass einer vollstreckbaren AO und Untätigkeit des Pflichtigen § 4 a

Aufgabe Treuhänder: Wiederherstellung für Wohnzwecke

Besitzentzug ggü Verfügungsberechtigtem, Besitzeinweisung Treuhänder

11. Wohnungsaufsichtsgesetz Berlin

- zuständig in Bln: Bau- und Wohnungsaufsicht bei den Bezirken
- § 1 Ziel: Beseitigung Wohnungsmissstände, Verbesserung Wohnungsverhältn. u. ordnungsgemäße Nutzung/Benutzbarkeit
- Pflicht Verfügungsber. Instandhaltung - Belegung (Höchstgrenzen)
- AO Instandsetzung § 3
- AO Beseitigung mangelhafter Wohnverhältnisse § 4
- Unbewohnbarkeitserklärung § 6
- Mitwirkungs- u. Duldungspflichten § 10
- Ordnungswidrigkeiten - Hinweis: Art. 13 GG

Instandsetzung – Beseitigung Mängel

Vorrang Instandsetzung

für beide gilt: Zwangsmittel Ersatzvornahme

Kosten sind öffentliche Last im Grundbuch

Gebrauch zu Wohnzwecken nicht
unerheblich beeinträchtigt

baul. Mindestanfordg an erträgl.
Wohnverhältnisse nicht erfüllt

Witterungseinflüsse

Durchfeuchtung, mangelnde

Ungeziefer

Belichtung/ Belüftung

Heizung

fehlende/ungenügende Koch-/

Wasserversorgung

Heizmöglichk./ WC

Schönheitsreparaturen

Wärme-/Schallschutz

Höhe/Größe Aufenthaltsräume

keine Wirtschaftlichkeits-
berechnung – arg. Verschulden bei
Verfügungsberechtigten

Wirtschaftlichkeitsberechnung,
alle Finanzierungsmöglichkeiten
prüfen

12. Ausblick – Änderungsvorschläge

Forderungen sind unter anderem:

- Vorkaufsrechte:

Verlängerung der Ausübungsfrist § 28 Abs. 2 BauGB

Streichung § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB

Änderung § 26 Nr. 4 BauGB

Verkehrswertbestimmung: Methode und Preislimitierungsgrenze

- Erweiterung Umwandlungsverbot

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit