

Der weitere Umgang mit dem Vorkaufsrecht in Erhaltungsgebieten



Wie geht es mit dem kommunalen Vorkaufsrecht im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen weiter? Klar ist lediglich, dass die bisherige Ausübungspraxis in Großstädten nach dem Urteil des BVerwG vom 9.11.2021 (NVwZ 2022, 75 mit Anm. Schröder/Kümmel) am Ende ist. Der Koalitionsvertrag enthält den Auftrag zu prüfen, ob sich aus dem Urteil gesetzgeberischer Handlungsbedarf ergibt. Das Wohnungsbauministerium setzt auf eine schnelle Wiederbelebung der alten Praxis, die davon geprägt war, mit der Ausübung des Vorkaufsrechts zu drohen, aber am Ende Abwendungsvereinbarungen mit den Käufern zu schließen. In diese Richtung zielt ein Gesetzentwurf der Linken für ein „Neues Vorkaufsrecht-Gesetz – VorkG“ (BT-Drs. 20/679). Danach soll es nicht mehr auf die aktuelle Bebauung und Nutzung des Grundstücks ankommen (vgl. § 26 Nr. 4 BauGB), sondern auf die künftigen Nutzungsabsichten des Eigentümers. Noch weiter geht offenbar ein hausinterner Referentenentwurf des Ministeriums, der überhaupt keinen Ausschluss von Vorkaufsrechten in Milieuschutzgebieten mehr vorsieht (*Hellriegel*, Das Vorkaufsrecht als Hintertür, FAZ v. 20.5.2022).

Hierzu fand am 9.5.2022 im zuständigen Bundestagsausschuss eine öffentliche Anhörung mit Sachverständigen statt. Abweichend von der Haltung des Ministeriums schlug ein Experte vor, auf eine Reaktivierung der vom *BVerwG* beanstandeten Verwaltungspraxis zu verzichten und stattdessen das Spannungsverhältnis zwischen Bestandssanierung und Mieterschutz im Erhaltungsrecht (§§ 172 BauGB ff.) zu lösen (*Hellriegel*, Stellungnahme v. 4.5.2022; ähnlich: *Stüer*, NJW 2022, 285). Zunächst besticht diese Idee, weil sie als konsequente Umsetzung des Gebots der Verhältnismäßigkeit erscheint: Die Durchsetzung des Erhaltungsrechts über behördliche Verfügungen und Anordnungen wäre gegenüber der Ausübung des Vorkaufsrechts ein milderes Mittel.

Tatsächlich wäre dies aber nur eine Scheinlösung, die in der Praxis nicht funktioniert: Die öffentlichen Bauverwaltungen sind weder kompetenziell noch in Bezug auf ihre Personalausstattung in der Lage, im erforderlichen Umfang die dann notwendigen Bescheide zur hoheitlichen Durchsetzung des Erhaltungsrechts rechtssicher zu erlassen und notfalls auch zu vollstrecken. Der vermeintliche Königsweg über das Erhaltungsrecht wäre tatsächlich ein Holzweg, der am Ende bei den betroffenen Mietern nur zu weiterem Frust und Staatsverdrossenheit führt.

Wie könnte man es besser machen? Ein praktikables, rechtssicher durchsetzbares Vorkaufsrecht besitzt weiterhin seine Daseinsberechtigung, damit Kommunen Abwendungsvereinbarungen mit solchen Grundstückseigentümern schließen können, von denen eine nachhaltige Vertragstreue und Umsetzung erwartet werden kann. Gegenüber Eigentümern, die das nicht gewährleisten, müssen die Gemeinden auch in Zukunft die Möglichkeit haben, das Vorkaufsrecht entsprechend ihren strategischen Zielen und der Haushaltslage durchzusetzen. Wie sagte schon *Goethe* in den Schriften zu einer Reise durch deutsche Städte in die Schweiz (1797): „Das beste Zeichen einer guten Wirtschaft ist, dass die Stadt fortfährt Grundstücke zu kaufen, besonders von fremden Besitzern in der Nachbarschaft.“

Rechtsanwalt Dr. Thomas Schröder, LL.M. (Illinois), Frankfurt a. M.