



SACHSTAND - VORKAUFRECHT

Heike Nüchel, FB Stadtplanung, Bezirkliche Vorkaufsrechte
Bezirksamt Neukölln von Berlin, 04.07.2023

A. VORKAUFRECHT IN SOZIALEN ERHALTUNGSGEBIETEN

Zäsur durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 (BVerwG 4 C 1.20)

Tenor: § 26 Nr. 4 2. Alt. BauGB (Ausschluss des Vorkaufsrechts) ist anzuwenden

(bis dahin 23 Vorkäufe und 83 Abwendungen)



WAS BLEIBT?

Begrenzung des Anwendungsbereichs des Vorkaufsrechtes auf Objekte

- ➔ mit städtebaulichen Missständen und Mängeln
=> **Problemimmobilien**
oder
- ➔ in denen das Grundstück nicht im Einklang mit der städtebaulichen Maßnahme (sozialen Erhaltungszielen) bebaut und genutzt wird
=> Objekte mit überwiegendem **Leerstand**



VOR UND NACH DEM URTEIL

2020: 56 Prüffälle, 35 Abwendungsvereinbarungen,
5 Ausübungsbescheide

Anwendungskriterium: Objekt liegt im Milieuschutzgebiet und wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, mindestens 8 WE

2022: 2 Prüffälle, 1 Abwendung (Rechtsnachfolge)

1 Gebäude mit Leerstand, 1 Problemimmobilie

Objekt liegt im Milieuschutzgebiet mit Mängeln/Misständen und/oder überwiegend leerstehend

➔ Gesetzesänderung notwendig
Referentenentwurf „hängt“

Heike Nüchel, Sachstand Vorkaufsrecht, Bericht Stadtentwicklungsausschuss Bezirksamt Neukölln am 04.07.

BERLIN



ANFECHTUNG BESTEHENDER ABWENDUNGSVEREINBARUNGEN

13 (von 83) Abwendungsvereinbarungen wurden für nichtig erklärt
und hilfsweise gekündigt

2 Klageverfahren

1 Musterprozess, Eilverfahren unter der Federführung des Senats,
derzeit vor dem OVG

19. Kammer VG: Abwendung nicht nichtig (Vergleichsvertrag),
aber kündbar

13. Kammer VG: Abwendung weder nichtig, noch kündbar

➔ Bis zu einer abschließenden höherinstanzlichen Entscheidung gehen wir davon aus, dass die Abwendungsvereinbarungen rechtswirksam sind.



NEUKÖLLNER ABWENDUNGS- MODELL FÜR PROBLEMMIMMOBILIEN

vernachlässigte Objekte, hoher Investitionsbedarf
vulnerable Mieter:innen mit niedrigem Einkommen und niedrigen
Mieten

Ziel: Verhinderung umfassender Modernisierung

Der Käufer kann den Vorkauf abwenden, wenn verzichtet wird auf

- ➔ Aufteilung in Eigentumswohnungen
- ➔ umlagefähige Modernisierungsmaßnahmen, sofern nicht erforderlich im Sinne des Milieuschutzes
- ➔ Neu: energetische Sanierungen können über Begrenzungen des baulichen Milieuschutzes hinaus erfolgen, wenn durch Fördermittelabruf keine höhere Umlage für die Mieter:innen entsteht



WEITERE NEUE VERPFLICHTUNGEN

- ➔ Mängelbehebung innerhalb 1 Jahres
- ➔ Begrenzung einer Modernisierungsumlage von 2 € auf 1 €/qm
- ➔ Neuvermietung:
 - Keine Umgehung der Mietpreisbremse (§ 556 f S. 2 BGB durch umfassende Modernisierung
 - keine möblierte Vermietung auf Zeit

Probleme:

Sehr aufwendige Beweiserhebung, Mieter:innen müssen umfassend kooperieren

Für WBG und Genossenschaften sind Problemimmobilien nicht attraktiv. => Entscheidung zur Finanzierung des Vorkaufs von Problemimmobilien im Senat erforderlich

Heike Nüchel, Sachstand Vorkaufsrecht, Bericht Stadtentwicklungsausschuss Bezirksamt Neukölln am 04.07.

BERLIN



B: NEUES WOHNBAULAND- VORKAUFRECHT § 25 I 1 NR. 3

Ziel: Mobilisierung von Bauland zu Wohnzwecken,
Verhinderung des Hortens zu spekulativen Zwecken

Eingeschränkter Geltungsbereich:

Im beplanten Innenbereich an **Brachflächen**,
im unbeplanten Innenbereich auch an unbebauten
Grundstücken, aber: Neukölln ist überwiegend beplant

Voraussetzung:

Vorkaufsrechtsverordnung und eine Verordnung nach §
201a BauGB – angespannter Wohnungsmarkt



PROBLEME

Aktuell: Screening, Identifizierung von Brachflächen für Vorkaufsrechtssatzung

- Interpretation des Begriffes „Brache“ unpraktikabel: Das Grundstück muss zum Zeitpunkt der Verordnung über lange Jahre ungenutzt und endgültig aufgegeben sein
- Rechtsgrundlage § 201 a BauGB ist bis zum 31.12.2026 befristet
- ➔ dynamischer Brachen-Begriff und Entfristung des § 201a BauGB durch den Bund



Vielen Dank



BERLIN

