Nach Prüfung des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts

21. Januar 2022

- **Nach sorgfältiger Prüfung der Thematik besteht Handlungsbedarf**
- **Mieterschutz und Schutz der angestammten Bevölkerung großes Anliegen der Staatsregierung**
- **Bundesbauministerium soll Gesetzentwurf vorlegen**

Das kommunale Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten ist ein wichtiges Instrument zum Schutz von Mieterinnen und Mietern. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten nutzten es Kommunen, um Verdrängungseffekten in begehrten Lagen entgegenzuwirken und auch einkommensschwächeren Haushalten ein Verbleiben am angestammten Wohnort zu ermöglichen. Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom November letzten Jahres setzte dieser Praxis nun enge Grenzen. Nach eingehender Prüfung der Urteilsbegründung fordert Bayerns Bauministerin Kerstin Schreyer nun den zuständigen Bund auf, die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass dieses Instrument den betroffenen Kommunen zukünftig wieder in größerem Umfang zur Verfügung steht.

In seinem Urteil vom 9. November 2021 stellte das Bundesverwaltungsgericht klar, dass es bei der Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts in Gebieten mit sozialen Erhaltungssatzungen nur auf die tatsächlichen Verhältnisse ankommt. Wird ein Grundstück im Moment des Verkaufs entsprechend der Erhaltungssatzung genutzt, sei das Vorkaufsrecht ausgeschlossen. Die bloße Annahme der Gemeinde, dass ein Käufer nach Erwerb eines Gebäudes zum Beispiel Mieterhöhungen oder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen plane, reiche hingegen als Voraussetzung für die Anwendung des Vorkaufsrechts nicht aus.

Auf der Bauministerkonferenz, die kurz nach der Urteilsverkündung, aber noch vor Veröffentlichung der Urteilsbegründung tagte, stimmte Bayern bewusst dagegen, den Bund kurzfristig zu einer Änderung des Baugesetzbuches aufzufordern. „Ein Appell ohne Urteilsgründe, ohne Prüfung und Gespräche mit den Betroffenen wäre ein Schnellschuss ohne fundierte Grundlage gewesen“, so Staatsministerin Schreyer. Nachdem nun eine ausgiebige Prüfung des Urteils und seiner Auswirkungen stattgefunden hat, Argumente auch aus der öffentlichen Diskussion gesammelt und Gespräche mit Beteiligten und Betroffenen geführt werden konnten, steht fest, dass Handlungsbedarf besteht.

Die Ministerin sieht nun den Bund am Zug: „Der Mieterschutz und der Schutz der angestammten Bevölkerung in urbanen Gebieten darf nicht auf die lange Bank geschoben werden“, so Schreyer. „Insbesondere einkommensschwachen Haushalten bringen die Absichtsbekundungen im Koalitionsvertrag und die mündlichen Ankündigungen der Bundesbauministerin im Bundestag nicht. Hier muss jetzt ein Gesetzentwurf vorgelegt werden.“

Zuständig für die Regelung im Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bund. Das Bundesbauministerium soll nach Auffassung der Ministerin daher bald einen Referentenentwurf vorlegen. Der Freistaat Bayern hat hingegen auch im Bereich des Milieuschutzes seine Hausaufgaben bereits gemacht und bereits seit 2014 die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen innerhalb von Milieuschutzsatzungen unter einen gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt gestellt. Damit kann sichergestellt werden, dass die Zusammensetzung der vorhandenen Wohnbevölkerung erhalten bleibt und Mieter nicht verdrängt werden.

Pressemitteilung auf der Seite des Herausgebers