A 6NEU Anwendung der Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten sichern: Klarstellung des § 26 Abs 4 BauGB und damit bezahlbaren Wohnraum erhalten und Milieuschutz sichern

Antragsteller*in: Sybille Stöhr, Bernd Schreyer

Antragstext

Der Stadtparteitag möge beschließen:

Die Grünen München, insbesondere der KV München, die Münchner MdBs und die Münchner Stadtratsfraktion werden gebeten, bei der Grünen Bundestagsfraktion, insbesondere beim Grünen Ampel-Kern-Verhandlungsteam darauf hinzuwirken, dass der § 26, Abs 4 BauGB mit folgendem Satz ergänzt wird: „Dies gilt nicht in Gebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2.“

Begründung

Begründung:

Am 9. November 2021 hat das Bundesverwaltungsgericht via Pressemitteilung Nr. 70/2021 die Öffentlichkeit über seine jüngste Entscheidung zum **Gemeindlichen Vorkaufsrecht in Gebieten einer Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung)** informiert. Demnach dürfe ein solches Vorkaufsrecht nicht auf Basis der Annahme ausgeübt werden, dass der Käufer die Mieter in der Zukunft mutmaßlich aus dem Gebiet verdrängt. Zudem sei das Vorkaufsrecht ausgeschlossen, wenn das Gebäude keine Mängel aufweise.

Dieses Urteil mit seiner – unserer Ansicht nach katastrophalen Entscheidung - hat bundesweit aufsehen erregt und betrifft zahlreiche Städte mit Erhaltungssatzungsgebieten, darunter auch München.

Erhaltungssatzungsgebiete sind von der Stadt München ausgewiesene Gebiete, in denen sie ein besonderes Mitspracherecht hat. So werden bauliche Änderungen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nur begrenzt bewilligt. Außerdem hat die Stadt auf Grundstücke/Immobilien in diesen Gebieten ein Vorkaufsrecht.

Gängige Praxis in Städten mit Milieuschutzgebieten war bisher, dass bei Immobilien, die keine Mängel aufweisen, das Vorkaufsrecht ausgeübt wird bzw. dass von der Käufer*in alternativ durch eine Abwendungserklärung der Vorkauf abgewendet und damit der Schutz der Mieter*innen sichergestellt werden kann. Das ist der gesetzgeberische Sinn des Paragraph 172 BauGB.

A 6NEU Anwendung der Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten sichern: Klarstellung des § 26 Abs 4 BauGB und damit bezahlbaren Wohnraum erhalten und Milieuschutz sichern

Gängige Praxis - und auch in München Ziel des grün/rosa-roten Koalitionsvertrages - ist es auch, konsequent das Vorkaufsrecht anzuwenden, gerade in Fällen, in denen künftig eine Entwicklung zu erwarten ist, die den Zielen der Erhaltungssatzung entgegensteht - wie etwa Mietsteigerungen und Modernisierungen. Gängige Praxis ist auch, dass bei Immobilien, die keine Mängel aufweisen, das Vorkaufsrecht ausgeübt wird.

Die hier beschriebene „gängige Praxis“ ist aufgrund dieses Urteils in höchster Gefahr. Kommunen werden nun das Vorkaufsrecht nur noch bei unbebauten Grundstücken, fast nicht mehr bewohnten Häusern oder sog. „Schrottimmobilien“ ausüben können. Ohne die Möglichkeit, die Trumpfkarte Vorkaufsrecht zu ziehen, wird es keine Abwendungserklärungen mehr geben, mit denen sich Käufer den Zielen der Erhaltungssatzung verpflichten.

Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Schlag in die Magengrube für alle, die sich seit Jahrzehnten für den Erhalt bezahlbaren Wohnraumes und gegen die Gentrifizierung von Innenstädten einsetzen und lässt vor allem die vielen Mieter*innen im Stich, für die die Ausübung des Vorkaufsrechtes oft die einzige Rettung vor dem Verlust ihrer Wohnung ist.

Die Folgen dieses Urteils ließen sich aber reparieren, in dem § 26, Abs 4 BauGB

*4. 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.*um folgendem Satz ergänzt wird „Dies gilt nicht in Gebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2.“ - also in Erhaltungssatzungsgebieten.

Diese Änderung muss zwingend Thema der Ampel-Koalitionsverhandlungen sein und darf keinem faulen Kompromiss zum Opfer fallen.

Bei der kürzlich erst erfolgten Novellierung des BauGB (Baulandmobilisierungsgesetzes) erfolgte trotz warnender Hinweise keine Klarstellung des §26 BauGB, die der jetzt erfolgten Rechtsprechung die Grundlage entzogen hätte. Der zuständige Ausschuss des Bundesrats hatte in seiner Empfehlung am 7.12.2020 eindeutig auf die Gefahren der sich entwickelnden Rechtsprechung hingewiesen – diese Empfehlung wurde leider vom letzten Bundeskabinett (schwarz-rot) ignoriert.

Kommunen sollte mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eigentlich die Ausübung von Vorkaufsrechten erleichtern werden, so wurde z.B. die Ausübungsfrist verlängert (3 Monate statt bisher 2 Monate). Die Nicht-Klarstellung von § 26 nimmt nun den Kommunen die Möglichkeit zur Ausübung von Vorkaufsrechten gerade in den Fällen, wo es eine unabdingbare Notwendigkeit für den Milieuschutz ist.

München hat 32 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen rund 334 000 Einwohner*innen in 192 000 Wohnungen leben. 2020 hat die Stadt 21-mal von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht, elf Abwendungserklärungen wurden unterzeichnet.

Wenn Kommunen keine Handhabe mehr haben das Vorkaufsrecht wie bisher auszuüben öffnen wir der Immobilienspekulation weiter Tür und Tor. Zahlreiche Münchner*innen werden ihre Wohnungen und damit ihre Heimat verlieren. Räume für Kleingewerbe und Kitas werden für diese unerschwinglich werden. Menschen mit

niedrigen und mittleren Einkommen – viele davon erhalten unsere öffentliche Infrastruktur aufrecht und können nicht ohne weiteres ins Homeoffice – werden aus der Stadt verdrängt werden und weite Wege zur Arbeit haben. Die Zersiedelung der Landwirtschaft geht damit einher. Das können wir nicht wirklich wollen. Jedes Haus, das wir im dicht bebauten, bereits versiegelten Innenstadtbereich kaufen und erhalten erspart uns, Flächen im grünen Außenbereich zu versiegeln.

Bitte unterstützt diesen Antrag, damit unsere Stadtviertel weiterhin lebens- und liebenswert bleiben, lasst der Spekulation keinen Boden gewinnen!

Initiative: Sibylle Stöhr, Bernd Schreyer

Unterstützer*innen:

Katrin Habenschaden, Dr. Florian Roth, Anna Hanusch, Mona Fuchs, Dominik Krause, Clara Nitsche, Florian Schönemann, Christian Smolka, Angelika Pilz-Strasser, Julia Post, David Süß, Hannah Gerstenkorn, Gudrun Lux, Josef Högl, Bernadette Felsch, Arne Brach, Svenja Jarchow, Judith Greif

Unterstützer*innen

Reinhard Gloggeniesser (KV München), Antonia Cruel (KV München), Ulrike Goldstein (KV München), Maria Hemmerlein (KV München)