



## Antrag

der Abgeordneten **Katharina Schulze, Ludwig Hartmann, Jürgen Mistol, Ursula Sowa, Gülseren Demirel, Thomas Gehring, Verena Osgyan, Tim Pargent, Stephanie Schuhknecht, Gisela Sengl, Florian Siekmann, Johannes Becher, Cemal Bozoğlu, Dr. Martin Runge, Toni Schuberl, Dr. Sabine Weigand** und **Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)**

### **Mieterschutz gewährleisten – Vorkaufsrecht rechtssicher machen I**

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, im Bundesrat den Gesetzesantrag des Landes Berlin zu unterstützen, der eine Änderung und Klarstellung des § 26 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vorsieht, um das Vorkaufsrecht als wichtiges planungsrechtliches Instrument zum Schutz von Mieterinnen und Mietern vor Verdrängung, das durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 (BVerwG 4 C 1.20) infrage gestellt ist, schnellstmöglich nachhaltig zu sichern und rechtssicher zu machen. Gleichzeitig wird die Staatsregierung aufgefordert, endlich von den Verordnungsermächtigungen gemäß § 201a und § 250 BauGB Gebrauch zu machen, damit Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten das erweiterte Vorkaufsrecht und Baugebot sowie den Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigenwohnraum anwenden können.

### **Begründung:**

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 9. November 2021 entschieden, dass § 26 Nr. 4 des Baugesetzbuchs in wortlautgetreuer Auslegung die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auch in sozialen Erhaltungsgebieten ausschließt, wenn das Grundstück gegenwärtig entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Mängel aufweist. Eine Auslegung in dem Sinne, dass die Vorschrift auf Vorkaufsrechte für Grundstücke im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung keine Anwendung findet, komme demnach nicht in Betracht. Diese Entscheidung entzieht der bisher in Berlin, Hamburg, München oder auch andernorts gängigen Vorkaufspraxis die Grundlage und führt im Ergebnis dazu, dass das Vorkaufsrecht in den Erhaltungsgebieten, vor allem in den sozialen Erhaltungsgebieten gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, praktisch kaum noch Anwendung finden kann. Damit die Gemeinden zu ihrer bisherigen Vorkaufspraxis zurückkehren können, ist eine Änderung von § 26 Nr. 4 BauGB nötig, die deutlich macht, dass es in den Erhaltungsgebieten auf zukünftige Nutzungen des Grundstücks ankommt. Für Städte und Gemeinden ist das Vorkaufsrecht ein unverzichtbares planungsrechtliches Instrument. Das gemeindliche Vorkaufsrecht muss immer dann zur Anwendung kommen können, wenn im Einzelfall verhindert werden soll, dass ein Gebiet oder Stadtquartier in einer Weise verändert wird, die den eigentlichen städtebaulichen Zielsetzungen, etwa dem Erhalt stabiler Wohnstrukturen, widerspricht. Hierzu gehört auch, wenn durch einzelne bauliche und sonstige Eingriffe eine negative Vorbildwirkung im Sinne einer Verdrängung der angestammten Bevölkerung entstehen könnte. Dazu gehören auch erhaltungswidrige Nutzungsabsichten mit Blick auf eine bereits bestehende Erhaltungssatzung. Dies muss umgehend

durch eine rechtliche Klarstellung im Baugesetzbuch gewährleistet werden. Bei der 138. Bauministerkonferenz haben sich die zuständigen Minister aller Bundesländer mit großer Mehrheit für eine möglichst schnelle Gesetzesänderung ausgesprochen, um Städten und Gemeinden weiterhin ein Vorkaufsrecht einzuräumen – allein Bayern war dagegen. Vor diesem Hintergrund sollte die Staatsregierung nun die Chance im Bundesrat ergreifen, um die Initiative des Landes Berlin zu unterstützen.

Bereits im Mai 2021 wurde das Baulandmobilisierungsgesetz verabschiedet. Ziel des Gesetzes ist es, Städte und Gemeinden in die Lage zu versetzen, schneller Bauland aktivieren zu können, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zu den Neuerungen gehören u. a. die Ausweitung der kommunalen Vorkaufsrechte auf Problemimmobilien und brachliegende Grundstücke, die Erweiterung des Baugebots sowie eine Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigenwohnraum in angespannten Wohnungsmärkten. Damit Städte und Gemeinden von diesen Regelungen auch Gebrauch machen können, sind sie auf den Erlass entsprechender Verordnungen durch die Staatsregierung angewiesen. Doch die Staatsregierung schiebt die Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes weiterhin auf die lange Bank, wohlwissend, dass die Neuregelungen im Baugesetzbuch nur zeitlich befristet Geltung haben. Vor diesem Hintergrund ist die Staatsregierung dringend gefordert, die beiden Landesverordnungen schnellstmöglich und rechtssicher in enger Abstimmung mit den kommunalen Spitzenverbänden auf den Weg zu bringen.