

Bezirk darf Vorkaufsrecht zum Wohl der Allgemeinheit ausüben

Öffentliches Recht. Ein Bezirk darf in einem Milieuschutzgebiet sein Vorkaufsrecht zum Wohl der Allgemeinheit ausüben, insbesondere wenn der ursprüngliche Erwerber des Grundstücks ein privatwirtschaftliches Unternehmen ist.

*VG Berlin, Urteil vom 17. Mai 2018,
Az. VG 13 K 724.17 (nicht rechtskräftig)*

*Rechtsanwalt
Dr. Mathias Hellriegel
von Malmendier
Partners*



Quelle: Malmendier

DER FALL

Ein Immobilienunternehmen hat ein Grundstück in Berlin-Kreuzberg erworben, das mit einem Gebäude mit 20 Mietwohnungen bebaut ist und in einem Milieuschutzgebiet liegt. Der Bezirk kündigte an, sein Vorkaufsrecht zu prüfen, und bot dem Unternehmen an, dies zu verhindern, indem es eine Abwendungsvereinbarung schließt. Die Firma sollte sich darin verpflichten, für die Geltungs-

dauer der Milieuschutzverordnung, mindestens aber für 20 Jahre, die Modernisierung des Gebäudes einzuschränken und es auch dann nicht in Wohn- und Teileigentum umzuwandeln, wenn eine Ausnahmeregelung es erlauben würde. Die Immobilienfirma lehnte das ab. Der Bezirk übte daraufhin das Vorkaufsrecht zugunsten einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft aus.

DIE FOLGEN

Das VG wies die Klage des Immobilienunternehmens ab. Die Vorkaufsrechtsausübung ist rechtmäßig und vom Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt. Der Erwerber eines Grundstücks im Milieuschutzgebiet ist weniger schutzwürdig als ein Bestandseigentümer; er muss daher stärkere Einschränkungen seiner Grund-

stücksnutzung in Kauf nehmen. Dass der Erwerb die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung konkret gefährdet, ist schon dadurch begründet, dass der Kläger ein privatwirtschaftliches Unternehmen ist. Im Unterschied zu einer städtischen Gesellschaft ist es mehr am Gewinn interessiert als am Milieuschutz.

WAS IST ZU TUN?

Im Kampf gegen die rasant steigenden Mietpreise hat der Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg beschlossen, in Milieuschutzgebieten das bisher nur wenig genutzte Instrument des Vorkaufsrechts konsequent einzusetzen. Nach dem vom Bezirk erarbeiteten aufwendigen Verfahren wird seitdem bei fast jedem Grundstücksverkauf dem Erwerber der Abschluss einer Abwendungsvereinbarung angeboten. Wird diese nicht unterzeichnet, reicht der Bezirk das Grundstück an einen Dritten weiter, meist an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft. Dass diese Praxis rechtmäßig ist, ist jedoch keineswegs gesichert. Denn zum einen ist

die vom Bezirk beabsichtigte Verschärfung des Milieuschutzrechts gesetzlich nicht vorgesehen. Zum anderen ist das Vorkaufsrecht in der Regel nach § 26 Nr. 4 BauGB ausgeschlossen, was auch das Landgericht Berlin bereits 2017 bestätigt hat. Zudem ist zweifelhaft, ob das Vorkaufsrecht überhaupt seinen Zweck erfüllt, schließlich erhöhen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ebenso wie Private die Mietpreise, um den Kaufpreis zu finanzieren. Die Entscheidung der weiteren Instanzen bleibt abzuwarten. Betroffenen ist zu raten, sich gegen die Vorkaufsrechtsausübung gerichtlich zu wehren. **ahl**