



BETHGE.REIMANN.STARI

RECHTSANWÄLTE

KANZLEI FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE & VERWALTUNG



Wirtschaft



Energie



Verwaltung

- Newsletter vom März 2020 -

VERWALTUNG

Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB als Sicherungsmittel für gemeindliche Erhaltungsziele

Nahezu alle interessanten Wohnlagen in den Berliner Bezirken sind oder werden perspektivisch durch Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu Gebieten erklärt, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen (sog. Milieuschutzsatzungen). Um den satzungsgemäßen Zielen Geltung und Nachdruck zu verleihen, drohen die Bezirksämter auf Grundlage der Vorgaben des Abgeordnetenhauses bei der Veräußerung jedes Mehrfamilienhauses in einem der derzeit 57 Berliner Milieuschutzgebiete die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB an, sofern der Käufer nicht eine von den Bezirken in verschiedenen Ausgestaltungen vorgefertigte Abwendungsvereinbarung unterzeichnet. Diese vom Berliner Verwaltungsgericht (VG) als rechtmäßig erachtete Vorgehensweise bestätigte nunmehr auch das Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 22. Oktober 2019 - Az.: 10 B 9.18.

Wie schon die Vorinstanz ist auch das OVG der Rechtsansicht, dass das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg sein Vorkaufsrecht beim Kauf eines Grundstücks rechtmäßig zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt hat. Dagegen klagte die Immobiliengesellschaft, die das Grundstück zuvor gekauft hatte, ohne Erfolg. Das Berufungsgericht argumentierte, dass bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes durch das Bezirksamt soziale Erhaltungsziele gefördert würden. Es handle sich dabei um eine „zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums“, die durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sei.



Inbesondere bestätigte das OVG die vom VG Berlin (Az.: 13 K 724.17) vorgenommene Auslegung des § 26 Nr. 4 BauGB. Hiernach ist die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und benutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel i.S.d. § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB aufweist, wobei letzteres übereinstimmend nicht der Fall war.

Entgegen dem ausdrücklichen Wortlaut der Regelung, nehmen die Gerichte - mittels einer sog. teleologischen Reduktion des Anwendungsbereichs - an, dass in Fällen einer Milieuschutzverordnung nicht nur auf die gegenwärtige ordnungskonforme Nutzung, sondern darüber hinaus auch zusätzlich auf die zukünftige geplante Entwicklung entsprechend den Zielen der Verordnung abzustellen sei. Dies entspräche der gesetzgeberischen Absicht und verhindere vor allem, dass das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB in Erhaltungsgebieten faktisch leer liefe. Ein Ausschlussgrund liege mithin dann nicht vor, wenn zu befürchten sei, dass der Erwerber eines Grundstücks im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung die Erhaltungsziele, also die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, nicht beachten werde (a.A. aber Behnke/Dammann, GE 2019, 431).

Das OVG hat die Revision zu dem Urteil zugelassen. Das Verfahren ist derzeit beim Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) unter dem Aktenzeichen BVerwG 4 C 1.20 anhängig. Die Entscheidung des BVerwG ist mit Spannung zu erwarten, denn im Jahre 1993 erkannte es, dass der Gesetzgeber bei der Schaffung des § 26 Nr. 4 BauGB - allein - darauf abgestellt habe, ob das Grundstück bei der Ausübung des Vorkaufsrechts entsprechenden den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahmen bebaut ist und genutzt wird mit der Folge, dass auch zukünftige Änderungen, auch wenn sie sich zu diesem Zeitpunkt ggf. bereits abzeichnen, grundsätzlich nicht zu einem Wegfall des im § 26 Nr. 4 BauGB normierten Ausschlussgrundes führen (BVerwG, Beschluss vom 29. Juni 1993, Az.: 4 B 100/93).

Das OVG Berlin-Brandenburg drückte ausdrücklich seine Ansicht aus, nicht im Widerspruch zu diesem Urteil entschieden zu haben. Denn der (zuvor zitierten) Entscheidung könne nicht entnommen werden, dass das BVerwG vertreten würde, dass künftige Entwicklungen im Falle des § 26 Nr. 4 BauGB auch bei Erhaltungssatzungen außer Betracht bleiben müssten. Hierzu wird das BVerwG wohl nun Stellung beziehen.

Für weitere Fragen stehen wir selbstverständlich gern zur Verfügung.

KONTAKT

Redaktion: Rechtsanwalt Linus Spohn
Herausgeber: Bethge.Reimann.Stari Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Um einen Termin zur vereinbaren, wenden Sie sich bitte an unser Sekretariat **Verwaltung:**

Tel.: +49 (0)30 89 04 92 - 15
Fax: +49 (0)30 89 04 92 - 10
E-Mail: Verwaltung@brs-rechtsanwaelte.de



Unser Newsletter wird nach sorgfältig ausgewählten Unterlagen erstellt. Diese Veröffentlichung verfolgt ausschließlich den Zweck, bestimmte Themen anzusprechen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für die Anwendung im konkreten Fall kann eine Haftung nicht übernommen werden. Sollten Sie weitere Fragen zu den angesprochenen Themen haben, so wenden Sie sich bitte an unsere Ansprechpartner. Der Nachdruck - auch auszugsweise - ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Sie sind berechtigt, einer Direktwerbung jederzeit telefonisch, schriftlich oder per Email an datenschutz@brs-rechtsanwaelte.de mit Wirkung für die Zukunft zu widersprechen. Wenn Sie die Publikation nicht mehr erhalten wollen, teilen Sie uns dies bitte per E-Mail mit.

Bethge.Reimann.Stari Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB, Partnerschaftsregister: Amtsgericht Berlin, Registernummer: PR 1040 B, Kurfürstendamm 67, 10707 Berlin, Tel.: +49 30 – 890492-0, Fax: +49 30 – 890492-10, E-Mail: brs@brs-rechtsanwaelte.de