BITEG

Vorkaufsrechte der Städte und Gemeinden

Mit dem Urteil der BVerwG zum Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten vom 9.11.2021 wurde den Gemeinden ein bislang gängiger Weg versperrt, Mieter vor überhöhten Mieten und vor einer Vertreibung aus ihrem Wohngebiet zu bewahren, wenn Mietgrundstücke mit dem Ziel hoher Renditen
erworben, in ihrer Nutzung geändert oder weiterverkauft werden. Das Instrument „Abwendungsvereinbarung“ hat durch das Urteil den angestrebten Zweck weitgehend verloren. Manche der bereits abgeschlossenen Abwendungsvereinbarungen wurden rückabgewickelt. Initiativen zu einer Gesetzesänderung befinden sich noch im parlamentarischen Verfahren. Gleichwohl ist damit das Vorkaufsrecht für die Gemeinden nicht nutzlos geworden. Das Seminar umreist seinen vielfältigen Anwendungsbereich bei der Wahrung öffentlicher Belange und beim Schutz der Mieter vor Verdrängung.

Schwerpunkte

1. Prinzip des Vorkaufsrechts

2. Vorkaufsrecht der Gemeinden zugunsten der Allgemeinheit nach dem Baugesetzbuch

2.1. Ein **allgemeines Vorkaufsrecht** zu **bebauten** (Wohn-)Grundstücken

– in Gebieten mit **Erhaltungssatzungen** (**Milieuschutzgebiete**), dar. Urteil des BVerwG v. 02.11.2021

– an Grundstücken mit **städtebaulichen Missständen** im beplanten/unbeplanten Innenbereich.

2.2. Ein **allgemeines Vorkaufsrecht** zu **unbebauten** Grundstücken

– im Flächennutzungsplan im **Außenbereich** für **Wohnflächen** vorgesehen sind,

– für **Wohngebäude** geeignete **Flächen** im beplanten oder unbeplanten **Innenbereich**

– zu Grundstücken in Bebauungsplan-, Umlegungs- und Sanierungsgebieten,

– freizuhaltende Flächen in Hochwasserschutzgebieten.

2.3 Ein **besonderes Vorkaufsrecht** kann darüber hinaus von der Gemeinde begründet werden

– an unbebauten Grundstücken im Gebiet eines Bebauungsplans,

– an **unbebauten** oder **brachliegenden** Grundstücken, die sich für **Wohnbebauung eignen** und in Gebieten mit **angespanntem Wohnungsmarkt** liegen.

3. Wann ist eine **Ausübung** des Vorkaufsrechts **ausgeschlossen?** Gefahr der Umgehung durch „Share Deals“.

4. Änderungsvorschlag zum Baugesetzbuch

5. Einvernehmliche **Abwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts**.

6. **Ausübung** des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde **zugunsten Dritter**

7. **Ablauf** der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde.

8. Weitere Vorkaufsrechte im Handlungsfeld der Gemeinde, dar. Vorkaufsrecht des Mieters bei Umwandlung zu Eigentumswohnungen und deren Verkauf; Beschränkung des Kündigungsrechts des Käufers.

Preis

170.00 € zzgl. 19% MwSt.

BITEG

Referent/-in

Kurt Grabarse

Dr. Kurt Grabarse, seit 20 Jahren Dozent von BITEG-Seminaren

Seminarteilnehmende

Liegenschaftsamt, Bauaufsichtsamt, Gemeindevertretung, Immobilienmanagement, Rechtsamt, kommunale Wohnungsbauunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften

Ort und Datum

Online

20-06-2023 (10:00 - 15:00 Uhr)