

Antrag

der Abg. Miguel Klauß und Hans-Jürgen Goßner u. a. AfD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Anwendung des Vorkaufsrechts durch Städte und Kommunen

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. ob und falls ja in welchen Fällen Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg seit dem Jahr 2010 von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht haben;
2. nach welcher Nummer des § 24 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Städte und Gemeinden jeweils von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht;
3. aus welchen Gründen die Stadt oder Gemeinde das Vorkaufsrecht ausübte und nicht bereits im Vorfeld in Verhandlungen über einen Kauf eintrat;
4. um welche Art von Objekten es sich jeweils handelte, insbesondere ob es sich um Baugrundstücke oder um bereits bestehende Gebäude handelt und welchen Zwecken die gekauften Objekte jeweils zugeführt wurden;
5. ob es bei den genannten Flächen darauffolgend eine Änderung der Bebauungspläne oder der Flächennutzungspläne gab;
6. auf welche Weise es bei den genannten Projekten eine öffentliche Diskussion und eine Einbindung der Bevölkerung vor Ort, insbesondere der Anrainer gab;
7. welche Gremien diese Entscheidungen getroffen haben und aus welchen Haushaltsmitteln der Kauf jeweils finanziert wurde;
8. wie die Landesregierung das Instrument des Vorkaufsrechts von Immobilien durch Städte und Gemeinden zur Durchsetzung von städtebaulichen oder wohnungspolitischen Zielen bewertet;

9. ob das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen die Aussage des Baustadtrats des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg teilt, dass schon lange bekannt sei, dass der Gesetzgeber eine Klarstellung beim Vorkaufsrecht vornehmen müsse und ob der Landesregierung Gesetzesinitiativen oder Bundesratsinitiativen hierzu bekannt sind;
10. ob sich das Land Baden-Württemberg für eine Klarstellung beim Vorkaufsrecht einsetzen wird und wie sich das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen diese vorstellt;
11. wie sich das Land Baden-Württemberg diesbezüglich in der Bauministerkonferenz positionieren wird.

25.7.2024

Klauß, Goßner, Dr. Balzer, Bamberger, Eisenhut AfD

Begründung

Das Baugesetzbuch kennt unter §§ 24 und 25 verschiedene Arten des Vorkaufsrechts für Städte und Gemeinden. Die Antragsteller interessiert, wie oft das Vorkaufsrecht in der Vergangenheit genutzt wurde, mit welchem Ziel es eingesetzt wurde und auf welche gesetzliche Grundlage sich die Gemeinden hierbei beriefen. Von Bürgern wurde in Gesprächen berichtet, dass in der Auseinandersetzung um die Nutzung von Gebäuden zur Flüchtlingsunterbringung von den Kommunen gedroht wurde, das Vorkaufsrecht der Gemeinden zum Kauf von Flüchtlingsunterkünften zu nutzen.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 19. August 2024 Nr. MLW23-25-4/466 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium des Inneren, für Digitalisierung und Kommunen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,*

- 1. ob und falls ja in welchen Fällen Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg seit dem Jahr 2010 von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht haben;*
- 2. nach welcher Nummer des § 24 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Städte und Gemeinden jeweils von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht;*
- 3. aus welchen Gründen die Stadt oder Gemeinde das Vorkaufsrecht ausübte und nicht bereits im Vorfeld in Verhandlungen über einen Kauf eintrat;*
- 4. um welche Art von Objekten es sich jeweils handelte, insbesondere ob es sich um Baugrundstücke oder um bereits bestehende Gebäude handelt und welchen Zwecken die gekauften Objekte jeweils zugeführt wurden;*
- 5. ob es bei den genannten Flächen darauffolgend eine Änderung der Bebauungspläne oder der Flächennutzungspläne gab;*
- 6. auf welche Weise es bei den genannten Projekten eine öffentliche Diskussion und eine Einbindung der Bevölkerung vor Ort, insbesondere der Anrainer gab;*

7. welche Gremien diese Entscheidungen getroffen haben und aus welchen Haushaltsmitteln der Kauf jeweils finanziert wurde;

Zu 1. bis 7.:

Die Fragen zu Ziffern 1 bis 7 werden aufgrund ihres sachlichen Zusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Landesregierung liegen keine Informationen zu den gestellten Fragen im Zusammenhang mit der Ausübung gemeindlicher Vorkaufsrechte nach § 24 BauGB durch die Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg vor.

8. wie die Landesregierung das Instrument des Vorkaufsrechts von Immobilien durch Städte und Gemeinden zur Durchsetzung von städtebaulichen oder wohnungspolitischen Zielen bewertet;

Zu 8.:

Das Baugesetzbuch stellt den Kommunen mit den dort geregelten Vorkaufsrechten ein wichtiges Instrument für die Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung und ist daher aus Sicht der Landesregierung grundsätzlich zu begrüßen. Bei Vorliegen eines Verkaufsfalles sowie Erfüllung der jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen ermöglichen die einzelnen Vorkaufsrechtstatbestände den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde, um dadurch auf deren künftige Nutzung – beispielsweise einer Nutzung zu Wohnzwecken – Einfluss nehmen zu können. Das Vorkaufsrecht darf zudem nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies im konkreten Einzelfall rechtfertigt; es ist kein Instrument der allgemeinen Bodenbevorratung.

9. ob das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen die Aussage des Baustadtrats des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg teilt, dass schon lange bekannt sei, dass der Gesetzgeber eine Klarstellung beim Vorkaufsrecht vornehmen müsse und ob der Landesregierung Gesetzesinitiativen oder Bundesratsinitiativen hierzu bekannt sind;

10. ob sich das Land Baden-Württemberg für eine Klarstellung beim Vorkaufsrecht einsetzen wird und wie sich das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen diese vorstellt;

11. wie sich das Land Baden-Württemberg diesbezüglich in der Bauministerkonferenz positionieren wird.

Zu 9. bis 11.:

Die Fragen zu Ziffern 9 bis 11 werden aufgrund ihres sachlichen Zusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Landesregierung geht davon aus, dass sich die Fragen auf die Forderung nach einer Anpassung der Vorkaufsrechtsregelungen im Baugesetzbuch beziehen, nachdem das Bundesverwaltungsgericht die Vorkaufsrechtspraxis des Landes Berlin in einem Milieuschutzgebiet im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg für rechtswidrig erklärt hatte. Nach dieser Entscheidung darf das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten von der Gemeinde nicht ausgeübt werden, wenn das Grundstück zum Zeitpunkt des Verkaufs entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung genutzt wird. Mögliche zukünftige Entwicklungen, die zu einer Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung führen können, sind danach für die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts nicht ausreichend.

Initiativen für eine Änderung von § 26 Nr. 4 BauGB, wonach in sozialen Erhaltungsgebieten auch zukünftige Nutzungen der betreffenden Grundstücke zu berücksichtigen sind, waren bereits wiederholt Gegenstand der Beratungen in der Bauministerkonferenz und im Bundesrat. So wurde die Bundesregierung durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom Februar 2022 auf Grundlage eines gemeinsamen Antrags der Länder Baden-Württemberg, Bayern, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein unter Bezugnahme auf die genannte Gerichtsentscheidung um

Änderung der Vorschriften zu den Vorkaufsrechten im Baugesetzbuch gebeten mit dem Ziel, die Ausübung des Vorkaufsrechts in Gebieten mit sozialer Erhaltungssatzung wieder in weitergehendem Maße zu ermöglichen und damit die Erhaltung der Zusammensetzung der dortigen Wohnbevölkerung auch für die Zukunft nachhaltig zu sichern. Eine entsprechende Forderung enthält auch die Beschlussfassung des Bundesrates vom April 2022 zur Drucksache 133/22.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen