Pressemitteilung

Baulandmobilisierungsgesetz wird zum Problem für Immobilientransaktionen

- Ausweitung der Vorkaufsrechte durch neuen Tatbestand
- Umfassende Vorkaufsrechtsprüfung bei jedem Immobilienverkauf im Innenbereich
- Verlängerung der Ausübungsfrist führt zu monatelangem Schwebezustand bei Immobilienkaufverträgen
- Ausgedehnter Gemeinwohlbegriff birgt Gefahr der Grundstücksbevorratung durch Kommunen

Berlin, 30. Juni 2020 – Der Referentenentwurf zum Baulandmobilisierungsgesetz inklusive geplanter Änderungen am Baugesetzbuch (BauGB) liegt vor, und die Verbände haben im Rahmen der Verbändeanhörung derzeit die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Berliner Kanzlei Bottermann Khorrami (BK Law) sieht neben der Einführung eines Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vor allem die vorgesehene Ausweitung der kommunalen Vorkaufsrechte kritisch.

Uwe Bottermann, Rechtsanwalt und Partner bei Bottermann Khorrami, erklärt: „In dem Entwurf sind auch Änderungen zum öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrecht geplant: zum Beispiel die Einführung eines neuen Tatbestandes und die Verlängerung der Ausübungsfrist für kommunale Vorkaufsrechte. Beide Aspekte werden erhebliche Auswirkungen auf Immobilientransaktionen sowie die Ausübungspraxis haben, weil Kommunen – sollte der Entwurf in seiner jetzigen Form durchgehen – in Zukunft bei jedem Immobilienkauf im innerstädtischen Bereich prüfen müssten, ob Vorkaufsrechte greifen."

Der vom Bundesbauministerium vorgelegte Referentenentwurf zur Novellierung des BauGB führt einen neuen Tatbestand zur Begründung von Vorkaufsrechten ein, wonach einer Gemeinde ein Vorkaufsrecht zustehen soll, wenn das verkaufte Grundstück einen städtebaulichen oder anlagenbezogenen Missstand darstellt. Dieser Tatbestand wäre laut Referentenentwurf beispielsweise erfüllt, wenn ein Grundstück nicht angemessen genutzt wird oder die auf dem Grundstück befindliche Immobilie nicht den städtebaulichen oder wohnungspolitischen Zielen entspricht. Außerdem soll die Frist zur Ausübung der kommunalen Vorkaufsrechte von zwei Monaten auf drei Monate verlängert werden.

„Der geplante, neue Tatbestand ‚städtebaulicher oder anlagenbezogener Missstand' zur Ausübung der Vorkaufsrechte wäre für sich betrachtet erst mal nicht unbedingt problematisch, allerdings sind die damit verbundenen Konsequenzen für Immobilienverkäufe beträchtlich. Denn die Vertragsabwicklung wird sich dadurch deutlich hinauszögern, weil jeder Verkauf einer Immobilie im Innenbereich zukünftig einer umfassenden Vorkaufsprüfung unterliegen

würde. In Kombination mit der geplanten Verlängerung der Prüffrist für Vorkaufsrechte wird quasi jede Immobilientransaktion einem monatelagen Schwebezustand ausgesetzt“, erläutert Uwe Bottermann.

Vorkaufsrechte dürfen von Gemeinden nur ausgeübt werden, wenn sie aus Gründen des Allgemeinwohls gerechtfertigt sind. Mit der geplanten Änderung des BauGB soll das Wohl der Allgemeinheit durch Beispiele konkretisiert werden. Demnach sollen Kommunen zur Begründung der Ausübung des Vorkaufsrechts die Deckung des Wohnbedarfs sowie die Förderung der Innenentwicklung heranziehen können. Uwe Bottermann stellt hierzu fest: „Die vorgeschlagene Konkretisierung des Allgemeinwohlbegriffs im Baugesetzbuch scheint der bisherigen Rechtslage zu widersprechen. Denn nach geltendem Verständnis dürfen Vorkaufsrechte nicht zur Grundstücksbevorratung genutzt werden. Wenn jetzt die Deckung des Wohnbedarfs als Rechtfertigung hinzukommt, wird dieser Grundsatz gefährdet.“

Pressekontakt

RUECKERCONSULT GmbH
Katrin Lemcke-Kamrath
Wallstraße 16
10179 Berlin
+49 30 28 44 987-63
lemcke-kamrath@rueckerconsult.de

Über Bottermann Khorrami

Bottermann Khorrami ist eine Kanzlei bestehend aus Rechtsanwälten, Notaren und Steuerberatern mit Sitz in Berlin. Das Unternehmen beschäftigt rund 35 Mitarbeiter. Zu den Mandanten der Kanzlei gehören Privatpersonen und mittelständische Unternehmen – vor allem jedoch Investoren, Projektentwickler und Fondsgesellschaften. Neben der Beratung deutscher Marktteilnehmer ist die Kanzlei auf die Vertretung ausländischer Investoren und Unternehmen mit Projekten in Deutschland spezialisiert. Die Rechtsanwälte, Steuerberater und Notare von Bottermann Khorrami arbeiten mehrsprachig und sind mit interkulturellen Hintergründen vertraut.