

Einführungstext zum Online-Seminar von Werner Oehlert (29.03.2021)

Vorkaufsrecht: Gutes Instrument, aber zu teuer?

Für ca. 80 Bestandsgebäude mit ca. 2.300 Wohnungen übten die Bezirksämter seit 2017 das Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB aus. Der überwiegende Teil der Wohnungen (1.680 Wohnungen) wurde von den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften erworben. Die übrigen Wohnungen verteilen sich auf sieben Genossenschaften, zwei Stiftungen und Privatpersonen. Das Land Berlin bezuschusste hierfür die landeseigenen Gesellschaften mit 31,8 Mill. Euro in der laufenden Legislaturperiode. Die Genossenschaften erhielten für den Erwerb der Wohnungen Förderdarlehen in Höhe von 33 Mill. Euro.

Das Vorkaufsrecht kann nach § 27 BauGB abgewendet werden, wenn sich der Käufer in einer Vereinbarung bereit erklärt, soziale Standards einzuhalten. Mit ihnen sollen Bewohner*innen im Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungssatzung vor Verdrängung geschützt werden. Die Abwendungsvereinbarungen enthalten hierfür u.a. ein zeitlich befristetes Verbot der Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen sowie der Ausschluss von besonders preistreibenden Modernisierungsmaßnahmen. Das Gesetz räumt dem Vorkaufsrecht somit nur eine nachrangige Bedeutung ein. Im Vordergrund steht der Abschluss von Abwendungsvereinbarungen, um die Bewohner*innen vor Verdrängung zu schützen.

Aus Sicht betroffener Mieter*innen ist es verständlich, wenn sie die Rangfolge beider Instrumente umdrehen möchten und die Ausübung des Vorkaufsrechts als Regelfall und die Abwendungsvereinbarung nur im Ausnahmefall angewendet sehen möchten. Die Vorteile einer Überführung der Gebäude in eine gemeinwohlorientierte Trägerschaft bzw. an eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft liegen auf der Hand. Bei der Abwendungsvereinbarung bleibt dagegen das Gebäude bei einem Eigentümer mit spekulativen Absichten, die lediglich zeitlich befristet reglementiert sind. In einem Umfeld stetig wachsender Unsicherheiten der eigenen Wohnsituation wird daher der Ruf von Mieter*innen in den sozialen Erhaltungsgebieten nach Ausübung des Vorkaufsrechts zunehmend lauter.

Angesichts dramatisch steigender Immobilienpreise schwindet gleichzeitig aber die Aussicht zur Ausübung des Vorkaufsrechts. Nicht selten wird heute bereits das 35-fache der Jahresrohmiete für Bestandsgebäude verlangt. Angesicht der Immobilienpreise sieht sich das Land Berlin daher immer stärker mit der Frage konfrontiert, ob sich die Stadt Immobilien leisten kann, die in einer gemeinwohlorientierten Bewirtschaftung bzw. in einer städtischen Gesellschaft am Rande der Wirtschaftlichkeit stehen. Für Immobiliengesellschaften stellt sich die Frage nicht. Insbesondere mit der Umwandlung sind auch unter den restriktiveren Verwertungsbedingungen im sozialen Erhaltungsgebiet noch gute Geschäfte zu machen.

Das soziale Erhaltungsrecht ist somit keine wirkliche Preisbremse. Auch hier steigen die Preise unaufhörlich. Die Wirtschaftlichkeit des Ankaufs ist somit immer öfter wirtschaftlich nicht mehr darstellbar, weshalb potentielle Träger sich zunehmend aus dem Vorkaufsrechtsverfahren zurückziehen. Die Immobilienpreise verhindern somit nicht nur die Ausübung des

Vorkaufsrechts, sie sind letztlich auch die Ursache dafür, dass auch keine Abwendungsvereinbarungen geschlossen werden müssen. Denn wenn sich die Interessenten vom Ankauf zurückziehen, muss auch kein Ankauf durch eine Vereinbarung abgewendet werden.

Wie häufig Prüffahren erfolglos waren, belegen die Zahlen aus dem „3. Bericht über die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für das Jahr 2019. Von 157 durchgeführten Prüfverfahren endeten 90 mit einer Abwendungsvereinbarung bzw. mit der Ausübung des Vorkaufsrechts. 67 Prüfvorgänge wurden erfolglos für die Eignung als Vorkaufsrechtsfall geprüft. Mit weiter steigenden Preisen wird der Trend erfolgloser Prüfverfahren zunehmen.

Wenn der Kauf viel zu oft an den horrenden Preisen scheitert, stellt sich die Frage, welchen Einfluss die Bezirksämter haben, um preisdämpfend im Vorkaufrechtsverfahren handeln zu können. Bisher wird für den Vorkauf der sog. Verkehrswert ermittelt. Er spiegelt die Marktpreise einer bestimmten Region an Hand von tatsächlich stattgefundenen Verkaufsfällen wider. Dieser Preis kann noch um 25 % überschritten werden. Erst bei dieser Grenze ist lt. Rechtsprechung in der Wertermittlung eine Limitierung des Kaufpreises zulässig. Mit dem Verkehrswert sind die Bezirksämter somit gezwungen, durch spekulative Entwicklungen geprägte Preise zu zahlen. Das kommunale Vorkaufsrecht droht damit, nicht mehr in seiner bisherigen Form zu funktionieren.

Die Bundesregierung beabsichtigt eine umfassende Novellierung des Wertermittlungsrechts. Ein Referentenentwurf zur Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV - liegt hierfür vor und hat zwei Beteiligungsverfahren bereits durchlaufen.

Im Seminar soll daher der Frage nachgegangen werden, welche Änderungen notwendig sind, damit die Ermittlung des Verkehrswertes sozial gerechter gestaltet wird und das kommunale Vorkaufsrecht nicht an der Preisentwicklung zu scheitern droht. Im Einzelnen sind hierfür Fragen zu erörtern wie

- Ist das Ertragswertverfahren evtl. das bessere Berechnungsverfahren zur Wertermittlung im Vorkaufsrecht?
- Können in der Berechnung des Verkehrswerts Faktoren einbezogen werden, die spekulative Entwicklungen entgegenwirken?
- Welche Rolle spielen die Bodenwerte im Berechnungsverfahren zur Wertermittlung und wäre die Ausgrenzung von Bodenwerten, die deutlich von den Richtwerten abweichen, eine Möglichkeit um sozial gerechtere Verkehrswerte zu erhalten?
- Sind Berechnungsverfahren, bei denen der Verkäufer nur noch einen Teil der Summe erhielt, die er auf dem freien Markt bekäme, mit dem Grundgesetz vereinbar oder stoßen sie auf grundsätzliche rechtliche Bedenken (Stichwort Teileignung)?
- Welche Maßnahmen für eine sozial gerechtere Wertermittlung wären ohne rechtliche Bedenken umsetzbar?
- Wie ist die Zukunft des Vorkaufsrechts angesichts von Wahlen und Verschuldung durch die Corona-Pandemie einzuschätzen?

Für Abarbeitung der o.g. Fragestellungen wird Herr Dr. Sebastian Kropp uns zunächst einen Einblick geben in die Praxis der Wertermittlung und wie aus seiner Sicht eine sozial

gerechtere Wertermittlung gestaltet sein sollte. Er ist Leiter des Stadtentwicklungsamts und des Fachbereichs Vermessung im Bezirksamt Friedrichshain/Kreuzberg.

Herr Prof. Dr. Jörg Beckmann aus der Kanzlei Gaßner, Groth, Siederer & Coll. gilt durch seine Veröffentlichungen sowie durch seine beratende Tätigkeit für div. Bezirke und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen als anerkannter Fachmann im sozialen Erhaltungsrecht. Er wird uns darlegen, ob grundsätzliche rechtliche Bedenken bei einer Einführung von stärker als bisher limitierten Kaufpreisen bestehen und welche Absichten mit der Novellierung des Wertermittlungsrechts verfolgt werden.

Frau Katrin Schmidberger ist Sprecherin für Wohnen und Mieten der Grünen im Abgeordnetenhaus. Sie wird darstellen, ob sich das Land Berlin auch in Zukunft noch hohe Immobilienpreise im Vorkaufrechtsverfahren leisten kann und sollte, welche Maßnahmen aus ihrer Sicht notwendig sind, um die Immobilienpreise zu reduzieren und wie angesichts von Neuwahlen die Zukunft des Vorkaufsrechts zu sehen ist.