

Ausübung von Vorkaufsrechten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Planungsverband
Äußerer Wirtschaftsraum München
Expertengespräch
19.07.2016

Dr. Gerhard Spieß
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator

Relevante Vorkaufstatbestände

- FNP-Gebiete für Wohnbauflächen im Außenbereich § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Unbebaute Wohnbauflächen in sonstigen Plangebieten, § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Satzungsvorkaufsrecht, § 25 BauGB
- Gesetzliches Vorkaufsrecht geht Satzungsvorkaufsrecht vor !

FNP-Gebiete für Wohnbauflächen

- Wohnbaufläche
- unbebaut
- Außenbereich
- auch „Aufstellungsgebiete“

Wohnbauflächen in sonstigen Plangebieten

- unbebaut
- Vorwiegend mit Wohngebäuden bebaubar
 - § 30 → Bebauungspläne
 - § 33 → Planreife
 - § 34 Abs. 2 → Innenbereich mit Baugebietsqualität

Satzungsvorkaufsrecht

- § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen
- „Maßnahmen“
 - weit gefasst (Rechtsprechung)
 - auch informelle Planungen
 - Planakzessorietät ? 
 - Pb.: Festsetzungsmöglichkeiten soziale Wohnraumförderung
 - Maßnahmen Ziele
- Bodenbevorratung in Grenzen zulässig

Wohl der Allgemeinheit

- § 24 Abs. 3 BauGB
- Angabe des Verwendungszwecks
- **alsbald** für Wohnbebauung nutzbar
zeitlicher Aspekt von besonderer Bedeutung
- Inhaltliche Anforderungen
 - Informelle Planungen genügen
 - Kein Aufstellungsbeschluss erforderlich
 - Dringender Wohnbedarf nicht erforderlich
- Keine Bodenbevorratung !

Soziale Wohnraumförderung als Wohl der Allgemeinheit

- Rechtsprechung zum Vorkaufsrecht für EH-Modelle
- Rechtslage 1987
- Gewandelter Begriff des „Einheimischen“, Betonung der sozialen Komponente
- Herleitung aus § 27 a BauGB

Entwicklung der Regelung § 27 a BauGB

- **§ 3 Abs. 1, 4 BauGBMaßnG**

Soll das im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechts zu erwerbende Grundstück einer Nutzung für sozialen Wohnungsbau oder der Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zugeführt werden, kann die Gemeinde das ihr zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines anderen (Begünstigten) ausüben, wenn dieser in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu bebauen, und er sich hierzu verpflichtet.

- **§ 27 a Abs. 1 BauGB (BauROG 1998)**

Die Gemeinde kann

1. Das ihr zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn das im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechts zu erwerbende Grundstück für sozialen Wohnungsbau oder die Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf genutzt werden soll und der Dritte in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu bebauen, und sich hierzu verpflichtet

(...)

▪ BauGB 2013

§ 27 a

Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter

(1) Die Gemeinde kann

1. ihr Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet, oder
2. das ihr nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines öffentlichen Bedarfs- oder Erschließungsträgers sowie das ihr nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers ausüben, wenn der Träger einverstanden ist.

Rechtsfolge: Schaffung bezahlbaren Wohnraums entspricht Wohl der Allgemeinheit

Konkurrenzen

- Gesetzliche Vorkaufstatbestände gehen Satzungsverkaufsrecht vor
- Bei Satzungsverkaufsrecht zu beachten
- Unterschiedlicher Anwendungsbereich

Vorkaufsrechtsausübung für EH-Modell

- alte Rechtsprechung lehnte dies ab
- Rechtsentwicklung
- Aktuelle Rechtsprechung

Ergebnis

- probates Mittel zur Baulandbeschaffung
- vorausschauende Planung
- fundierte Begründung







