

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus



FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion

## Antrag zur dringlichen Behandlung in der Vollversammlung am 25.11.2021

### Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zu Vorkaufsrechten

Mit Urteil vom 9.11.2021 (Az. 4C 1.20) hat das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig entschieden, dass ein gemeindliches Vorkaufsrecht für ein Grundstück in einem Erhaltungssatzungsgebiet nicht ausgeübt werden darf, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen oder Zwecken der städtebaulichen Maßnahmen bebaut ist und genutzt wird und im Gebäude keine Missstände i.S.d. § 177 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB vorliegen. Nur eine mögliche erhaltungswidrige Nutzungsabsicht ist für ein Vorkaufsrecht nicht ausreichend. Dies ergibt sich aus § 26 Nr. 4 BauGB.

Die LHM hat in den vergangenen Jahren zahlreiche Vorkaufsrechte gem. § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgeübt, obwohl hiergegen im Stadtrat nachdrücklich rechtliche und wirtschaftliche Bedenken geäußert wurden.

Das Urteil hat gravierende Auswirkungen auf geplante Vorkaufsrechtsausübungen aber auch auf abgeschlossene Fälle.

Der Oberbürgermeister informiert den Stadtrat in der VV am 25.11.2021 über folgende Fragen:

#### Zu den ausgeübten Vorkaufsrechten:

1. In wie vielen Fällen wurde in den letzten fünf Jahren ein Vorkaufsrecht ausgeübt, bei dem am Gebäude Missstände und Mängel i.S.d. § 177 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB vorlagen? Wie hoch waren die gesamten Ausgaben für die Ausübung dieser Vorkaufsrechte?
2. In wie vielen Fällen wurde in den letzten fünf Jahren ein Vorkaufsrecht ausgeübt, bei dem **keine** Missstände und Mängel i.S.d. § 177 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB vorlagen? Wie hoch waren die gesamten Ausgaben für die Ausübung dieser Vorkaufsrechte?
3. Wie viele Beteiligte der in den vergangenen fünf Jahren ausgeübten Vorkaufsrechte haben gegen die Ausübung Rechtsmittel eingelegt?
4. Wie beurteilt die Stadt die allgemeinen Auswirkungen des Urteils auf bereits ausgeübte Vorkaufsrechte, die den Vorgaben des BVerwG nicht entsprachen?
5. Hat sich die LHM durch die rechtswidrige Ausübung schadenersatzpflichtig gemacht?
6. Falls ja, wie hoch ist die Schadenssumme, die im Raum steht?

Zu den abgegebenen Abwendungserklärungen:

7. Wie viele Erklärungen zur Abwendung des Vorkaufsrechts wurden in den letzten fünf Jahren gegenüber der Stadt abgegeben?
8. Wie beurteilt die LHM die Wirksamkeit von Abwendungserklärungen, wenn diese der Abwendung eines rechtswidrig auszuübenden Vorkaufsrechts dienen? Sind die Eigentümer nach dem Urteil überhaupt noch an die Abwendungserklärungen gebunden?
9. Können Eigentümer, die beim Kauf eine Abwendungserklärung abgegeben haben, weil sie die rechtswidrige Ausübung eines Vorkaufsrechts damit abwenden wollten, nun Schadenersatz für die entgangene Miete geltend machen?
10. Falls ja, wie hoch ist die Schadenssumme, die im Raum steht?

Zur künftigen Praxis:

11. Wie wird die LHM ihre Praxis bei der Ausübung der Vorkaufsrechte aufgrund des Urteils ändern?
12. Wird sich die LHM an die Vorgaben des Urteils des BVerwG halten und die Ausschlussgründe für ein Vorkaufsrecht gem. § 26 Nr. 4 BauGB beachten?

Zur Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 14193:

13. In der obigen Vorlage wurde am 10.4.2019 (gegen die Stimmen von Die Grünen – rosa Liste, BAYERNPARTEI, FDP, DIE LINKE, StR Schmude) beschlossen, dass das Vorkaufsrecht auch bei unbebauten Grundstücken und Wohnrechtsreserven ausgeübt werden soll. Wie wirkt sich das Urteil auf diese Fälle aus?
14. Das Kommunalreferat machte als zusätzlichen Personalbedarf für die Ausübung der Vorkaufsrechte einen Mehrbedarf von 4,0 VZÄ geltend, die in der o.g. Beschlussvorlage bewilligt wurden (Ziffer 13 des Antrags der Referentin). Werden diese 4,0 VZÄ nach dem Urteil noch benötigt? Falls ja, wofür? Falls nein, wann werden sie dem städtischen Haushalt zurückgegeben?

Stadträte: **Prof. Dr. Jörg Hoffmann** (Fraktionsvorsitzender)  
**Gabriele Neff** (stellv. Fraktionsvorsitzende)  
**Fritz Roth**  
**Richard Progl**