



Oberbürgermeister der Stadt Mannheim  
Herrn Dr. Peter Kurz  
Rathaus E 5  
68159 Mannheim

**Prof. Dr. Achim Weizel**  
Fraktionsvorsitzender

**Holger Schmid**  
stellv. Fraktionsvorsitzender

**Christiane Fuchs**  
Stadträtin

**Christopher Probst**  
Stadtrat

Mannheim, 10. Dezember 2021

## **Anfrage zur Sitzung des Gemeinderats am 14.12.2021**

### **Auswirkungen des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts auf die Ausübung städtischer Vorkaufsrechte**

Die Verwaltung möge berichten,

ob das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2021 zum Vorkaufsrecht einer Kommune in Gebieten mit einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB aus Sicht der Verwaltung Auswirkungen auf die gesamte rechtliche Bewertung und die Ausübung aller städtischen Vorkaufsrechte sowie auf die Zielsetzungen des Mannheimer Bodenfonds hat?

#### **Begründung:**

Am 09.11.2021 hat das Bundesverwaltungsgericht in einer Pressemitteilung seine Entscheidung mitgeteilt, dass das Vorkaufsrecht von Kommunen in Gebieten mit einer Erhaltung- bzw. Milieuschutzsatzung nicht gültig ist, wenn es nur auf der Annahme basiert, dass der Käufer einer Immobilie aufgrund erwarteter steigender Mietpreise die Mieter\*innen verdrängen will, und wenn das Gebäude keine Mängel aufweist.

Die seit kurzem vorliegende Begründung macht dieses Urteil zu einer Grundsatzentscheidung. Demnach haben Kommunen ein Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten nur noch dann, wenn die Immobilie nicht dem Zweck der Satzung, also dem Schutz bestehender Milieus, entsprechend genutzt wird, etwa wenn sie ganz oder weitgehend leer steht oder verfällt.

Ist das Haus hingegen vollständig bewohnt und zwar mit einem Abbild der örtlichen Bevölkerung, so gibt das Baugesetzbuch kein Vorkaufsrecht her. Dabei spielt es dann auch keine Rolle, welche Pläne ein Investor mit einer Immobilie und mit den Mieterinnen und Mietern hat.

Die Fraktion bittet die Verwaltung um Prüfung und Beantwortung der Anfrage mit einem Blick auf das gesamte Spektrum der städtischen Vorkaufsrechte einschließlich der Auswirkungen auf die Zielsetzungen des Bodenfonds.

Seite 1 von 2



**Prof. Dr. Achim Weizel**  
Fraktionsvorsitzender

**Holger Schmid**  
stellv. Fraktionsvorsitzender

**Christiane Fuchs**  
Stadträtin

**Christopher Probst**  
Stadtrat

Überprüft werden sollte darüber hinaus auch, ob aufgrund dieser Entscheidung eine Ausübung eines Vorkaufsrechts überhaupt noch in vielen Fällen möglich sein wird.

Betroffen sind möglicherweise sogar noch Vorkaufsrechte aus der Vergangenheit. Denn theoretisch könnten Käufer, die sich mit einer Abwendungserklärung zu Sozialstandards verpflichtet und somit das Vorkaufsrecht umgangen haben, austesten, ob sie überhaupt noch an ihre Zusagen gebunden sind.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. A. Weizel  
Vorsitzender

H. Schmid  
stellv. Vorsitzender

C. Fuchs  
Stadträtin

C. Probst  
Stadtrat