

## Urteil zum Vorkaufsrecht Staatseingriffe machen das Vermieten unwirtschaftlich

von Martin Gerth



Die Berliner Bezirksämter wollen mit dem Vorkaufsrecht Fälle wie die einer Immobilie im Stadtteil Schöneberg (siehe Foto) verhindern, bei der der Eigentümer das Haus mutmaßlich verwaarlos ließ, um Mieter zu verdrängen.

Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bremst Berlin bei Eingriffen am Immobilienmarkt aus. Reguliert wird jedoch weiter, schlimmstenfalls bis sich Vermieten nicht mehr rentiert. Antworten auf die 4 wichtigsten Fragen.

Der Berliner Senat erlitt erneut eine Schlappe vor Gericht. Nach dem Mietendeckel wurde nun auch das Vorkaufsrecht gekippt. Die Praxis der Berliner Bezirksämter, Wohnungen zu kaufen, wenn sie den Verdacht haben, Mieter könnten nach einem Verkauf der Immobilie verdrängt werden, sei unzulässig, entschied das Bundesverwaltungsgericht (4 C 1.20). Dieses Vorkaufsrecht sei nur noch anzuwenden, wenn es konkrete Hinweise auf Missstände gebe. Damit ist eine Blankovollmacht zur Verstaatlichung von Mietshäusern vom Tisch.

Das Vorkaufsrecht der Kommunen ist die schärfste Waffe gegen die Verdrängung von Mietern aus ihren angestammten Wohnvierteln. Es greift beim Verkauf von Wohnimmobilien in Stadtgebieten, in denen eine soziale Erhaltungssatzung gilt. Käufer können den Erwerb durch die Stadt verhindern, wenn sie eine Abwendungsvereinbarung mit Auflagen, etwa für künftige Mieterhöhungen, unterschreiben. Viele Käufer verzichten wegen dieser Auflagen auf den Erwerb der Immobilie, weil das Vermieten aus ihrer Sicht dann unwirtschaftlich wäre.

Der Berliner Rechtsanwalt Uwe Bottermann, der bisher insgesamt 40 Fälle mit Vorkaufsrecht betreut hat, kennt allein sieben Eigentümer, die auf einen Kauf verzichtet haben. Grund dafür war die Kombination aus den langen Verfahrensdauern und dem Berliner Mietendeckel, der erst im Frühjahr vom Bundesverfassungsgericht gekippt wurde. Mit dem Mietendeckel wurden Mieten auf ein festgelegtes Niveau eingefroren. In bestimmten Fällen mussten Vermieter ihre Mieten sogar senken.

Damit es erst gar nicht so weit kommt, sollten sich Immobilienkäufer über die Folgen des Urteils zum Vorkaufsrecht in Berlin informieren. Antworten auf die vier wichtigsten Fragen helfen dabei:

### 1. Was bedeutet das Urteil für das Vorkaufsrecht?

Noch hat das Bundesverwaltungsgericht keine Begründung für sein Urteil vorgelegt. Allerdings lässt sich aus der Mitteilung des Gerichts einiges herauslesen. Bei der Interpretation des Urteils durch Juristen gibt es zwei Richtungen. „Eng ausgelegt heißt das Urteil, dass das Vorkaufsrecht nur an den Zustand der Immobilie zum Zeitpunkt des Verkaufs anknüpfen darf“, sagt Rechtsanwalt Bottermann. Nur wenn beispielsweise ein Wohnhaus so marode sei, dass es sich nicht mehr zur Vermietung eigne, dann könne die Kommune eingreifen. Bei dieser Auslegung wäre das Vorkaufsrecht kaum noch anzuwenden.

Befürworter des Vorkaufsrechts legen das Urteil dagegen weiter aus. Sie ziehen alle Aktivitäten des Käufers unmittelbar nach dem Erwerb heran. Dabei geht es um den Zeitraum zwischen dem Abschluss des Kaufvertrags und den zwei Monaten danach, in denen die Kommune das Vorkaufsrecht ziehen kann. Das können

beispielsweise Anträge auf Genehmigung von Baumaßnahmen sein, die auf eine Luxussanierung oder eine andere, satzungswidrige Verwendung der Wohnräume hindeuten.

Allerdings ist auch ohne Vorkaufsrecht die Nutzung einer Wohnimmobilie gesetzlich reguliert. In Gebieten mit einem angespanntem Wohnungsmarkt können die Bundesländer seit 22. Juni das Umwandeln von Miet- in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt stellen. Damit ist das Geschäft aggressiver Aufteiler, die Wohnhäuser kaufen, in Eigentum umwandeln und Mieter rausdrängen, nicht mehr möglich. Berlin hat das von Bauminister Horst Seehofer angestoßene Umwandlungsverbot bereits umgesetzt.

## 2. Wie wichtig war das Vorkaufsrecht bisher?

Berlin hat seit 2015 rund 2500 Wohnungen in Stadtgebieten mit Erhaltungssatzung über das Vorkaufsrecht erworben. Die Hauptstadt ist damit Spitzenreiter unter den deutschen Kommunen. In dem Fall, über den das Bundesverwaltungsgericht entschied, ging es um ein Mehrfamilienhaus im Bezirk Kreuzberg-Friedrichshain. Der Bezirk hatte das Vorkaufsrecht zugunsten einer landeseigenen Immobiliengesellschaft ausgeübt.

Auch andere deutsche Städte wie beispielsweise München wenden ihr Vorkaufsrecht ähnlich breit wie die Berliner Behörden an. „Die Stadt München kaufte zuletzt so viele Mietshäuser, wie sie nur konnte“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Eigentümerverbands Haus und Grund in München. Meist sei das Vorkaufsrecht nur allgemein begründet worden, mit einem Hinweis auf das Risiko, dass Mieter verdrängt werden könnten. Dadurch würden Käufer pauschal verdächtigt, sagt Stürzer. Tatsächlich würde nur eine kleine Minderheit der Investoren Mieter gezielt verdrängen.

Zwar zog auch München in diesem Jahr sein Vorkaufsrecht bei Verkäufen von Wohnimmobilien, gemessen am gesamten Immobilienmarkt der bayerischen Landeshauptstadt sind die Zahlen jedoch überschaubar. Bis zum 10. November kaufte die Stadt zehn Immobilien mit 127 Wohnungen. Bei weiteren sechs Objekten unterschrieben die Käufer eine Abwendungserklärung, mit der sie sich an bestimmte Auflagen, etwa bei Mieterhöhungen, banden. Im vergangenen Jahr war die Zahl der Fälle mit Vorkaufsrecht mit 21 etwa doppelt so hoch. Anders als in Berlin spielt das Vorkaufsrecht in München also eine kleine Rolle.

## 3. Was können Käufer tun, um ein Vorkaufsrecht zu verhindern?

Die Gemeinde hat beim Verkauf einer Immobilie in einem Wohngebiet mit Erhaltungssatzung zwei Monate Zeit ihr Vorkaufsrecht anzumelden. Hält sie die Frist ein und zieht das Vorkaufsrecht, kann der Käufer den Verkauf an die Gemeinde mit einer Abwendungsvereinbarung verhindern. Dabei willigt der neue Vermieter in Auflagen ein, beispielsweise auf Mieterhöhungen für einen bestimmten Zeitraum zu verzichten. Solche Auflagen können den Kauf und das Vermieten einer Immobilie unwirtschaftlich machen. Immobilienkäufer haben dann einen Monat Zeit, dem Vorkaufsrecht der Kommune zu widersprechen.

Immobilieninteressenten, die in Gebieten mit Erhaltungssatzungen Wohnhäuser kaufen wollen, sollten die Urteilsbegründung des Bundesverwaltungsgerichts abwarten. Denn nur so können sie sicher sein, dass bei ihnen das Vorkaufsrecht der Kommune nicht zum Zuge kommt. Wer nicht so lange warten möchte, sollte sich zumindest vorab informieren wie die Behörden im jeweiligen Stadtbezirk mit dem Vorkaufsrecht in Gebieten mit Erhaltungssatzung umgehen. In Berlin beispielsweise gibt es zwischen deutliche Unterschiede zwischen den Bezirken. Manche sind sehr viel kulanter als andere.

## 4. Was bedeutet das Urteil für andere Eingriffe der Kommunen?

Das Vorkaufsrecht ist Teil von Erhaltungssatzungen, die den sozialen Mix der Bewohner eines Stadtviertels konservieren sollen. Diese Satzungen regeln viel mehr als nur den Verkauf von Wohnhäusern. Sie legen beispielsweise fest, was ein Immobilieneigentümer an der Bausubstanz verändern darf. Manchmal ist der Dachausbau, ein Fahrstuhl oder ein zusätzliches Gäste-WC untersagt. Eine bessere Ausstattung der Wohnungen, so die Logik der Kommunen, treiben die Mieten nach oben und die angestammten Bewohner aus den Innenstädten.

Der Berliner Anwalt Carl-Stephan Schweer von der Kanzlei Raue hält viele diese Satzungen für angreifbar: Die Begründungen für die meisten Erhaltungssatzungen seien fragwürdig, die zugrundeliegenden Untersuchungen oft trotz erheblichen Umfangs inhaltlich zu oberflächlich. Zudem seien die Eingriffe der Kommunen immer im Kontext mit bereits bestehenden Schutzmaßnahmen für Mieter zu sehen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen beispielsweise dürfen Vermieter generell nur noch acht Prozent der Kosten auf die Miete draufschlagen. Instandhaltungskosten, die bei fast allen Baumaßnahmen zusätzlich anfallen, bleiben ganz außen vor. Kündigt der Vermieter eine Mieterhöhung an, muss er Modernisierungs- und Instandhaltungskosten auseinander halten. Anderenfalls könnte die Mieterhöhung unwirksam sein.