

Milieuschutzgebiete

Was Mieter wissen sollten

68

12/24

Genehmigungsvorbehalt bei Modernisierung, Umwandlungsschutz und bezirkliches Vorkaufsrecht sind die Stichworte, wenn es um „Milieuschutzgebiete“ geht.

„Milieuschutzgebiete“ sind Gebiete, für die eine soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB gilt. Als Begriff für das soziale Erhaltungsgebiet hat sich die Bezeichnung „Milieuschutzgebiet“ etabliert. In den Flächenstaaten wird die Regelung für das Erhaltungsgebiet als **Satzung** erlassen, in den Stadtstaaten als **Verordnung** (§ 246 Abs. 2 BauGB, § 30 S. 1 AGBauGB).

Ziel einer Milieuschutzverordnung ist es, im Hinblick auf zu erwartende Modernisierungsmaßnahmen möglichst zu verhindern, dass die Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung völlig verändert wird, insbesondere die wenig durchsetzungsfähigen Bevölkerungsgruppen aus dem Gebiet verdrängt werden, weil dies zu städtebaulichen Problemen sowohl im Gebiet als auch in anderen Gebieten führen kann.

Schutzobjekt ist nicht der individuelle Bewohner, sondern die Struktur der Bevölkerung im Gebiet. **Milieuschutz ist kein Mieterschutz**, sondern ein städtebaulich begründeter Gebietsschutz. Der Erlass von Milieuschutzverordnungen entfaltet allerdings **mittelbar** auch Wirkungen in Richtung eines sozialen Mieterschutzes (siehe hierzu Punkt 6.).

1. Die Instrumente der Milieuschutzverordnung

- Die Milieuschutzverordnung statuiert einen **Genehmigungsvorbehalt für bauliche Vorgänge** (Rückbau, bauliche Änderung, Nutzungsänderung).
- Nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hat der Bezirk darüber hinaus ein gesetzliches **Vorkaufsrecht** in Erhaltungsgebieten (siehe Punkt 10.).
- Sofern durch Landesregierung in Form einer Rechtsverordnung eingeführt, erstreckt sich der **Genehmigungsvorbehalt** auch auf die **Umwandlung** in Wohnungseigentum in den Milieuschutzgebieten (siehe Punkt 9.).

2. Die maßgeblichen Akteure

Die Zuständigkeit für den Erlass von Milieuschutzverordnungen liegt in Berlin bei den Bezirken. Das **Bezirksamt** beauftragt die erforderliche Untersuchung und legt auf Grundlage der Ergebnisse der **Bezirksverordnetenversammlung** (BVV) eine Vorlage zur Beschlussfassung über den Erlass der Verordnung mit der erforderlichen Begründung vor. Nach dem Beschluss der BVV erlässt das Bezirksamt die Verordnung und macht sie amtlich bekannt.

Im Genehmigungsverfahren sind **Mieter keine Beteiligten**. Sie können die Genehmigung einer Baumaßnahme nicht gerichtlich überprüfen lassen. Gemäß § 173 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind sie lediglich von der bezirklichen Genehmigungsbehörde „anzuhören“. Daraus erwächst Mietern das Recht, dem Bezirksamt auch von sich aus Verstöße gegen die Milieuschutzverordnung anzulegen.

3. Die Liste der Berliner Milieuschutzgebiete

Milieuschutzgebiete gibt es über 70 in Berlin. Die Liste der Milieuschutzgebiete ist in Info Nr. 79 abgedruckt. Darüber hinaus verfügt der Berliner Mieterverein über eine **hausnummerngenaue Liste** derjenigen Gebäude, die in den Berliner Milieuschutzgebieten liegen: (www.berliner-mieterverein.de).

4. Genehmigungspflichtige „allgemein übliche“ Maßnahmen

Nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 und 1a BauGB darf die Genehmigung nicht versagt werden, wenn die baulichen Änderungen lediglich die Anpassung an den heutigen Wohnmindeststandard bezeichnen.

Seit dem 1.12.2024 gibt es einheitliche vom Berliner Senat erlassene **Genehmigungskriterien** für alle zwölf Berliner Bezirke (AbI. 24, S. 3667). Bei diesen Antragsprüfekriterien handelt es sich lediglich um interne Verwaltungsvorschriften, die verwaltungsgerichtlich voll inhaltlich überprüfbar sind:

Berliner
Mieterverein



Landesverband Berlin
im
Deutschen Mieterbund



Genehmigungskriterien

1 - Rückbau

Der Rückbau von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten ist nicht genehmigungsfähig.

2 - Wohnungsteilung und -zusammenlegung

Nicht genehmigungsfähig sind Wohnungsteilungen und Wohnungs-zusammenlegungen, und zwar auch bei Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenem Wohnraum (zum Beispiel Dachgeschoss-Maisonette-Einheit).

3 - Grundrissänderungen

Nicht erforderliche Grundrissänderungen sind nicht genehmigungsfähig. Hierzu zählen insbesondere Grundrissänderungen, die die Änderung der ursprünglichen Zimmerzahl oder eine Veränderung der Wohnfläche, die Verlegung und den Neubau von Kammern, die Schaffung von Wohnküchen und die Veränderungen von bereits voll ausgestatteten Bädern (ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Badewanne oder Dusche sowie Wand- und Bodenverfliesung sind bereits vorhanden) zur Folge haben. Erforderliche Grundrissänderungen, die nachweislich der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung dienen, sind zu genehmigen. Hierbei sind Grundrissänderungen auf das baulich notwendige Mindestmaß zu beschränken und vorhandene Stränge zu berücksichtigen.

4 - Aufzug

Die Errichtung von Aufzügen zur Erschließung vorhandenen und/oder neu geschaffenen Wohnraums (insbesondere im Dachgeschoss) bei Bestandsgebäuden mit mehr als vier oberirdischen Geschossen ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Eine Versagung kommt bei vorhandenem Wohnraum insbesondere dann in Betracht, wenn die Maßnahme besonders kostenaufwendig ist oder wenn im Gebiet eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die vorhandene Wohnbevölkerung besteht.

5 - Freisitze

Die Erneuerung und der gleichwertige Ersatz bestehender, zulässigerweise errichteter Balkone, Loggien, Terrassen, Wintergärten und anderer Freisitze sind im Sinne des Bestandsschutzes und der Erhaltung zu genehmigen.

6 - Bad

Der Ersteinbau eines Bades mit folgenden Grundausstattungsmerkmalen in Standardausführung ist zu genehmigen: ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Badewanne oder Dusche, Wand- und Bodenverfliesung.

Der Einbau eines zweiten Bades, einer zweiten Dusche, Badewanne oder eines zweiten WC ist nicht genehmigungsfähig.

7 - Besonders hochwertige Ausstattung/Wohnwerterhöhende Maßnahmen

Die Schaffung von besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung, zum Beispiel Fußbodenheizung, Gegensprechanlage mit Videobildübertragung, Kamin, hochwertige Bad- und Küchenausstattung, Panoramafenster/bodentiefe Fenster, repräsentative Eingangsbereiche und Treppenhäuser ist nicht genehmigungsfähig. Die Schaffung von wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen, soweit diese bauliche Anlagen im Sinne des § 29 BauGB darstellen, ist nicht genehmigungsfähig. Insbesondere wohnwerterhöhende Merkmale im Sinne des Berliner Mietspiegels indizieren einen überdurchschnittlichen Ausstattungszustand und sind regelmäßig nicht genehmigungsfähig.

8 - Energetische Maßnahmen

Maßnahmen der Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG oder der EnEV vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des GEG weiter anzuwenden ist, hinausgehen, sind nicht genehmigungsfähig, es sei denn, dass durch diese Maßnahmen eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mieter entsteht als bei einer energetischen Maßnahme im Rahmen der Mindestanforderungen, beispielsweise durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zu genehmigen, wenn der erzeugte Strom vollständig ins allgemeine Netz eingespeist oder als Mieterstrom genutzt wird oder wenn der Eigentümer es Dritten überlässt, die Anlagen zu errichten und zu betreiben.

9 - Sonstige bauliche Maßnahmen

Sonstige bauliche Maßnahmen, die aufgrund der Vorbildwirkung geeignet sind, Entwicklungen in Gang zu setzen, die eine Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich ziehen kann, sind nicht genehmigungsfähig.

10 - Nutzungsänderungen

Eine Nutzungsänderung von Wohnen in andere Nutzungen ist nicht genehmigungsfähig.

5. Festlegung von Mietobergrenzen durch den Bezirk

Mietobergrenzen sind im Rahmen einer einvernehmlichen Regelung (öffentlicht-rechtlicher Vertrag, § 11 BauGB) denkbar, indem die Maßnahmen reduziert werden und/oder der Eigentümer einen (teilweisen) Mietverzicht ausspricht. Kann hingegen kein Einvernehmen erzielt werden, scheidet ein Bescheid mit einer entsprechenden Nebenbestimmung („Mietobergrenze“) aus. Denn das Bundesverwaltungsgericht (v. 17.12.2004 - BVerwG 4B 85/04-) hat für alle Modernisierungsmaßnahmen, die den durchschnittlichen Wohnstandard herstellen, eine auflagenfreie Genehmigung vorgeschrieben.

6. Das Verhältnis von Mietrecht (BGB) und Städtebaurecht (BauGB)

Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB vermitteln keinen Drittschutz. § 172 BauGB dient ausschließlich öffentlichen, namentlich städtebaulichen Interessen und ist grundsätzlich kein geeigneter Anknüpfungspunkt für Individualrechtschutz. Gleichwohl wirkt sich das Städtebaurecht manchmal **indirekt auch mietrechtlich** aus, wie folgende Fallbeispiele zeigen:

- Über die (unter Punkt 9. dargestellte) **Umwandlungsverordnung** wird die Verdrängungswirkung durch Eigenbedarfskündigungen mindestens indirekt verringert.
- Die **Durchführung** entsprechender Maßnahmen **ohne** die nach § 172 BauGB **erforderliche Genehmigung** stellt gem. § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine bußgeldpflichtige Ordnungswidrigkeit dar. Mietrechtlich besteht für Maßnahmen, die dem Vermieter aus baurechtlichen Gründen nicht erlaubt sind, kein Duldsungsanspruch. Dies ist der Fall, wenn die angekündigten Baumaßnahmen als bauliche Än-





derungen im Sinne einer Erhaltungsverordnung des Bezirksamts einem Präventivverbot mit Erlaubnisvorbehalt unterliegen und genehmigungspflichtig sind, der Vermieter jedoch unbestritten keine Genehmigung hat (LG Berlin v. 30.1.2017 - 65 S 462/16 -; LG Berlin v. 4.4.2018 - 65 S 5/18 -; LG Berlin v. 16.12.2019 - 65 S 124/19 -). Hat der Vermieter keine Genehmigung, will diese aber später nachreichen, muss der Mieter eine Duldung nicht „unter dem Vorbehalt einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung“ erklären, um dem Vermieter so eine umgehende Umsetzung seiner Baupläne im Fall der Genehmigung zu ermöglichen. Denn diesem Bedürfnis wird auch entsprochen, wenn der Mieter umgehend nach Erteilung der Genehmigung die Duldung erklärt (LG Berlin v. 5.7.2017 - 66 S 88/17 -).

- Eine zwischen dem Hauseigentümer und dem Bezirksamt vereinbarte **Mietobergrenze** (siehe oben Punkt 5.) führt im Verhältnis der Mietvertragsparteien nur dann zu einer mietzinsändernden Regelung, wenn das zwischen diesen (mietvertraglich) vereinbart wird (AG Mitte v. 12.8.2002 - 20 C 118/02 -).
- Ist zur Verwirklichung des **Eigenbedarfs** eine bauliche Maßnahme zwingend erforderlich, können den Nutzungsabsichten des Eigentümers in zulässiger Weise Grenzen durch eine Milieuschutzverordnung gesetzt sein, die dem Räumungsanspruch des Vermieters entgegenstehen (LG Berlin v. 12.8.2015 - 65 S 531/14).

Mietertipp: Wer einer Modernisierungskündigung erhält, sollte zunächst prüfen, ob das bewohnte Gebäude in einem Milieuschutzgebiet liegt (siehe oben Punkt 3). Falls ja, sollte beim Bezirksamt - Abteilung Stadtentwicklung - nachgefragt werden, ob ein Antrag auf bauliche Änderung nach dem Recht der Erhaltungssatzung des Vermieters bzw. Gebäudeeigentümers gestellt, bewilligt oder abgelehnt wurde. Auch wenn das Bezirksamt die beantragten Maßnahmen des Eigentümers bewilligt, heißt das noch nicht, dass der Mieter aus mietrechtlicher Sicht zur Duldung der Maßnahmen verpflichtet ist oder die angekündigte Mieterhöhung auch tragen muss (siehe Info Nr. 13). Der gut organisierten Mieterschaft

einer Wohnanlage kann es im Übrigen auch gelingen, durch Protest und Öffentlichkeitsarbeit den Vermieter von bestimmten Maßnahmen abzubringen. Mitunter finden die Mieter beim Bezirksamt dabei auch Unterstützung. Sogar von zunächst verpflichtenden Energieeinsparmaßnahmen kann der Gebäudeeigentümer auf Antrag vom Bezirksamt befreit werden.

7. Verfahren zur Festlegung eines Milieuschutzgebietes

Die Möglichkeit der Einflussnahme von Mietern oder Mieterinitiativen auf den „Milieuschutz“ beginnt bevor das Bezirksamt bzw. die Bezirksverordnetenversammlung das Thema auf der Tagesordnung haben und endet mit der Bekanntmachung der Milieuschutzverordnung. Ob der Erlass einer Milieuschutzverordnung geprüft werden soll, ist eine politische Entscheidung, welche Mieter durch Einflussnahme auf Bezirksverordnete oder Stadträte vorantreiben können.

7.1 Gutachterliche Untersuchungen

Soweit ersichtlich beauftragen die Berliner Bezirksinstitute mit der vorbereitenden Untersuchung eines Gebietes zum Milieuschutz.

- Ergibt die Untersuchung, dass **keine Verdrängungsprozesse drohen** und somit der Erlass einer Milieuschutzverordnung abgelehnt wird (wie 2017 im Lichtenberger Weitlingkiez geschehen), ist der Bezirk zwar nicht gehindert trotzdem eine Milieuschutzverordnung zu erlassen, riskiert dann aber nach § 47 VwGO die gerichtliche Feststellung der Unwirksamkeit der Verordnung. Folgt der Bezirk dem Ergebnis der Untersuchung und bricht er das Verfahren zum Erlass einer Milieuschutzverordnung ab, haben Bürger hiergegen keinerlei Rechtsbehelfe.
- Ergibt die Untersuchung, dass die **Verdrängungsprozesse schon weitgehend abgeschlossen** sind, droht bei Erlass einer Milieuschutzverordnung ebenfalls die Feststellung ihrer Rechtswidrigkeit (§ 47 VwGO).
- Wird ein **stattfindender oder demnächst drohender Verdrängungsprozess** festgestellt, wird der Bezirk in der Regel eine Milieuschutzverordnung erlassen, wenngleich er trotz des Untersuchungsergebnisses hierzu





nicht verpflichtet ist und von Mietern auch nicht verpflichtet werden kann.

7.2 Erlass der Milieuschutzverordnung

Der Bezirk kann nach Bekanntmachung der Absicht zur Aufstellung einer Milieuschutzverordnung (nach Beauftragung der vorbereitenden Untersuchungen) für 12 Monate die Zurückstellung von Baugesuchen oder die vorläufige Untersagung baulicher Vorhaben anordnen (§ 172 Abs. 2 i.V.m. § 15 Abs.1 BauGB). Dadurch wird der Milieuschutz auf den Beginn des Verordnungsverfahrens vor verlagert. Die ortsübliche Bekanntmachung der Rechtsverordnung erfolgt in Berlin durch Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.).

8. Wohnungspolitische Bewertung von Milieuschutzverordnungen

Der aktuelle Regelungsgehalt des § 172 BauGB reicht nicht aus, Verdrängungsprozesse zu verhindern. Die in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 und 1a BauGB genannten zur Genehmigung führenden Standards haben zur Folge, dass die Handlungsspielräume der Genehmigungsbehörden stark eingeschränkt worden sind. Der damit zu genehmigende Maßnahmenumfang führt in vielen Fällen zu Modernisierungsmieterhöhungen, die das Ziel des Erhalts der angestammten Gebietsbevölkerung konterkarieren. § 172 BauGB muss durch den Bundesgesetzgeber dringend reformiert werden.

9. Umwandlungsverordnung

Für Milieuschutzgebiete enthält § 172 BauGB einen besonderen Schutz vor Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen: Nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB kann die Landesregierung eine Umwandlungsverordnung jeweils auf fünf Jahre befristet - erlassen. Die Verordnung stellt die Umwandlung unter Genehmigungsvorbehalt. Denn die Modernisierung des Altbaubestandes ist wohnungswirtschaftlich besonders lohnend für die Verwertung als Eigentumswohnungen. Im Land Berlin ist eine Umwandlungs-Verordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB in Kraft seit dem 15.03.2015 und gilt für alle Milieuschutzgebiete.

Bei der Anwendung der Umwandlungsverordnung stellen sich viele **Rechtsfragen**, die in unserem Info Nr. 79 beantwortet werden.

Achtung: Bis zum 31.12.2025 wird die Anwendung des § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB durch § 250 BauGB verdrängt! Siehe Info 193 „**Die Umwandlungsbremse des § 250 BauGB**“

10. Vorkaufsrecht

§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB räumt dem Bezirk ein Vorkaufsrecht für Grundstücke ein, die im Bereich einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 BauGB liegen. Der Bezirk tritt also bei einem Verkauf eines bebauten oder unbebauten Grundstücks an die Stelle eines Dritten - des (potentiellen) Käufers - zu Gunsten der Allgemeinheit ein. Das Vorkaufsrecht ist selbstverständlich nur möglich, wenn ein Eigentümer verkaufen will.

Das Vorkaufsrecht hat immense Bedeutung für diejenigen Mieter, deren Haus zum Vorkaufsfall wird. Als neuer Vermieter tritt dann meist eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft ein, die u.a. an die mieterfreundlichen Regelungen des Wohnraumversorgungsgesetzes gebunden ist. Gut für die betroffenen Mieter ist es auch, wenn statt des Vorkaufs eine Abwendungsvereinbarung (siehe Punkt 10.3) mit dem Erwerber getroffen werden kann.

Insgesamt wurden in Berlin über das Vorkaufsrecht zwischen 2015 und Dezember 2021 durch Genossenschaften und landeseigene Unternehmen 2.674 Wohnungen für insgesamt knapp 530 Millionen Euro gekauft.

Allerdings ist nach dem Urteil des BVerwG vom 9.11.2021 die Anwendung des Vorkaufsrechts wohl in den meisten Fällen (**vorerst**) **ausgeschlossen** (vgl. hierzu Punkt 10.1 am Ende).

10.1 Die Voraussetzungen des Vorkaufsrechts

- Vor Beurkundung jedes Kaufvertrages muss vom Notar beim Bezirksamt ein **Negativbescheid** (§ 28 Abs. 1 BauGB) eingeholt werden, demzufolge die Gemeinde von ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen wird. Durch die Beantragung dieses Ne-





gativbescheides, erfährt das Bezirksamt von einem Grundstückskaufvertrag, der möglicherweise das bezirkliche Vorkaufsrecht auslöst.

- Das Vorkaufsrecht ist innerhalb der gesetzlichen **Frist von drei Monaten** auszuüben (§ 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Aktuelle Fälle zeigen, dass diese kurze Frist eine Bezirksverwaltung überfordern kann.
- Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das **Wohl der Allgemeinheit** dies rechtfertigt. D.h. wenn durch den Kaufvertrag Erhaltungsziele beeinträchtigt werden. Nicht ausreichend ist hierfür die Vermutung, die **Höhe des Kaufpreises** rechtfertige die Annahme einer unzulässigen Modernisierung oder Umwandlung in Wohneigentum (LG Berlin v. 26.4.2017 - O 2/15 Baul -). Zur weiteren Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts hat der Gesetzgeber nunmehr (ab 23.6.2021) in § 24 Absatz 3 Satz 2 BauGB klargestellt, dass auch die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde zu den Gründen des Wohls der Allgemeinheit gehört, der die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen kann.
- Das Vorkaufsrecht bezieht sich auf den Verkauf eines gesamten Hauses. Der Verkauf von Eigentumswohnungen fällt nicht unter das Vorkaufsrecht des Bezirks (§ 24 Abs. 2 BauGB). Der Verkauf der Gesellschaft, die das Haus besitzt, möglichst noch als *share deal*, löst ebenfalls kein Vorkaufsrecht aus, stellt potentiell aber eine Umgehung eines Grundstückskaufvertrages dar, weshalb die Behörde regelmäßig einen Auskunftsanspruch zur Erforschung des Sachverhalts hat, um beurteilen zu können, ob die Transaktion möglicherweise als eine Umgehung des Vorkaufsrechts einzuordnen ist (VG Berlin v. 13.12.2019 - VG 19 L 566/19 -).
- In der Regel übt der Bezirk das **Vorkaufsrecht über einen Dritten** aus (vgl. § 27a Absatz 1 Satz 1 BauGB). Als Dritte in Frage kommen realistischer Weise nur die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften, ihre Tochterunternehmen und ggf. auch Genossenschaften sowie Stiftungen mit regionalem Bezug bzw. Beständen in dem jeweiligen Bezirk in Frage.

Aber nach derzeitiger Rechtsprechung gibt es eine schwerwiegende **Ausnahme zur Zulässigkeit des Vorkaufsrechts**:

Nach dem klaren und nicht auslegungsfähigen Wortlaut des § 26 Nr. 4 BauGB ist die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den **Festsetzungen des Baubauungsplanes** oder (nicht: und) den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut und genutzt wird und errichtete bauliche Anlagen keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB aufweisen (BVerwG v. 9.11.2021 - BVerwG 4 C 1/20 -).

Nach dieser Rechtsprechung bleiben so gut wie keine zulässigen Vorkaufsrechtsfälle mehr übrig.

Der Deutsche Mieterbund und der Berliner Mieterverein e.V. fordern deshalb eine baldige **Änderung des Baugesetzbuches** dahingehend, dass das Vorkaufsrecht in „Milieuschutzgebieten“ wieder verbreitet Anwendung finden kann. Einen dahingehenden Prüfauftrag enthält auch der Koalitionsvertrag 2021-2025 der neuen Bundesregierung.

10.2 Der angemessene Preis bei der Ausübung des Vorkaufsrechts

Grundsätzlich hat der Vorkaufsberechtigte den Preis zu zahlen, den Verkäufer und Käufer im Kaufvertrag vereinbart haben (§ 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 464 Abs. 2 BGB). Nur wenn der Kaufpreis den tatsächlichen Verkehrswert „in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet“ (vgl. dazu LG Berlin v. 26.4.2017 - O 2/15 Baul -), konnte bis Mitte 2021 der Bezirk das preislimitierte Vorkaufsrecht nach § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Anwendung bringen. In diesem Falle musste „nur“ der Verkehrswert nach § 194 BauGB gezahlt werden.

Mit dem zum 23.6.2021 in Kraft getretenen BauLandmobilisierungsgesetz (BGBl. 21, S. 1802) wurden die Worte „*in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich*“ gestrichen. Damit hat der Gesetzgeber jedoch keine Preislimitierung auf einen „sozialverträglichen Ertragswert“ eingeführt.





Gemäß § 194 BauGB, auf den auch § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB verweist, entspricht der **Verkehrswert** dem **Marktwert**, und wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. In der Regel stellt daher grundsätzlich der Verkauf nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bieterverfahren (ähnlich einer Versteigerung) und die darauf folgende Veräußerung an den Meistbietenden oder den einzigen Bieter einen Verkauf zum Marktwert dar (BGH v. 28.4.2011 - V ZR 192/10 -). Der Marktwert bestimmt sich grundsätzlich nach dem Preis, den Kaufinteressenten für ein Grundstück zu zahlen bereit sind (BGH v. 29.4.2016 - BLw 2/12 -, Rn. 19).

Aus dieser Verkehrswert-Definition folgt, dass wohl die allermeisten der sehr hohen Kaufpreise des aktuellen Berliner Grundstückmarktes den Verkehrswert **nicht** „in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreiten“. Für die Anwendung des § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB verbleibt kein Raum.

10.3 Verzicht auf Vorkauf wegen Abwendungsvereinbarung

Der Käufer eines Hauses kann die Ausübung des Vorkaufsrechts durch Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung verhindern (§ 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Eine **Abwendungsvereinbarung** beinhaltet regelmäßig folgende Einschränkungen:

- Keine Antragstellung für eine Abgeschlossenheitsbescheinigung.
- Keine Antragstellung auf Genehmigung einer Umwandlung von Wohnungen nach § 172 Abs. 1 BauGB.
- Verzicht auf Nutzungsänderung.
- Keine Durchführung von baulichen Veränderungen und Modernisierungen, die über die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung im Quartier hinausgehen (z.B. keine zusätzlichen Balkone, keine Aufzüge).
- Kappung des Modernisierungszuschlages.

- Bei Neuvermietung von Wohnraum keine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel.

Zugleich hat sich der Erwerber in der Abwendungsvereinbarung zur Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu verpflichten und eine Vertragsstrafenvereinbarung inklusive Unterwerfungserklärung zur sofortigen Vollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu akzeptieren. Im Gegenzug verzichtet der Bezirk auf die Ausübung seines Vorkaufsrechts und erteilt ein Negativzeugnis nach § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB, womit die Grundbucheintragung des Erwerbers ermöglicht wird.

Bis Ende 2021 sind in Berlin **rund 370** Abwendungsvereinbarungen abgeschlossen worden.

10.4 Wohnungspolitische Bewertung des Vorkaufsrechts

Nur sehr aktive und politisch „fitte“ Mieter und/oder Mietergemeinschaften kommen in den Genuss des bezirklichen Vorkaufsrechts. Denn nur wenn die Mieterschaft frühzeitig das „Gras wachsen“ hört und rechtzeitig Bezirksamt und Bezirksverordnetenversammlung öffentlichkeitswirksam vom bevorstehenden Verkauf an einen Investor unterrichtet, dürfte die bezirkliche „Maschinerie“ in die Gänge kommen und in der kurzen Drei-Monats-Frist aktiv werden können.

Noch zwiespältiger fällt die Bewertung des Vorkaufsrechts aus, wenn man die wohnungspolitische Bedeutung für die Allgemeinheit, für den Wohnungsmarkt und für die Wohnraumversorgung ins Auge fasst: Solange die Rechtsprechung daran festhält, dass „der Verkehrswert der Marktwert ist“, kann durch Ausübung des Vorkaufsrechts der Preisexplosion auf spekulativ überheizten Grundstücksmärkten nicht effektiv entgegengewirkt werden. Eine Korrektur durch den Bundesgesetzgeber ist daher auch beim bezirklichen Vorkaufsrecht zwingend geboten.

