

Gemeindliches Vorkaufsrecht nach dem Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat hat einen Referentenentwurf für das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vorgelegt. Dieses Gesetz hat zum Ziel, Kommunen bei der Aktivierung von Bauland zu unterstützen. Hierdurch soll die Schaffung bezahlbaren Wohnraums gefördert werden. Um dieses Ziel zu erreichen, soll beispielsweise ein neuer Bebauungsplantyp für den sozialen Wohnungsbau geschaffen werden. Ferner sollen die Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Schaffung von Wohnraum erweitert werden sowie die bisher geltenden Obergrenzen für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zukünftig nur noch als Orientierungswerte ausgestaltet werden.

Darüber hinaus enthält der Referentenentwurf jedoch auch Änderungen auf dem Gebiet der gemeindlichen Vorkaufsrechte, die sich auf den Abschluss und die Durchführung von Immobilientransaktionen auswirken können. Der Entwurf stellt nämlich klar, dass die Deckung von Wohnbedarf und die Innenentwicklung der Gemeinde Gemeinwohlgründe darstellen. Hierdurch wird den Kommunen die Ausübung des Vorkaufsrechts unter Berufung auf Gründe des Allgemeinwohls zukünftig erleichtert werden. Darüber hinaus enthält der Referentenentwurf zusätzliche Vorkaufsrechte der Kommunen, z.B. bei Vorliegen von unbebauten und brachliegenden Grundstücken in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt sowie bei Vorliegen eines städtebaulichen Missstandes. Dieser Tatbestand wäre laut Referentenentwurf beispielsweise erfüllt, wenn ein Grundstück nicht angemessen genutzt wird oder die auf dem Grundstück befindliche Immobilie nicht den städtebaulichen oder wohnungspolitischen Zielen entspricht. Sämtliche Vorkaufsrechte sollen zudem binnen einer Ausübungsfrist von drei anstelle von bisher zwei Monaten ausgeübt werden können.

Durch den Referentenentwurf werden die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen zur Beschaffung von bezahlbarem Wohnraum erweitert. Diese neuen Handlungsmöglichkeiten werden indes auch die Abwicklung von Transaktionen beeinflussen. Zu erwarten ist, dass Gemeinden die Vorkaufsrechtsausübung ausführlicher prüfen und die verlängerte Ausübungsfrist ausschöpfen werden. Hierdurch könnte beispielsweise das von der Gemeinde auszustellende Negativattest über die Nichtausübung von Vorkaufsrechten, welches regelmäßig als Voraussetzung für die Kaufpreisfälligkeit in Grundstückskaufverträgen vereinbart wird, erst zum Ende der Ausübungsfrist erteilt werden. Dies kann zu einer Verschiebung der Kaufpreisfälligkeit und damit zu Verzögerungen beim Closing der Transaktion führen. Außerdem mag es ein Grund dafür sein, über die Durchführung einer Immobilientransaktion im Wege des Anteilserwerbs einer Objektgesellschaft (Share Deal) nachzudenken.

Selbstverständlich werden wir Sie über die Entwicklung des Referentenentwurfs unterrichtet halten. In der Zwischenzeit stehen wir Ihnen gerne für Fragen zur Verfügung.

Ansprechpartner:

Human Aghel

Tel: +49 40 3609945451

haghel@kpmg-law.com

Falk Mathews

Tel: +49 40 3609945014

fmathews@kpmg-law.com