W-01-282

Recht auf Wohnen

BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN

44. Ordentliche Bundesdelegiertenkonferenz
15. - 17. November 2019, Bielefeld

Antragsteller*in:	KV Freiburg
Beschlussdatum:	23.10.2019

Änderungsantrag zu W-01

Von Zeile 281 bis 287:
uns ein wichtiges Instrument dar, um das Ziel von mehr öffentlichem und solidarischem Eigentum zu verwirklichen. ~~Es wird aber viel zu selten genutzt. Daher braucht es eine aktive Ankaufstrategie. Akteure wie zum Beispiel Genossenschaften oder Stiftungen, die gemeinwohlorientiert agieren, können die kommunale öffentliche Strategie ergänzen. Das kommunale Vorkaufsrecht soll auf alle Gebiete der Stadt ausgeweitet werden. Die Ausübungsfrist von zwei Monaten soll auch bei Share Deals und Zwangsversteigerungen gelten.~~Es wird aber viel zu selten genutzt und unterliegt zu restriktiven Voraussetzungen. Daher wollen wir den Kommunen die Möglichkeit geben, Vorkaufsrechte auch mit dem Ziel einer langfristigen Bodenbevorratung zu begründen und im Einzelfall auszuüben. Zusätzlich wollen wir gesetzlich festschreiben, dass die Ausübung eines Vorkaufsrechts auch dann durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist, wenn sie dazu dient, geförderten Wohnraum zu schaffen bzw. durch gemeinwohlorientierte Genossenschaften, Stiftungen etc. schaffen zu lassen. Eingreifen sollen gesetzliche Vorkaufsrechte zukünftig auch bei Zwangsversteigerungen und bei Share-Deals analog § 1 Grunderwerbsteuergesetz. Schließlich wollen wir die Möglichkeit der Ausübung eines Vorkaufsrechts zum Verkehrswert um eine Regelung ergänzen, wonach – analog den bestehenden gesetzlichen Vorschriften im Enteignungsrecht – solche Wertsteigerungen des Grundstücks außer Betracht bleiben, die erst aus der städtebaulichen Maßnahme resultieren, die das gesetzliche Vorkaufsrecht begründet. Um die kommunalen Bauämter zu unterstützen, wollen wir beim Bund (BBSR) eine

Begründung

Wir wollen die Hürden für die Ausübung von kommunalen Vorkaufsrechten senken, um die Kommunen mittel- und langfristig handlungsfähiger zu machen, wenn es um geförderten Wohnraum und um die Dämpfung von Kostensteigerungen für Grundstücke geht.

Die Schwierigkeiten und teilweise die Zurückhaltung bei der Ausübung von gesetzlichen Vorkaufsrechten resultieren überwiegend aus Mängeln der bisherigen Rechtslage. In den meisten Fällen ist die Ausübung eines Vorkaufsrechts bisher nur zulässig, wenn die Kommune eine bestimmte städtebauliche Entwicklung kurzfristig anstrebt. Ein langfristiger und bevorratender Bodenerwerb mit Mitteln eines Vorkaufsrechts ist deshalb nicht zulässig. Diese Rechtslage kann durch Änderungen in §§ 24, 25 Baugesetzbuch geändert werden.

Die wichtigen gesetzlichen Vorkaufsrechtstatbestände nach § 24 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 6 Baugesetzbuch sollen bisher nur einer Beschleunigung der Wohnbauentwicklung dienen, nicht aber speziell der Schaffung von gefördertem Wohnraum. Eine auf diese Zielsetzung gestützte Ausübung des Vorkaufsrechts reicht bisher rechtlich nicht aus. Durch eine Ergänzung in § 24 Abs. 3 BauGB kann klargestellt werden, dass eine Rechtfertigung der Ausübung eines Vorkaufsrechts gerade auch aus dem Ziel einer Schaffung geförderten Wohnraums abgeleitet werden kann.

Grundsätzlich sind gesetzliche Vorkaufsrechte zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis auszuüben. Angesichts der derzeitigen Bodenpreisentwicklung führt dies die Kommunen in die Schwierigkeit, bei Ausübung eines Vorkaufsrechts gegebenenfalls selbst sehr hohe Kaufpreise zahlen zu müssen und letztlich sogar an der erheblichen Preissteigerung mitzuwirken. Zwar gibt es schon bisher die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert des Grundstücks auszuüben. Jedoch hilft dies dann nicht weiter, wenn die große Nachfrage nach (zukünftigem) Bauland zu sehr hohen Verkehrswerten führt. Im Bereich des Bauerwartungslandes kann dem dadurch begegnet werden, dass bei der Bemessung des Verkehrswerts solche Wertentwicklungen unberücksichtigt bleiben, die sich gerade erst aus der städtebaulichen Maßnahme (insbesondere dem Flächennutzungsplan oder einer Vorkaufsrechtssatzung) ergeben, die auch das Vorkaufsrecht erst entstehen lässt.