

Ein langer Leerstand kann das Vorkaufsrecht zur Folge haben

Öffentliches Recht. Stehen Wohnungen länger leer, kann von Gemeinden das Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Auch eine künftige Nutzungsabsicht steht dem nicht entgegen.

VG Hamburg, Urteil vom 14. Februar 2025, Az. 7 K 694/23

Rechtsanwalt
Lars Friedrich
Borchardt von
Oberthür & Partner



Quelle: Oberthür & Partner

DER FALL

Die Klägerin erwarb ein denkmalgeschütztes Wohngebäude im Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungsverordnung in Hamburg. Zum Kaufzeitpunkt stand ein großer Teil der Wohnungen leer. Um das gemeindliche Vorkaufsrecht abzuwenden, schloss die Käuferin mit der Stadt eine Abwendungsvereinbarung nach § 27 BauGB. Diese enthielt Mietpreisbin-

dungen, Modernisierungsbeschränkungen und Verpflichtungen zur Wiedervermietung. Basierend auf einem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 (Az. 4 C 1/20) beehrte die Klägerin die Feststellung, die Vereinbarung sei nichtig bzw. wirksam gekündigt. Das Vorkaufsrecht habe kraft Gesetzes nicht bestanden.

DIE FOLGEN

Das Verwaltungsgericht Hamburg wies die Klage ab. Das Gericht stellt klar, dass Abwendungsvereinbarungen städtebauliche Verträge sind, die als öffentlich-rechtliche Vergleichsverträge wirksam geschlossen werden können. Ein Ausschluss des Vorkaufsrechts nach § 26 Nr. 4 BauGB liege – anders als im vom Bundesverwaltungsgericht entschiedenen Fall – nicht vor. Maßgeblich sei allein die tatsächliche Nutzung im Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Der länger andauernde Leerstand eines erheblichen Teils von

Wohnungen, die für eine preisgünstige Vermietung geeignet sind, widerspreche den Zielen der sozialen Erhaltungsverordnung. Auf die Absicht des Erwerbers, den Leerstand künftig zu beseitigen, komme es dabei nicht an. Auch eine Kündigung der Vereinbarung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage scheide aus. Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts stelle keine wesentliche Änderung der Verhältnisse dar, die eine Lösung vom Vertrag rechtfertigen könnte.

WAS IST ZU TUN?

Das Urteil stärkt, wie auch Entscheidungen der Berliner Verwaltungsgerichte, die Bestandskraft von Abwendungsvereinbarungen im Milieuschutz erheblich. Käufer können sich nicht allein unter Hinweis auf das Bundesverwaltungsgericht von langfristigen Bindungen lösen. Besonders praxisrelevant ist die Klarstellung zum Wohnungsleerstand. Längerer Leerstand kann dazu führen, dass ein Grundstück nicht als zweckentsprechend genutzt gilt und der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zusteht.

Für Investoren und Verkäufer gilt: In Milieuschutzgebieten ist ein erheblicher Leerstand ein zentrales Risiko im Vorkaufsrechtsverfahren. Bei Transaktionen sollten Leerstandsquote und Leerstandsdauer frühzeitig geprüft und in die rechtliche Bewertung einbezogen werden. Bestehende Abwendungsvereinbarungen sind zu beachten; ihre nachträgliche Kündigung ist nur in eng begrenzten Ausnahmefällen möglich.

(redigiert von Monika Hillemacher)