



Arbeitsgemeinschaft sozialdemokratischer Juristinnen und Juristen (ASJ)

Der ASJ-Bezirksvorstand Hessen-Nord hat in seinem Positionspapier

„Für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik“

unter anderem

- eine Stärkung des gemeindlichen Vorkaufrechts und
- die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage, die es ermöglicht die Erteilung einer Baugenehmigung für Wohnnutzungen im unbeplanten Innenbereich davon abhängig zu machen, dass der Bauherr gegenüber der Gemeinde die Verpflichtung eingeht, in bestimmten Umfang preisgebundenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen,

gefordert.

Der Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 9. Juni 2020 (Baulandmobilisierungsgesetz) greift unter anderem die im Positionspapier gemachten Vorschläge auf.

Wichtige unserer Forderungen fehlen allerdings:

Im Interesse einer sozial gerechteren Bodenordnung, insbesondere zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, sollte u. E. der Referentenentwurf in folgenden Punkten nachgebessert werden.

Schaffung eines preislimitierten Vorkaufsrechts

Nach dem Referentenentwurf (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB-E) sollen die Gemeinden die Möglichkeit erhalten, durch Satzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken ein Vorkaufsrecht zu begründen, wenn diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können **und** es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Grundsätzlich ist der Vorkauf zu dem

vereinbarten Kaufpreis auszuüben. In den Kaufpreis sind regelmäßig bereits spekulative Erwartungen eingepreist, sodass die Ausübung des Vorkaufsrechts die Grundstückspreise weiter in die Höhe treibt. Das Gesetz sieht nach § 28 Abs. 3 BauGB bislang lediglich die Möglichkeit vor, das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert (§194 BauGB) im Zeitpunkt des Kaufes auszuüben, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Ein solcher Nachweis ist für die Gemeinden nur schwierig zu führen und im Streitfall mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. **Um einer spekulativen Preisentwicklung in Gebieten mit einem bereits angespannten Wohnungsmarkt wirksam zu begegnen, sollte für die Gemeinden die Möglichkeit geschaffen werden, das Vorkaufsrecht in diesen Fällen stets preislimitiert auf den Verkehrswert auszuüben.** Darüber hinaus sollte das preislimitierte Vorkaufsrecht - entsprechend einer Forderung der Bundevereinigung der kommunalen Spitzenverbände - auch auf die Fälle des heutigen § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (besonderes Vorkaufsrecht in Gebieten, in denen die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Betracht zieht) ausgedehnt werden.

Sektorale Bebauungsplan zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus

Die beabsichtigte Regelung in § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB-E

Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumförderung Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbes. die Mietpreisbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

ist zu eng gefasst. Unter „Förderbedingungen“ im Sinne der Regelung sind offenbar die jeweiligen Länderförderprogramme gemeint - in Hessen die Richtlinie des Landes zur sozialen Mietwohnraumförderung vom 28. Juni 2018. Es wäre sinnvoll, wenn die Gemeinde und der Vorhabenträger auch individuell entwickelte kommunale Fördermodelle vereinbaren könnten, die ggf. auch Familien begünstigen, die aufgrund ihres Einkommens nicht mehr in den Genuss der sozialen Wohnraumförderung kommen, andererseits sich aber aufgrund der hohen Mieten keine Wohnung mehr leisten können.

Beteiligung der Vorhabenträger an den Kosten von Infrastrukturmaßnahmen

Ferner sollte die Möglichkeit eröffnet werden, die Vorhabenträger vertraglich auch an den Kosten für notwendig werden Infrastrukturmaßnahmen zu beteiligen.

Keine Befristung der in § 9 Abs. 2d BauGB-E vorgesehenen Regelungen

Es sind keine Gründe ersichtlich, die eine Befristung der Regelung rechtfertigen könnten. Die Schaffung seiner „sozialgerechten Bodenordnung“, zu der die Regelung beiträgt, ist nicht nur eine vorübergehende Forderung, sondern bewegt die politische Diskussion seit der Schaffung des Bundesbaugesetzes im Jahre 1960. Durch die vorgesehene Befristung werden diese wichtigen, den sozialen Wohnungsbau fördernden Regelung faktisch marginalisiert. Die Gemeinden werden in einer unzumutbaren Weise zeitlich unter Druck gesetzt, ohne dass hierfür überzeugende Gründe ersichtlich sind.

Kontakt

ASJ Hessen-Nord
Wilhelm-Pfannkuch-Haus
Humboldtstr. 8 A
34117 Kassel

arnd.eisner@spd.de
Tel. 0561-70010 23