



Diana Coulmas

Die 17. vhw-Bundesrichtertagung zum Städtebaurecht

Erneut vor Ort in Bergisch Gladbach und live online

Nach dem positiven Feedback der Teilnehmenden an der ersten hybrid ausgerichteten Bundesrichtertagung im Vorjahr und der Erfahrung im Rücken, dass Präsenzveranstaltung und digitale Teilnahme reibungslos ineinandergreifen, fand die 17. Bundesrichtertagung des vhw am 21. November 2022 wieder im Kardinal-Schulte-Haus in Bergisch Gladbach und zugleich live online statt. Das Interesse war sehr groß. Endgültig im Hybridzeitalter angekommen, konnte der vhw über 60 Teilnehmerinnen und Teilnehmer vor Ort und weitere 165 in der ganzen Republik begrüßen: von Fehmarn und Bergen auf Rügen bis Kempten und Bad Reichenhall und von Aachen und Münster bis Dresden und Forst (Lausitz). Sie alle erhielten einen exklusiven Rechtsprechungsbericht aus erster Hand und konnten sich mit Sprech- bzw. Chatbeiträgen am Veranstaltungsgeschehen beteiligen. Diese Möglichkeit wurde gern genutzt, und der den Chat moderierende vhw-Kollege Philipp Sachsinger war laufend gefordert, die Fragen nach Themenblöcken zu strukturieren, zusammenzufassen und zu referieren.

Leinen los – ein Tag voller Entscheidungen ...

zum Städtebau-, Planungs- und Umweltrecht – wie jedes Jahr vorgetragen, erläutert und eingeordnet in den größeren Zusammenhang sowie diskutiert mit den teilnehmenden Fachkolleginnen und -kollegen von drei Mitgliedern des Städtebaurechtsenats am Bundesverwaltungsgericht in Leipzig. Auf einige ausgewählte Entscheidungen, die bei der Tagung vorgestellt wurden, soll in diesem Beitrag schlaglichtartig eingegangen und ein kleiner Einblick in das Spektrum der diskutierten Fälle und Themenbereiche gegeben werden.

Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben im sonstigen Sondergebiet

„Das Komplizierteste zuerst“ und „schlimmer wird es heute nicht mehr“, leitete Prof. Dr. Christoph Külpmann gewohnt launig den Rechtsprechungsbericht ein. Erläutert wurde ein Urteil, bei dem der 4. Senat sich mit der Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans auseinandersetzen hatte, der der Ansiedlung eines Designer-Outlet-Centers dienen sollte, wobei die planende Gemeinde im fraglichen – aus mehreren Buchgrundstücken bestehenden – Sondergebiet maximal ein Einkaufszentrum ermöglichen wollte (4 CN 5.20). Bevor es in die rechtlichen Verästelungen ging, ließ Christoph Külpmann keinen Zweifel daran, dass die Verkaufsfläche ein wesentlicher Faktor für die Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe sei, weshalb Gemeinden diese begrifflicherweise zur Konfliktbewältigung planerisch zu steuern versuchten. In dem angegriffenen Bebauungsplan war u. a. ein Sondergebiet S01 mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt, in dem „ein Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel [...] mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 12.000 qm und maximal 20.000 qm“ zulässig sein sollte.

Die praktischen und rechtlichen Probleme, die hieraus resultieren und als exemplarisch angesehen werden können, waren – der Reihe nach – schnell geschildert:

- Im BauGB und in der Baunutzungsverordnung ist wenig zum Begriff „Verkaufsfläche“ zu finden, was bedeutet, dass es an einer entsprechenden Festsetzungsmöglichkeit fehlt.
- Die Begrenzung auf lediglich ein Einkaufszentrum stellt auch keine Festlegung der „Art der baulichen Nutzung“ dar; planerisch sollte sie dazu beitragen, eine Verödung der Innenstadt zu verhindern.
- Im Übrigen sollte die Beschränkung der planenden Gemeinde dazu dienen, die getroffenen Festsetzungen zur Verkaufsfläche einem bestimmten Vorhaben zuzuordnen.
- Nach ständiger Rechtsprechung des 4. Senats können Gemeinden nach 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO in einem sonstigen Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe Regelungen über die Verkaufsfläche treffen und diese nach oben oder nach unten (Höchst- bzw. Mindestverkaufsfläche) begrenzen. Die entsprechenden Regelungen müssen dabei allerdings auf die Befugnis zurückgeführt werden können, die (besondere) Art der baulichen Nutzung (etwa als Einkaufszentrum) zu regeln. Hierzu ist im Ergebnis ein aus dem Plan ersichtlicher Vorhabenbezug erforderlich. Einen solchen Vorhabenbezug hätte der angegriffene Bebauungsplan nicht wirksam hergestellt.
- Aus Umständen außerhalb des Plans – etwa städtebaulichen Verträgen und den Eigentumsverhältnissen – lässt sich der Vorhabenbezug ebenfalls nicht herleiten, da diese nur die Vertragsparteien binden bzw. Eigentumsverhältnisse sich ändern können.

- Letztlich hätte die Gemeinde die Verkaufsfläche nicht für ein einziges Buchgrundstück bestimmt, sondern nur für das im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aus mehreren Grundstücken bestehende Sondergebiet S01.

Dieser Fehler führte zur Gesamtnunwirksamkeit des Bebauungsplans, da es ein zentrales Anliegen der planenden Gemeinde war, die Verkaufsfläche zu begrenzen. Die unwirksame Festsetzung der Vorhabenzahl sollte gerade sicherstellen, dass sich nur ein Einkaufszentrum mit der festgesetzten Verkaufsfläche verwirklichen lässt, damit negative Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche verhindert werden. Nachdem die Regelung zur Zahl der Vorhaben mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist, sind solche Auswirkungen nunmehr möglich, da sich nach den Feststellungen der Vorinstanz mehrere Vorhaben auf dem Grundstück verwirklichen ließen, die die Vorgaben zur Verkaufsfläche erfüllen.

Abschließend wies Christoph Külpmann darauf hin, der Fall zeige, wie kompliziert und letztlich unbefriedigend die Rechtslage zur Festsetzung von Verkaufsflächen in Sondergebieten sei. Es komme nicht häufig vor, dass der Senat – wie im Urteil geschehen – geradezu flehentlich an den Gesetzgeber appelliere, praxistaugliche Rechtsgrundlagen zu schaffen. Im Dialog mit nachfragenden Teilnehmern klangen denkbare Lösungen jedenfalls an. So könne etwa – im Sinne einer kleinen Lösung – die Verkaufsfläche als Festsetzungsmöglichkeit im Rahmen des § 11 BauNVO oder als Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung normiert werden. Eine andere – größer angelegte – Lösung, die auf dem

Deutschen Juristentag angesprochen worden sei, könne darin bestehen, den derzeit abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB in einen beispielhaften Katalog zu ändern und auf diese Weise den städtebaulichen Instrumentenkasten weiter zu flexibilisieren, um sachangemessen auf unterschiedliche städtebauliche Situationen reagieren zu können. Es sei Sache des Gesetz- oder Verordnungsgebers, das Regelungsdefizit, das der Fall illustriere, zu beheben.

Sind sogenannte Wohnungsbordelle im Mischgebiet zulässig?

Mit dieser Frage hat sich der Senat in dem von **Dr. Andreas Decker** vorgestellten Urteil (4 C 5.20) auseinandergesetzt. Im zugrundeliegenden Fall hatte die Klägerin eine (nachträgliche) Baugenehmigung für ein seit Jahrzehnten bestehendes Wohnungsbordell in einem Mischgebiet in Berlin beantragt. Der Betrieb befindet sich in einem siebenstöckigen, überwiegend gewerblich genutzten Gebäude. In einer Etage gehen Frauen auf rund 400 qm Fläche der Prostitution nach, wohnen dort aber nicht. Der Betrieb schließt regelmäßig um 20:00 Uhr, nach außen tritt er nicht weiter in Erscheinung, Termine werden telefonisch oder per E-Mail vereinbart. Der Bauantrag wurde abgelehnt. Die erstinstanzlich erfolgreiche Verpflichtungsklage hat das OVG mit der Begründung abgewiesen, die Nutzungsänderung sei im Mischgebiet nicht nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig. Vielmehr folge aus einer (begrenzt) typisierenden Betrachtungsweise, dass Bordelle oder – wie hier – bordellartige Betriebe mit der im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung unverträglich seien. Denn sie seien regelmäßig mit nach

außen wirkenden Begleiterscheinungen in ihrer gerichtsbekanntenen Ausprägung, der sogenannten „milieubedingten Unruhe“, verbunden.

Dem ist der 4. Senat mit seinem Urteil entgegengetreten, indem er den Begriff der „milieubedingten Unruhe“ erstmals städtebaulich konkretisiert hat. Zwar hat das BVerwG im Ausgangspunkt den Ansatz bestätigt, wonach eine – begrenzt – typisierende Betrachtung angebracht sei. Jedoch sei das Berufungsgericht, wie Andreas Decker ausführte, von einem



Abb. 1: Bundesverwaltungsgericht in Leipzig (Foto: vhw)

unzutreffenden Verständnis der „milieubedingten Unruhe“ ausgegangen und habe den Kreis der von einer typisierenden Betrachtung erfassten Betriebe zu weit gezogen.

So habe das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg unter den Begriff der „milieubedingten Unruhe“ subsumiert, dass bei Bordellen oder bordellähnlichen Betrieben mit milieutypischen Begleiterscheinungen, wie etwa Belästigungen durch alkoholisierte Kunden, organisierte Kriminalität, Menschen- und Drogenhandel, ausbeutender Zuhälterei, Straftaten gegen die sexuelle Selbstbestimmung, Verstößen gegen das Waffenrecht und Gewaltkriminalität bis hin zu Tötungsdelikten, zu rechnen sei. Hierbei handele es sich jedoch nicht um städtebauliche Belange, angeknüpft werde vielmehr an Umstände, die außerhalb des Bauplanungsrechts liegen. Dies sei nicht sachgerecht, denn eine sozialetische Bewertung der Prostitution ist nicht Aufgabe des Bauplanungsrechts. Auch weitere Begleiterscheinungen der Prostitution werfen keine städtebaulichen Fragen auf. Entsprechenden Gefahren, die übrigens in keinem Baugebiet hingenommen werden könnten, sei mit Mitteln des Ordnungsrechts zu begegnen.

Der konkrete Betrieb ist dann als unzulässig anzusehen, wenn Betriebe seines Typs bei funktionsgerechter Nutzung üblicherweise in diesem Sinne unzumutbare Störungen hervorrufen können; auf das Maß der konkret hervorgerufenen oder in Aussicht genommenen Störungen kommt es nicht an. Weiter skizzierte Andreas Decker die Ausführungen im Urteil, wonach eine typisierende Betrachtungsweise jedoch dann ausscheide, wenn der zur Beurteilung stehende Betrieb zu einer Branche gehöre, deren übliche Betriebsformen hinsichtlich des Störgrades eine große Bandbreite aufweisen, die von nicht wesentlich störend bis störend oder sogar erheblich belästigend reichen kann. In einem solchen Fall müsse der konkrete Betrieb einer Einzelfallbetrachtung unterzogen werden. Entscheidend sei dann, ob sich die Störwirkungen, die bei funktionsgerechter Nutzung von einem solchen Betrieb ausgehen, innerhalb des Rahmens halten, der durch die Gebietseigenart vorgegeben ist.

Im Ergebnis lasse sich der infrage stehende Betrieb nicht typisierend erfassen, weil er vom signifikanten Erscheinungsbild eines Bordells bzw. bordellähnlicher Betriebe deutlich abweiche. So trete der streitgegenständliche Betrieb nach außen als solcher gar nicht in Erscheinung und werde nicht in den Nachtstunden betrieben. Dies mache eine Einzelfallprüfung erforderlich, die den Betrieb am Maßstab des zur Genehmigung gestellten Bau- und Betriebskonzepts auf seine Vereinbarkeit mit der im Mischgebiet ebenfalls zulässigen Wohnnutzung in den Blick zu nehmen habe.

In der nachfolgenden Diskussion wurden noch Aspekte des Gebots der Rücksichtnahme und die Möglichkeit einer Klassifizierung als Vergnügungsstätte thematisiert. Zu ver-

merken bleibt die Tendenz in der Rechtsprechung, eine streng städtebauliche Argumentation in den Fokus der bauplanungsrechtlichen Einordnung bei der Zulässigkeit von Vorhaben zu stellen. Im Ergebnis kann die Praxis bei der Beurteilung von Prostitutionsstätten weiterhin auf die typisierende Betrachtung zurückgreifen, soweit diese einer Betriebsform zugeordnet werden können, die regelmäßig mit bestimmten städtebaulichen Auswirkungen verbunden sind. Daneben gibt es prostitutive Betriebe, die sich einer solchen typisierenden Betrachtung entziehen, etwa, weil sie – wie im vorgestellten Fall – nur tagsüber betrieben werden und nach außen nicht in Erscheinung treten. Ihre städtebaulichen Wirkungen bedürfen einer Betrachtung des konkreten Einzelfalls.



Abb. 2: Willkommen zur 17. vhw-Bundesrichtertagung

Überplanung einer Gemengelage – und die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung)

Der nächste präsentierte Fall (4 CN 2.20) biete Anregungen oder im besten Fall Hilfestellung für die „Championship der Bauleitplanung“, nämlich die Überplanung von Gemengelage, leitete **Dr. Andreas Decker** diesen vergnügt ein. Dass die Überplanung einer Gemengelage aus Sportanlagen und Wohnbebauung eine anspruchsvolle Angelegenheit ist, illustrierte der zugrundeliegende Fall, bei dem die Antragsteller sich gegen einen Bebauungsplan wandten, der eine Gemengelage aus Wohnbebauung, Freibad und Sportanlagen überplante. Dabei wurden die Sport- und Freizeitanlagen als Sondergebiete festgesetzt und die Wohngebiete – dem Bestand entsprechend – als reine Wohngebiete. Der Begründung des Bebauungsplans war zu entnehmen, dass im Geltungsbereich die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete überschritten seien. Die planende Gemeinde hat diese Überschreitung in der Abwägung hintangestellt und diese für hinnehmbar befunden. Der angegriffene Bebauungsplan hatte nach den Urteilen des OVG und des BVerwG – mit im Einzelnen abweichender Begründung – keinen Bestand.

Der 4. Senat nutzte das Verfahren, um die Modalitäten der Anwendung der 18. BImSchV bei der Überplanung einer Gemengelage näher zu klären. Einführend verwies Andreas Decker darauf, dass die hier anzuwendende Sportanlagen-schutzverordnung (18. BImSchV) – anders als die TA Lärm – keine Regelung zu Gemengelagen, also einem Nebeneinander von Sportanlagen und Wohnnutzung, enthielte. Es könne aber für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Immissionen in der Planung auf die 18. BImSchV zurückgegriffen werden.

Hat die Gemeinde in dem streitgegenständlichen Fall den durch die 18. BImSchV vorgegebenen Rahmen durch die zugelassene Überschreitung der Richtwerte noch eingehalten oder verlassen? Im Einklang mit der sogenannten Mittelwertrechtsprechung stünde es angesichts der faktischen Vorbelastungen, dass die Gemeinde trotz der Festsetzung eines reinen Wohngebiets die für allgemeine Wohngebiete und damit um 5 dB(A) höheren Werte der 18. BImSchV zugrunde gelegt hatte. Insoweit sei durch die Rechtsprechung geklärt, dass das gewachsene Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen grundsätzlich zur Folge habe, dass sich das regelhaft vorgegebene Zumutbarkeitsmaß verändere. Dies gelte auch im Bereich der 18. BImSchV. Angesichts des jahrzehntelangen Nebeneinanders von Freibad und Wohnbebauung war es also abwägungsfehlerfrei, den Schutzanspruch der Anwohner auf den eines allgemeinen Wohngebiets zu reduzieren.

Im Ergebnis ist die planende Gemeinde jedoch bei der Anwendung dieses Grundsatzes zu weit gegangen. Denn für die Ermittlung des Mittelwerts sei eine wertende Betrachtung der Umstände des Einzelfalls und damit eine „situationsbezogene Feinabstimmung“ vorzunehmen. Überschreitungen seien demgemäß nur dann hinzunehmen, wenn „alle naheliegenden und verhältnismäßigen Möglichkeiten der Lärmreduktion“ ermittelt, abgewogen und ggf. auch ausgeschöpft wurden. Diese Anforderungen seien bei der Planung nicht erfüllt worden. Insbesondere seien naheliegende Lärminderungsmaßnahmen – technische und bauliche Schallschutzmaßnahmen an der Sportanlage und Umgestaltungen der An- und Abfahrtswege sowie der Parkplätze – nicht hinreichend in Betracht gezogen worden. In der nachfolgenden Diskussion ergab sich die Einschätzung, die Überplanung von Gemengelagen bleibe wegen immantener Lärmschutzkonflikte knifflig, mit der Entscheidung seien aber insbesondere die Spielräume und Grenzen für die Überplanung von Gebieten, in denen Sportanlagen und Wohngebiete aneinandergrenzen, klar umrissen.

Last but not least: die Grundsatzentscheidung zum Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten

Bereits bei der 16. Bundesrichtertagung war die Spannung groß, ob die wenige Tage zuvor gefällte Entscheidung des 4. Senats zum Vorkaufsrecht (4 C 1.20) wohl – jedenfalls

in Ansätzen – erläutert werden würde. Das wurde sie 2021 nicht – bei der 17. Bundesrichtertagung wurde das Urteil, das über die juristischen Fachmedien hinaus ungewöhnlich große Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit gefunden hat, nun aber ausführlich von **Dr. Andreas Hammer** erläutert. Dem Fall liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Die Klägerin, eine Immobiliengesellschaft, wandte sich gegen die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts. Sie hatte ein im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gelegenes Grundstück erworben, das mit einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1889 bebaut ist, in dem sich 20 Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten befinden. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich einer Verordnung, die dem Schutz der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen dient (sog. Milieuschutzsatzung). Das Bezirksamt hatte das Vorkaufsrecht zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt, um der Gefahr zu begegnen, dass ein Teil der Wohnbevölkerung aus dem Gebiet verdrängt wird, wenn im Anschluss an die Veräußerung die Wohnungen aufgewertet und die Mieten erhöht oder die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden würden.

Die hiergegen gerichtete Klage hatten die beiden Vorinstanzen abgewiesen. Das Oberverwaltungsgericht hat ausgeführt, dass das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertige. Werde das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt, seien nach Lage der Dinge die vom Bezirksamt aufgezeigten erhaltungswidrigen Entwicklungen zu befürchten. Ein gesetzlicher Ausschlussgrund für die Ausübung des Vorkaufsrechts liege nicht vor; die zu erwartenden Nutzungsabsichten des Erwerbers seien ebenfalls zu berücksichtigen.



Abb. 3: Dr. Andreas Decker

Dem ist das Bundesverwaltungsgericht nicht gefolgt. Es hat die vorinstanzlichen Urteile und die angefochtenen Bescheide aufgehoben und das Bezirksamt verpflichtet, das beantragte Negativzeugnis zu erteilen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts sei hier nach § 26 Nr. 4 BauGB ausgeschlossen. Nach § 26 Nr. 4 BauGB ist die Ausübung des Vorkaufsrechts

ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird, und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel i. S. d. § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB aufweist. Letzteres war nach den bindenden Feststellungen des OVG gegeben.

Knackpunkt war damit die Frage, ob das Grundstück – nach § 26 Nr. 4 Alt. 2 BauGB – entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird. Der Begriff der städtebaulichen Maßnahme sei dabei weit auszulegen, erläuterte Andreas Hammer. Durch ihn erfasst sei insbesondere auch der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB. So greife der Ausschlussgrund auch bei Vorkaufsfällen im Gebiet einer Erhaltungssatzung (§ 24 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 172 BauGB), wenn das Grundstück entsprechend deren Zielen und Zwecken bebaut ist und genutzt wird.

Zentral für die Entscheidung des Falls war damit der maßgebliche Zeitpunkt für die Beurteilung: Als die Behörde das Vorkaufsrecht ausübte, war das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungsverordnung bebaut und genutzt. Der Behörde ging es darum, die bestehenden Verhältnisse zu erhalten und zu verhindern, dass es zu Fällen mit erhaltungswidrigen Nutzungsabsichten des Käufers kommt. Auf solche möglichen künftigen Entwicklungen stellt das Gesetz aber nicht ab, so der 4. Senat. Maßgeblich seien nach dem gesetzlichen Wortlaut vielmehr die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts. Der Wortlaut der Vorschrift sei hinreichend klar und eindeutig und auch nicht mithilfe anderer Auslegungsmethoden zu überwinden. Insbesondere spreche auch nichts dafür, dass der Bundesgesetzgeber bei der damaligen Neuregelung des Baugesetzbuchs die frühere Rechtslage nach dem BBauG unverändert übernehmen wollte und ihm dies bei der Gesetzesformulierung lediglich „mislungen“ sei. Die Gesetzesänderungen zielten vielmehr insgesamt darauf ab, die Regelungen im Bereich des Vorkaufsrechts zu straffen und zu vereinfachen. Dabei stand dem Gesetzgeber die seinerzeit nur geringe praktische Bedeutung des Vorkaufsrechts nach § 24a BBauG vor Augen. Rechtstatsachenuntersuchungen hätten gezeigt, dass das Vorkaufsrecht nach § 24a BBauG niemals angewendet und nur viermal – jeweils außerhalb von Erhaltungsgebieten – angedroht worden ist. Anknüpfungspunkte für die vom Oberverwaltungsgericht angestellte Prüfung, ob zukünftig von erhaltungswidrigen Nutzungsabsichten auszugehen ist, seien folglich nicht gegeben.

Neben der rechtlichen Einordnung wurde bei der Erläuterung des Urteils deutlich, dass dem Senat die resultierende erhebliche Praxisrelevanz vollkommen bewusst ist.

Der insbesondere von kommunaler Seite scharf kritisierte Richterspruch stellt die Städte und Gemeinden – jedenfalls vorübergehend – vor große Herausforderungen. Denn die derzeit insbesondere in Großstädten immer häufiger genutzte Möglichkeit der Vorkaufsrechtsausübung in sozialen Erhaltungsgebieten wird durch die Entscheidung elementar begrenzt. Nicht zuletzt verlieren die Gemeinden mit dem Wegfall des Vorkaufsrechts auch die Möglichkeit, durch den Abschluss von Abwendungsvereinbarungen auf die Erhaltungsziele hinzuwirken. Denn aus der Entscheidung resultiert auch, dass in vielen Fällen, in denen eine „Abwendungsvereinbarung“ zu Lasten des Grundstückserwerbers geschlossen wurde, möglicherweise gar kein Vorkaufsrecht bestand – dann nämlich, wenn, wie im berichteten Fall, die Grundstücke entsprechend der jeweiligen Erhaltungssatzung bebaut und auch so genutzt worden sind. Aufgeworfen ist damit die Frage, wie mit den bereits abgeschlossenen „Abwendungsvereinbarungen“ zu verfahren ist. Denn Grundstückserwerber dürften sich regelmäßig nur zu einem Abschluss bereit erklärt haben, weil sie von dem Bestehen eines gemeindlichen Vorkaufsrechts ausgegangen sind. Inzwischen hat das Berliner Verwaltungsgericht unter Bezugnahme auf das Urteil des 4. Senats vom 09.11.2021 mit (noch nicht rechtskräftigem) Beschluss vom 09.09.2022 (Az. 19 L112/22) entschieden, dass solche „Abwendungsvereinbarungen“ unter bestimmten Voraussetzungen gekündigt werden können. Mehrere Initiativen zu Änderungen des Gesetzes anlässlich der Entscheidung des 4. Senats vom 09.11.2021 hat es bereits gegeben. Der weitere Verlauf bleibt abzuwarten.

Zeit für einen Ausblick auf zugelassene Revisionen, die u. a. bei der 18. Bundesrichtertagung des vhw berichtet werden, blieb nicht. Der Termin für diese steht aber schon fest. Sie findet wieder vor Ort und live online statt am 4. Dezember 2023. Mit vielfachem Dank der Teilnehmenden und des Veranstalters sowie begeistertem analogen und virtuellen Applaus wurden die Bundesrichter verabschiedet.



Ass. jur. Dr. Diana Coulmas
vhw e. V., Berlin