

DAS VORKAUFRECHT DER FHH BEIM IMMOBILIENVERKAUF IN SOZIALEN ERHALTUNGSGEBIETEN IN HAMBURG

SEPTEMBER
2019



INDEX

Soziale Erhaltungsgebiete in Hamburg _____	03
Vorkaufsrecht durch die FHH ____	04
Ablauf der Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die FHH _	05
Die Abwendungsvereinbarung __	06
FAQ _____	07



SOZIALE ERHALTUNGSGEBIETE IN HAMBURG

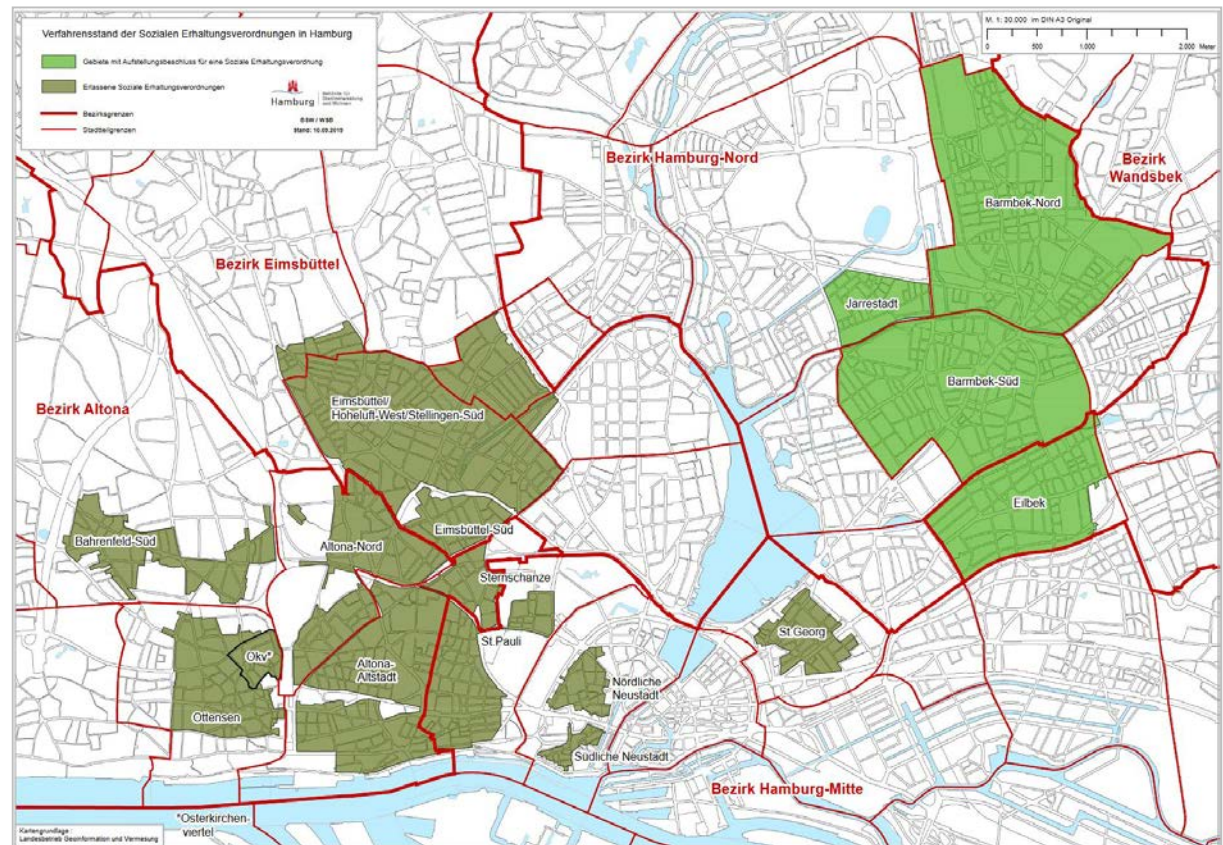
Für zwölf meist citynahe Gebiete mit 212.000 Einwohnern gilt in Hamburg die Soziale Erhaltungsverordnung. In Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Jarrestadt mit 87.000 und Eilbek mit 21.500 Einwohnern wird sie vorbereitet. Die Soziale Erhaltungsverordnung beinhaltet eine zusätzliche Genehmigungspflicht für Abrissmaßnahmen, Umbau und Modernisierung, die zu einer Steigerung des Wohnwerts und damit zu Mieterhöhungen führen können. Auch die Umnutzung von Mietwohnungen zu gewerblichen Zwecken oder die Aufteilung in Eigentumswohnungen muss genehmigt werden. Ziel ist der Schutz der Wohnbevölkerung bzw. des gewachsenen Milieus gegen Verdrängung durch hohe Mieten oder die Aufteilung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen

Gebiete mit erlassenen Sozialen Erhaltungsverordnungen

- Altona-Nord (2019)
- Eimsbüttel-Nord, Hoheluft-West, Stellingen-Süd (2018)
- Nördliche Neustadt/Venusberg (2018)
- Bahrenfeld Süd (2016)
- Ottensen (2016)
- Altona-Altstadt (2014)
- Eimsbüttel-Süd (2014)
- Osterkirchenviertel (2013)
- Sternschanze (2013)
- St. Georg (2012)
- St. Pauli (2012)
- Südliche Neustadt (1995)

Gebiete in Vorbereitung

- Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Jarrestadt (09.2019)
- Eilbek (10.2018)



VORKAUFSRECHT DURCH DIE FHH

- Zeichnen sich in den Sozialen Erhaltungsgebieten Spekulationsentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt ab, die den Zielen der Verordnung widersprechen, hat die FHH die Möglichkeit, bei Grundstücksveräußerungen das Instrumentarium des Vorkaufsrechts nach §§ 24-28 BauGB in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auszuüben.
- Dieses betrifft laut Definition Objekte mit einer sozial schützenswerten Mieterschaft.
- Bei Objekten, deren Mieterschaft z.B. durch bereits hohe Mieten nicht mehr schützenswert ist oder bei Gewerbeobjekten verzichtet die FHH zumeist auf ihr Vorkaufsrecht.
- Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dieses rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts muss die FHH den Verwendungszweck des Objektes angeben.

ABLAUF DER AUSÜBUNG DES VORKAUFRECHTES DURCH DIE FHH

1. Recht zum Vorkauf der Stadt innerhalb von zwei Monaten ab Zugang der Mitteilung des Notars, dass eine Beurkundung stattgefunden hat.
2. Schriftliche Ankündigung der FHH, dass sie die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes anstrebt.
3. Eintragung einer Auflassungsvormerkung zur Sicherung des Anspruchs der FHH auf Übereignung (Kostentragung durch die FHH, auch bei möglicher Austragung).
4. Möglichkeit zur Stellungnahme von Käufer und Verkäufer.
5. Möglichkeit zur Abwendung des Vorkaufsrechtes durch Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung durch den Käufer.
6. Bewertung durch Gutachter und den von der FHH gestellten Ersatzkäufer (z.B. Saga, Genossenschaften oder private Eigentümer).
7. Einstieg in den rechtsgültig abgeschlossenen Kaufvertrag zu den ursprünglich ausgehandelten Bedingungen mit allen Rechten und Pflichten (z.B. Garantien und Zahlungsziel).
8. Die FHH kann allerdings nach § 28 Abs. 3 BauGB den Verkehrswert und somit den Kaufpreis bestimmen, wenn der ursprünglich vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in erkennbarer Weise deutlich überschreitet .
9. § 28 Abs. 3 BauGB findet jedoch erst Anwendung bei Preisabweichungen von > 20 % (derzeit gängige Praxis), bei < 20 % wird bislang keine Anpassung des Kaufpreises vorgenommen.
10. Käufer und Verkäufer können jederzeit Rechtsmittel einlegen.
11. Umschreibung des Grundbuches und wirtschaftlicher Übergang an die FHH bzw. an den von ihr begünstigten Käufer.

DIE ABWENDUNGSVEREINBARUNG

- Die Abwendungsvereinbarung ist die Vereinbarung des Käufers mit der FHH, mit deren Unterzeichnung er sich diversen Einschränkungen bei der Vermietung und der Modernisierung der Immobilie unterwirft.
- Der Käufer ist nicht verpflichtet, die Abwendungsvereinbarung zu unterzeichnen. Die FHH behält sich dann jedoch ausdrücklich vor, das Vorkaufsrecht zu nutzen.
- Der Erwerber verpflichtet sich für die Dauer von 30 Jahren ab Unterzeichnung der Abwendungserklärung u. a.:
 - keinen Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zur Wohnungsumwandlung nach § 172 Abs. 1 BauGB zu stellen.
 - bauliche Änderungen auf dem Grundstück zu unterlassen (z.B. Anbau von Balkonen, Einbau eines Fahrstuhls, zusätzliche WC/Badausstattung).
 - eine Änderung der Nutzung zu unterlassen.
 - eine Überschreitung der Quadratmetermiete über den Mittelwert des zutreffenden Rasterfeldes des geltenden Mietenspiegels hinaus zu unterlassen.
 - alle zwei Jahre eine Mietenliste an die FHH zur Kontrolle der Miethöhen zu übersenden.
 - Vertragsstrafen von € 100,- bis 25.000,- je Einzelverstoß (max. € 500.000,-) zu akzeptieren.
 - zur Weitergabe dieser Verpflichtungen an einen möglichen Rechtsnachfolger.

Kann ich mein Zinshaus im Sozialen Erhaltungsgebiet heute überhaupt noch frei verkaufen?

- Ja, die FHH kann grundsätzlich nur in bereits geschlossene Kaufverträge einsteigen.
- Ein freier Verkauf ist insoweit zunächst nicht eingeschränkt.

Welchen Einfluss hat das Vorkaufsrecht auf den Preis meines Zinshauses?

- Die Lagen in Sozialen Erhaltungsgebieten sind zumeist sehr nachgefragt und daher vermutlich auch zukünftig preisstabil.
- Einige Verkäufer werden sich zunächst aus Unsicherheit gegen einen Verkauf entscheiden und das Angebot wird weiter verknapppt.
- Spekulative Käufer werden Gebiete der Sozialen Erhaltungsverordnung voraussichtlich meiden, sodass Preisspitzen nicht mehr erreicht werden.

Welche Rechte habe ich als Verkäufer, wenn die FHH ihr gesetzliches Vorkaufsrecht ausübt?

- Die FHH steigt mit allen Rechten und Pflichten in den bereits mit dem Ersterwerber geschlossenen Kaufvertrag ein.
- Einen Anspruch auf Rücktritt, bei vollumfänglicher Erfüllung durch die FHH, hat der Verkäufer in diesem Fall nicht.
- Sollte die FHH von Ihrem Recht der Kaufpreisanpassung nach § 28 Abs. 3 BauGB Gebrauch machen, steht dem Verkäufer ein vierwöchiges Rücktrittsrecht zu.

Macht es überhaupt noch Sinn ein Zinshaus im Sozialen Erhaltungsgebiet zu erwerben?

- Für langfristig orientierte Bestandshalter sind Lagen in Sozialen Erhaltungsgebieten auch zukünftig hoch attraktiv.
- Die Lagen werden auch langfristig zu den gefragtesten Gebieten der Stadt zählen.

Welche Rechte habe ich als Käufer, wenn die FHH ihr gesetzliches Vorkaufsrecht ausübt?

- Die FHH ist dem Käufer gegenüber nicht zum Schadensersatz für entstandene Leistungen verpflichtet (z.B. Prüfungs- und Beratungskosten).
- Die entstehenden Notar- und Gerichtskosten sind von der FHH zu tragen.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die in dieser Zusammenfassung enthaltenen Angaben basieren auf allgemein zugänglichen Quellen. Für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Diese Zusammenfassung stellt insbesondere keine Anlage- oder Kaufempfehlung dar und ersetzt keine rechtliche, steuerliche und/oder finanzielle Beratung.

Quellenangaben Karte: Geoportal Hamburg / BSU