

## **Antrag**

**der Abgeordneten Ralf Niedmers, Dr. Anke Frieling, Dennis Thering,  
Sandro Kappe, Eckard Graage (CDU) und Fraktion**

**Betr.: Verkaufsrechtsverordnung in Tonndorf aufheben – Freiheit der Eigentümer bei der Veräußerung des Grundeigentums sicherstellen**

Der Senat erlässt immer mehr Vorkaufsrechtsverordnungsgebiete nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) „Besonderes Vorkaufsrecht“ in Hamburg. Der Erlass einer solchen Verordnung steht im Ermessen des rot-grünen Senats. Für die Grundeigentümer bedeutet dies, dass der Staat bei Grundstücksverkäufen eingreifen kann.

In Tonndorf wurde im Januar 2020 nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch eine Vorkaufsrechtsverordnung für das anliegende Gebiet erlassen. Das Gebiet zeichnet sich durch eine kleinteilige Grundstücksstruktur aus mit einer Mischung aus kleineren Mehrfamilienhäusern und vielen Einfamilienhäusern. Die Vorkaufsrechtsverordnung ermöglicht der Stadt eine an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenpolitik zur Sicherung einer von ihr gesetzten langfristigen Planung. Insbesondere das Wohl der Allgemeinheit wird dafür im Vergleich zum privaten Grundstückseigentum abgewogen. Die Stadt kann durch die Ausübung des Vorkaufsrechts Einfluss auf die Nutzung von Grundstücken nehmen. Dies ermöglicht es der Stadt, ihre städtebaulichen Ziele zu verwirklichen. Hierbei handelt es sich um ein mittel- bis langfristiges Instrument der Bodenvorratspolitik.

Das Vorkaufsrecht in Tonndorf ermöglicht es der Stadt, bei Verkauf eines Grundstücks innerhalb des ausgewiesenen Gebietes dieses zu erwerben, bevor es an einen anderen Käufer übergeht. Der Käufer hat grundsätzlich die Möglichkeit, nach § 27 BauGB die Abwendung des Vorkaufsrechts zu erklären. Voraussetzung ist, dass die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Absatz 2 Satz 1 BauGB hierzu verpflichtet.

Eine Vorkaufsrechtsverordnung birgt einige Nachteile für die Grundeigentümer. Wenn zum Beispiel Eigentümer gezwungen sind, ihr Grundstück zu verkaufen, könnten sie möglicherweise nicht den gewünschten Preis erzielen. Grundsätzlich muss die Stadt dem Verkäufer und dem ursprünglichen Käufer den Kaufpreis zahlen, der zwischen ihnen vereinbart wurde. Sollte sich der Kaufpreis als erheblich über dem marktüblichen Preisen darstellen, ist die Stadt jedoch berechtigt, den zu zahlenden Kaufpreis nach dem Verkehrswert des Grundstückes im Zeitpunkt des Kaufes zu bestimmen. Dies kann zu finanziellen Einbußen führen, insbesondere, wenn der Verkauf unter Marktwert erfolgen muss.

Die CDU spricht sich klar gegen eine Belastung der freien Verwertung der Grundstücke durch die Vorkaufsrechtsverordnung in Tonndorf aus. Der staatliche Eingriff ist hier vollkommen überzogen und ist daher abzulehnen.

**Die Bürgerschaft möge daher beschließen:**

**Der Senat wird aufgefordert,**

1. die Vorkaufsrechtsverordnung für das Gebiet in Tonndorf unverzüglich aufzuheben;
2. der Hamburgischen Bürgerschaft bis zum 31. Dezember 2024 zu berichten.