Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 13 165
Schriftliche Anfrage

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sven Kohlmeier (SPD)

vom 30. Januar 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Februar 2014) und **Antwort**

Vorkaufsrecht in Berlin – aktuelle Situation?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1: Wer ist zuständig für die Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechtes?

Antwort zu 1: Grundsätzlich sind die Bezirke für die Prüfung und Ausübung der verschiedenen Vorkaufsrechte zuständig. Dies gilt auch in Gebieten von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung, wo die Bebauungspläne durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt aufgestellt werden. Umlegungsgebiete sind in Berlin nicht vorhanden.

In förmlichen Entwicklungsgebieten liegt die Zuständigkeit bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. In Entwicklungsgebieten finden aber die Regelungen des besonderen Städtebaurechts Anwendung (Durchgangserwerb zum Anfangswert oder Abwendungsvereinbarung), so dass Vorkaufsrechte nach § 24 Baugesetzbuch (BauGB) dort nicht relevant sind. Hier können Verkäufe oberhalb des durch das besondere Städtebaurecht limitierten Wertes versagt werden.

Wegen der ausschließlichen Zuständigkeit der Bezirke hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die zuständigen Stadtplanungsämter der Bezirke abgefragt.

In der Kürze der Zeit haben 9 Stadtplanungsämter geantwortet.

Frage 2: Wie viele Negativzeugnisse wurden jährlich von 2010 bis heute ausgestellt, aufgelistet nach Bezirk ?

Antwort zu 2:

Bezirke:	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**
Charlottenburg-Wilmersdorf	410	486	461	454
Friedrichshain-Kreuzberg	300	465	355	343
Marzahn-Hellersdorf	1034	1234	982	922
Mitte	455	501	417	362
Reinickendorf	667	708	815	802
Spandau	685	690	877	784
Steglitz-Zehlendorf	1026	949	1014	902
Tempelhof-Schöneberg	522	543	560	562
Treptow-Köpenick	1014	1071	1065	1103

Frage 3: Wie oft unterlagen die Grundstücke dem gesetzlichen Vorkaufsrecht des Landes Berlin pro Jahr seit 2010 (und pro Bezirk, wenn mit verhältnismäßigem Aufwand darstellbar) aufgeteilt nach:

§ 24 BauGB (pro Ziffer)
§ 25 BauGB (pro Ziffer)
§ 27a BauGB ?

Antwort zu 3: Diese Frage kann nicht umfassend beantwortet werden, da in den Bezirken keine gesonderten Statistiken geführt werden. In den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Reinickendorf, Spandau und Treptow-Köpenick handelt es sich ausschließlich um ausgeübte Vorkaufsrechte gemäß § 24 BauGB.

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Die nachfolgenden Bezirke haben Zahlen zu Grundstücken geliefert, die dem gesetzlichen Vorkaufsrecht unterliegen (Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf, Spandau und Treptow-Köpenick):

Bezirke:	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**
Marzahn-Hellersdorf	ca. 30	ca. 30	ca. 30	ca. 30
Reinickendorf	11	8	7	17
Spandau	80	80	73	93
Tempelhof-Schöneberg	49	38	52	48
Treptow-Köpenick	2	5	1	8

Frage 4: Wie oft konnte der Käufer nach §27 das Vorkaufsrecht abwenden und um welche Grundstücke handelte es sich?

Antwort zu 4: In den Bezirken Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf, Spandau, Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick liegen keine Fälle nach § 27 BauGB vor.

Frage 5: Wie kann die neue Liegenschaftspolitik ohne Vorkaufsrecht umgesetzt werden?

Antwort zu 5: Die bundesgesetzlich definierten und differenziert einzusetzenden Vorkaufsrechte können wesentliches Instrument der Liegenschaftspolitik der Gemeinde sein. Dies setzt die rechtlich sichere Begründung der Rechte sowie personelle und finanzielle Ressourcen insbesondere in der Anwendung voraus.

Frage 6: Sind nach Auffassung des Senats Änderungen am BauGB geboten, um Grundstücke zu sichern, die nicht unter § 24, 25, 27a BauGB fallen – z.B. weil kein Bebauungsplan vorliegt, aber die Flächen für städtische Belange notwendig sind?

Antwort zu 6: Da die Ausübung des Vorkaufsrechts auch

- in Geltungsbereichen von Erhaltungsverordnungen (§ 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB),
- im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans (bei unbebauten Flächen im Außenbereich mit Darstellung als Wohnbaufläche, vgl. § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB),
- in Gebieten, die nach § 34 Abs. 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit diese Grundstücke unbebaut sind (§ 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB),
  und
- in Überschwemmungsgebieten (§ 24 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

möglich ist, ist für die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht immer ein Bebauungsplan erforderlich. Die bisherigen Regelungen der § 24 ff. BauGB haben sich in der Praxis bewährt.

Frage 7: Gibt es dem noch etwas inhaltlich oder thematisch hinzuzufügen?

Antwort zu 7: Neben den aufgeführten Vorkaufsrechten gemäß §§ 24, 25 und 27a BauGB wird von den Bezirken auch das Vorkaufsrecht gemäß § 53 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) und § 66 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geprüft.

Berlin, den 26. Februar 2014

In Vertretung

R. L ü s c h e r

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Mrz. 2014)