Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 21 598
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Sibylle Meister (FDP)

vom 12. November 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. November 2019)

zum Thema:
Vorkaufsrecht: Fristen, Ablauf, Zahlungen

und **Antwort** vom 03. Dezember 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Dez. 2019)

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.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Sibylle Meister (FDP)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/ 21598
vom 12.11.2019
über Vorkaufsrecht: Fristen, Ablauf, Zahlungen

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft in Teilen Sachverhalt, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Die Zuständigkeit für die Ausübung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten liegt bei dem jeweiligen Bezirk. Der Senat hat daher die Bezirke, die bereits Vorkaufsrechte ausgeübt haben, um Stellungnahme gebeten, um Ihnen eine umfassende Beantwortung zukommen zu lassen. Die Beantwortung erfolgt nur bezogen auf die in sozialen Erhaltungsgebieten erfolgten Vorkaufsfälle.

Frage 1:
Ab wann beginnt die Frist für die Ausübung eines bezirklichen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten zu laufen?

Antwort zu 1:
Gemäß § 28 Abs. 1 S. 1 BauGB hat der Verkäufer der Gemeinde (in Berlin dem Bezirk) den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich nach dessen Abschluss mitzuteilen.

Gemäß § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB kann das „Vorkaufsrecht (…) nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden."

Die Frist beginnt mit dem Erhalt der Information über den Abschluss eines rechtswirksamen Grundstückskaufvertrages auf Seiten der Gemeinde. Das Gesetz legt die Informationspflicht dem Verkäufer/ der Verkäuferin auf. Kommt ein Vorkaufsrecht konkret in Betracht, beginnt die Frist grds. erst zu laufen, nachdem der vollständige Kaufvertrag (ggf. nebst Anlagen und etwaiger Bezugsurkunden) mitgeteilt wurde.

Frage 2:
Was muss durch das Bezirksamt mindestens unternommen werden, um die Frist zu wahren?

Antwort zu 2:
Zur Wahrung der Zwei-Monats-Frist des § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB ist es notwendig aber auch ausreichend, dass der Bezirk die Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber dem/der Verkäufer/in vor Fristablauf bekannt gibt. Dem geht im Wesentlichen voraus:

- Ermittlung des Sachverhalts,
- Prüfung der rechtlichen Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts,
- Anhörung der Beteiligten, insbesondere Verkäufer/innen und Erstkäufer/innen,
- Abschluss einer Vereinbarung nach § 27a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB (Verpflichtungserklärung) bei Ausübung zugunsten eines Dritten (Regelfall in Berlin).

Frage 3:
Welche Handlungen müssen mindestens durch den Vorkaufsberechtigten erfolgen, um die Frist zu wahren?

Antwort zu 3:
Zur Beantwortung wird davon ausgegangen, dass mit „den Vorkaufsberechtigten“ der begünstigte Dritte gemeint ist und nicht der ausübungsberechtigte Bezirk. Der Dritte muss gegenüber dem Bezirk sein In-der-Lage-sein gem. § 27a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB darlegen und eine Verpflichtungserklärung nach § 27a Abs. 1. S. 1 Nr. 1 BauGB abgeben.

Frage 4:
Innerhalb welcher Frist muss der Notartermin mit dem Vorkaufsberechtigten stattfinden?

a) Woraus ergibt sich die Frist?
b) Was passiert, wenn der Notartermin nicht innerhalb der Frist stattfindet?
c) Wie wird sichergestellt, dass der Notartermin innerhalb einer vertretbaren Frist stattfindet, falls dafür keine rechtlichen Vorgaben existieren?

Antwort zu 4:
Zur Beantwortung wird davon ausgegangen, dass mit „den Vorkaufsberechtigten“ der begünstigte Dritte gemeint ist und nicht der ausübungsberechtigte Bezirk. Der Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer/der Verkäuferin und dem begünstigten Dritten – mit dem Inhalt des ursprünglichen Kaufvertrages zwischen Verkäufer/innen und Käufer/innen – kommt unmittelbar durch die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Bezirk kraft Gesetzes zustande. Die Nachbeurkundung dient im Wesentlichen der Auflassung sowie der Schaffung der Voraussetzungen für die Grundbucheintragung (§§ 19, 29 GBO). Es ist grds. Sache des Dritten, in Abstimmung mit Verkäufer/in und Notar, zeitnah nach Ausübung des Vorkaufsrechts die Voraussetzungen für die Grundbucheintragung herbeizuführen. Maßgeblich sind die Vorgaben des ursprünglichen Kaufvertrags. Eine gesetzliche Frist besteht nicht.

Frage 5:
Überwacht das Bezirksamt die weitere Abwicklung des Vorkaufsrechts

a) bei Kaufpreiszahlungen und beim Lasten-/Nutzenwechsel?
b) bei der Einhaltung von Belegungsbindungen und Zusagen gegenüber Mietern?
Wenn ja, wie und wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 5:
Da das Land Berlin gem. § 27a Abs. 2 S. 2 BauGB bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter neben diesem für die Verpflichtung aus dem Kaufvertrag (insb. Kaufpreiszahlung) als Gesamtschuldner haftet, sollte der jeweilige Bezirk sich zumindest informieren, dass der Dritte den Kaufpreis für das Grundstück gezahlt hat. Da mit der Ausübung zugunsten des begünstigten Dritten zwischen diesem und dem Verkäufer/der Verkäuferin jedoch unmittelbar ein Kaufvertrag zustande kommt, ist es grds. Sache des

Dritten, die Einhaltung der kaufvertraglichen Pflichten (insb. Kaufpreiszahlung und Nutzen-Lasten-Wechsel) fristgemäß durchzuführen.

Die Überwachung der Einhaltung der Verpflichtungserklärung des begünstigten Dritten im Rahmen eines Controllings liegt in der Zuständigkeit der Bezirke.

In keinem Bezirk sind Verstöße von Dritten gegen die Vorgaben der Verpflichtungserklärung bekannt.

Frage 6:
Was passiert, wenn ein Vorkaufsberechtigter seinen Verpflichtungen aus dem Vorkaufsrecht nicht nachkommt?
a) Gegenüber den Verkäufern?
b) Gegenüber den Mietern?

Antwort zu Frage 6:
Zur Beantwortung wird davon ausgegangen, dass mit „den Vorkaufsberechtigten“ der begünstigte Dritte gemeint ist und nicht der ausübungsberechtigte Bezirk.

Wird das Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausgeübt, dann haftet gem. § 27a Abs. 2 S. 2 BauGB die „Gemeinde (...) für die Verpflichtung aus dem Kaufvertrag neben dem Begünstigten als Gesamtschuldnerin.“ Der/die Verkäufer/in kann also den Kaufpreis insgesamt auch vom Vorkaufsberechtigten verlangen. Dies gilt allerdings nur solange, wie der Vor-kaufsrechtsbescheid Bestand hat, also nicht aufgehoben wird.

Ferner können die Bezirke aus der Verpflichtungserklärung Vertragsstrafen geltend machen.

Ist der begünstige Dritte bereits Eigentümer des Grundstücks geworden, kommt ferner die Möglichkeit der Übertragung an einen anderen, übernahmewilligen (weiteren) Dritten gem. § 27a Abs. 3 S. 2 BauGB in Betracht, wenn der Dritte sich nicht an seine übernommenen Verpflichtungen hält.

Schließlich kann der jeweilige Bezirk die Aufhebung des Vorkaufsrechts in Betracht ziehen.

Mieterinnen und Mieter sind nicht Beteiligte des Verfahrens. Das jeweilige Mietverhältnis wird vom Verkauf bzw. der Ausübung des Vorkaufsrechts oder dessen Aufhebung grds. nicht berührt (§ 566 BGB). Vielmehr wird das Mietverhältnis mit dem Erwerber zu unveränderten Bedingungen fortgesetzt.

Frage 7:
Kann ein Bezirksamt einen Vorkaufsbescheid wieder aufheben?
a) Unter welchen Voraussetzungen ist dies möglich?
b) Welche Risiken entstehen daraus für das Bezirksamt?

Antwort zu 7:
Grundsätzlich kann der Bezirk einen rechtmäßigen Ausübungsbescheid widerrufen (§ 49 VwVfG) bzw. einen rechtswidrigen zurücknehmen (§ 48 VwVfG). Der Bezirk hat in diesem Zusammenhang allerdings sein Ermessen nach § 40 VwVfG pflichtgemäß auszuüben und etwaigen Vertrauensschutz, von Verkäufer/innen und ursprünglichen Kaufenden des Grundstücks bei der Frage der Aufhebbarkeit im konkreten Fall zu berücksichtigen.

Wird der Ausübungsbescheid aufgehoben, sind insb. (Schadensersatz-)Ansprüche des Verkäufers/der Verkäuferin und in Ausnahmefällen auch des ursprünglichen Käufers gegen das Land Berlin denkbar. Da es sich bei dem Ausübungsbescheid nach Ansicht des Senats allerdings um einen den Verkäufer/ die Verkäuferin – als Adressat des Ausübungsbescheids – und auch den ursprünglichen Käufer belastenden Verwaltungsakt handelt, kommt ein Ersatz des Vertrauensschadens nach § 48 Abs. 3 VwVfG bzw. § 49 Abs. 6 VwVfG grds. nicht in Betracht. Ein Anspruch nach diesen Vorschriften wäre nur denkbar, wenn es sich bei dem Verwaltungsakt (hier der Ausübungsbescheid) um einen begünstigenden Verwaltungsakt handeln würde.

Frage 8:
Wieweit ist der aktuelle Stand bezüglich Beurkundung, Kaufpreiszahlung und Lasten-/Nutzenwechsel bei folgenden ausgeübten Vorkaufsfällen?

a) Boxhagener Straße 32
b) Forster Straße 1
c) Gleditschstraße 39, 41, 43
d) Gleimstraße 56
e) Heckmannufer 8
f) Holteistraße 19
g) Krossener Straße 36
h) Rigaer Straße 101
i) Urbanstraße 131
j) Urbanstraße 67

Antwort zu 8:

a)
Die DIESE eG als begünstigte Dritte hat den Kaufpreis vollständig gezahlt und das Grundstück in die eigene Verwaltung übernommen.

b)
Die DIESE eG als begünstigte Dritte hat den Kaufpreis vollständig gezahlt und das Grundstück in die eigene Verwaltung übernommen.

c)
Die notarielle Auflassung sowie Nutzen-/Lastenwechsel sind noch nicht erfolgt. Der Kaufpreis wurde noch nicht gezahlt.

d)
Die Gesobau AG ist am 11.01.2019 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden. Der Nutzen-/Lastenwechsel erfolgte am Tag der Kaufpreiszahlung (11.10.2018).

e)
Der Nutzen-Lasten-Wechsel zugunsten der DIESE eG ist geplant.

f)
Der Nutzen-Lasten-Wechsel zugunsten der DIESE eG ist geplant.

g)
Die DIESE eG als begünstigte Dritte hat den Kaufpreis vollständig gezahlt und das Grundstück in die eigene Verwaltung übernommen.

h)
Der Widerruf des Ausübungsbescheides ist vorgesehen.

i)
Gegen den Vorkaufsbescheid für das Grundstück Urbanstr. 131 wurde durch die Käuferin Widerspruch eingelegt. Zur Abhilfe des Widerspruchs wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Nutzung des Grundstücks im Sinne der sozialen Erhaltungsziele regelt.

j)
Als Folge der Feststellung eines erheblich gesteigerten Sanierungsbedarfes hätte die finanzielle Unterstützung des Landes Berlin wesentlich höher ausfallen müssen, als mit dem Senat vereinbart. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hob deshalb in der Folge den Ausübungsbescheid auf. Dabei wurde ebenfalls der Aspekt berücksichtigt, dass die Käuferin vor Ausübung des Vorkaufsrechts eine Abwendungserklärung einreichte. Diese umfasst zwar nicht den vollen Inhalt der vom Bezirk geforderten Abwendungsvereinbarung, schränkt jedoch die baulichen Aufwertungsmöglichkeiten ein. Die Käuferin hat der Aufhebung nicht widersprochen, weshalb die Aufhebung rechtskräftig ist.

Berlin, den 03.12.2019

In Vertretung

Scheel
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen