

19. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Das Vorkaufsrecht für die Mecklenburgische Straße 89/Aachener Straße 1 ausüben und die Bezirke durch einen Ankauffonds und einheitliche Verfahren unterstützen

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert:

1. Einen Ankauffonds für Vorkaufsrechtsfälle einzurichten.
2. Bei Bedarf die Bezirke bei der Vorprüfung zu unterstützen, z. B. personelle Unterstützung bei Vor-Ort-Begehung einzusetzen.
3. Ein berlinweit einheitliches, verbindliches Prüfverfahren für die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts nach §§ 24 ff. BauGB bei Immobilien mit nicht unerheblichen Missständen oder Mängeln im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB zu entwickeln und den Bezirken zur Anwendung vorzugeben und dieses Verfahren ausdrücklich als verwaltungsinterne Auslegungshilfe zu qualifizieren, die eine rechtssichere, nachvollziehbare und gleichmäßige Anwendung des Vorkaufsrechts in allen sozialen Erhaltungsgebieten Berlins gewährleistet. Dabei ist festzulegen, dass das Prüfverfahren mindestens folgende aufeinander aufbauende Prüfschritte umfasst:
 - a) Fristbeginn und formale Vorprüfung:
formale Prüfung des Kaufvertrags auf Indizien für Missstände oder Mängel (z. B. auffällig niedriger Kaufpreis, Haftungsausschlüsse, Verweise auf Sanierungsstau);
 - b) Verwaltungsinterne Vorprüfung („Verdachtsprüfung“):
Abfrage der Daten der Wohnungsaufsicht (Mängelanzeigen, Anordnungen, Ersatzvornahmen); Sichtung vorhandener Bauakten; Auswertung frei zugänglicher Quellen (z. B. Luftbilder, Street View); Erstellung eines Kurzvermerks, ob ein Anfangsverdacht auf nicht unerhebliche Missstände oder Mängel besteht;

c) Vor-Ort-Begehung bei Verdachtsfällen:

zeitnahe Inaugenscheinnahme von Fassade, Dach, Treppenhaus, Hof und gemeinschaftlichen Anlagen; Fotodokumentation und schriftlicher Kurzvermerk; ggf. Nachkontrolle durch fachkundige Stellen;

d) Systematische Einbindung der Mieter*innen:

Durchführung einer zeitnahen Sammel-Mietersammlung für betroffene Objekte in sozialen Erhaltungsgebieten; gezielte Abfrage von Hinweisen zu verdeckten oder innenliegenden Mängeln (z. B. Feuchtigkeit, Schimmel, Heizungsausfälle, Elektroinstallationen); Einschätzung und Unterstützung der Organisationsfähigkeit der Mieterschaft;

e) Vertiefte Prüfung bei bestätigtem Verdacht:

Begehung einzelner Wohnungen mit Einwilligung der Mieter*innen; ggf. Hinzuziehung einer sachverständigen Person; Feststellung, ob der überwiegende Teil der Wohnfläche von nicht unerheblichen Missständen oder Mängeln betroffen ist (§ 26 Nr. 4 BauGB greift dann nicht);

f) Frühzeitige Einbindung von Senat und Dritten:

Es ist sicherzustellen, dass bei bestätigten Missständen oder Mängeln frühzeitig die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die Senatsverwaltung für Finanzen, landeseigene Wohnungsunternehmen sowie weitere geeignete Dritte (Genossenschaften, Stiftungen) in die Prüfung einer möglichen Vorkaufsausübung eingebunden werden.

4. Für die Mecklenburgische Straße 89/Aachener Straße 1 soll der Senat den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf dahingehend unterstützen, dass ein landeseigenes Wohnungsunternehmen den Vorkauf ausüben darf und die notwendigen Zuschüsse dem landeseigenen Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt werden, so wie es die Bezirksverordnetenversammlung am 21.05.2026 beschlossen hat.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 31. Juli 2026 zu berichten.

Begründung

Nach der aktuellen Rechtslage ist das kommunale Vorkaufsrecht bei nicht unerheblichen Missständen oder Mängeln weiterhin ein zentrales und rechtssicheres Instrument der Wohnraumsicherung. In der Praxis bestehen jedoch erhebliche Unterschiede in der Art und Weise, wie verwaltungsinterne Vorprüfungen durchgeführt werden. Das hier zugrunde gelegte Ablaufschema zeigt, dass eine gründliche, aber fristgerechte Prüfung innerhalb der gesetzlichen Frist möglich ist. Die Einbindung der Mieter*innen ist dabei kein fakultatives Element, sondern ein wesentlicher Bestandteil der Sachverhaltsaufklärung, da viele relevante Mängel ausschließlich aus dem Inneren der Wohnungen heraus erkennbar sind.

Die tatsächliche Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts in Berlin ist seit dem einschlägigen BVerwG-Urteil im November 2021 erheblich zurückgegangen: Während zwischen 2015 und dem Urteil rund 9.400 Wohnungen über Abwendungsvereinbarungen gesichert wurden, sind es seitdem lediglich 109 Wohnungen. Auch die vertieft geprüften Vorkaufsrechtsfälle zwischen 2022 und 2024 bewegen sich auf sehr niedrigem Niveau, mit nur zwei Vorkäufen und sechs Abwendungen.

Zudem zeigt der Senat, dass die Bezirke zwar regelmäßig ihre Negativzeugnisse und Fallzahlen im jährlichen Fortschrittsbericht erfassen, jedoch unterschiedlich in der praktischen Durchführung und in der Mieterinformation agieren. Während in einigen Bezirken schriftliche Informationen an Mieter*innen Standard sind, erfolgt in anderen Bezirken der Austausch im Rahmen der Prüfung.

Vor diesem Hintergrund wird klar, dass das kommunale Vorkaufsrecht bislang nicht mit der erforderlichen Verbindlichkeit und methodischen Klarheit angewendet wird, obwohl es gerade nach dem BVerwG-Urteil ein zentrales Instrument des Mieterschutzes und der Wohnraumsicherung bleibt. Ein berlinweit einheitliches Prüfverfahren schafft daher dringend benötigte Rechtssicherheit, Vergleichbarkeit und Transparenz zwischen den Bezirken und stärkt zugleich die Position der Bezirke gegenüber Eigentümer*innen und Dritten. Es verhindert zudem die ineffiziente oder premature Erteilung von Negativzeugnissen, bevor relevante Informationen (z. B. aus Mieterversammlungen) eingeholt werden können, ohne dabei den gesetzlichen Anforderungen an „unverzögliche“ Entscheidungen entgegenzustehen. Ein verbindlich festgelegtes Ablaufschema mit standardisierten Schritten (formale Vorprüfung, Verdachtsprüfung, Vor-Ort-Begehung, systematische Mietereinbindung, vertiefte Prüfung, rechtliche Bewertung) liefert die Grundlage für ein verlässliches, rechtlich abgesichertes und mieterorientiertes Verfahren, das die tatsächliche Funktion des Vorkaufsrechts als Schutzinstrument stärkt.

Berlin, den 09. Juni 2026

Jarasch Graf Schmidberger
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen