

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Johannes Kraft (CDU) und Dirk Stettner (CDU)**

vom 18. November 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. November 2021)

zum Thema:

**Verfahrensstand Blankenburger Süden: Ausübung des kommunalen  
Vorkaufsrechts**

und **Antwort** vom 02. Dezember 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Dez. 2021)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Johannes Kraft und  
Herrn Abgeordneten Dirk Stettner (CDU)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/10 147  
vom 18.11.2021

über Verfahrensstand Blankenburger Süden: Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts

---

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

Frage 1:

Wie ist der Verfahrensstand der vorbereitenden Untersuchung zum Blankenburger Süden?

- a) Wann wird voraussichtlich mit Aufstellung von Bebauungsplänen zu rechnen sein?
- b) Wann werden diese voraussichtlich durch wen festgesetzt?

Antwort zu 1:

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 20.07.2021 beschlossen, die seit Anfang 2018 ruhenden Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und das parallellaufende FNP-Änderungsverfahren auf der Grundlage des erarbeiteten Struktur- und Nutzungskonzeptes fortzuführen. Die Wiederaufnahme der VU erfolgte zum 01.09.2021. Im Oktober und November 2021 wurde eine frühzeitige TÖB-Beteiligung zum Struktur- und Nutzungskonzept durchgeführt. Ab Anfang 2022 werden Gespräche mit von der Planung betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern, Pächterinnen und Pächtern, Mieterinnen und Mietern sowie sonstigen Nutzerinnen und Nutzern durchgeführt. Aus heutiger Sicht soll in der zweiten Jahreshälfte 2022 die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu den Ergebnissen der VU folgen. Der Abschluss der VU soll voraussichtlich bis Ende 2022 erfolgen und - abhängig vom Ergebnis - 2023 ggf. ein städtebaulicher Entwicklungsbereich festgelegt werden. Im Anschluss wird voraussichtlich ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren für das neue Stadtquartier durchgeführt, auf deren Grundlage die Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt. Der Erlass der Bebauungspläne als Rechtsverordnung erfolgt durch Senatsbeschluss nach vorherigen Beratung und Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus Berlin einschließlich des zuständigen Ausschusses frühestens ab 2027.

Frage 2:

Ist bekannt, ob durch die Planungen Ersatzgrundstücke innerhalb oder außerhalb des VU-Gebietes benötigt werden? Wenn ja, in welchem Umfang?

Antwort zu 2:

Durch die Planungen zum „Blankenburger Süden“ werden Betroffenheiten innerhalb des VU-Gebietes, z.B. durch den Ausbau bzw. den Neubau der Verkehrsinfrastruktur, ausgelöst. Zum Härteausgleich werden für die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer, Pächterinnen und Pächter, Mieterinnen und Mietern sowie sonstigen Nutzerinnen und Nutzer Ersatz- und Tauschangebote in räumlicher Nähe benötigt. Der konkrete Bedarf für Ersatzgrundstücke wird im Rahmen der laufenden dritten Stufe der VU und den Betroffenenengesprächen ermittelt.

Frage 3:

Ist der Senat oder das Bezirksamt Pankow von Berlin bereits tätig geworden und hat bzw. wird Grundstücke als Ersatzgrundstücke im Zuge der Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts erwerben? Wenn ja, in welchem Umfang ist dies bereits geschehen und/oder ist in Vorbereitung?

Antwort zu 3:

Das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Pankow, hat bisher in neun Fällen vollständig und in sechs Fällen teilflächenbezogen das Vorkaufsrecht ausgeübt. Derzeit wird die Vorkaufsrecht-Ausübung in sechs weiteren Fällen geprüft bzw. befindet sich im Verfahren. Daneben wurden potentielle Tausch- und Ersatzgrundstücke auch freihändig (7 abgeschlossen, 2 im Verfahren) oder durch Wahrnehmung vertraglich vereinbarter Vorkaufsrechte (Erbbaurechtsverträge, 4x) erworben.

Frage 4:

Wie vielen dieser Ersatzgrundstücke sind bereits konkrete Verwendungen zugeschrieben?

Antwort zu 4:

Die Zuordnung konkreter Verwendungszwecke kann frühestens nach Durchführung der Betroffenenengespräche erfolgen. Für alle Grundstücke wurden im Rahmen des Vorkaufsrecht-Prüfvorgangs aber bereits Vorschläge zur künftigen Verwendung (u.a. Tausch-/ Ersatzland, Umnutzung) skizziert.

Frage 5:

Gibt es auf den bisher unbebauten Flächen des VU-Gebietes Möglichkeiten Ersatzgrundstücke bereitzustellen? Wenn ja, in welchem Umfang?

Antwort zu 5:

Innerhalb des VU-Gebietes gibt es nach derzeitigem Planungsstand keine Möglichkeiten, auf den landeseigenen Flächen Ersatzgrundstücke bereitzustellen. Auf dem ehemaligen Rieselfeld sollen 5.000 bis 6.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau, soziale und technische Infrastruktureinrichtungen sowie im Norden ein Quartierszentrum und daran östlich angrenzend gewerbliche Bauflächen entstehen.

Frage 6:

Ist der Senat in Anbetracht der aktuellen Marktlage der Auffassung, dass der Erwerb von bebauten und bebaubaren Grundstücken für ein Vorhaben, dessen Umfang und dessen in Privatgrundstücke eingreifende Wirkungen derzeit noch nicht genau determiniert ist, sinnvoll ist? Wenn ja, warum?

Antwort zu 6:

Zur Sicherung der Planungsziele für das neue Stadtquartier „Blankenburger Süden“ sind nach Auffassung des Senats alle notwendigen Schritte frühzeitig zu ergreifen. Der Erwerb von bebauten, bebaubaren oder planungsbefangenen Grundstücken erleichtert dies, da einerseits für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen erforderliche Grundstücke erworben und dadurch Betroffenheiten reduziert werden können und andererseits Tausch- und Ersatzgrundstücke für weitere von den Planungen Betroffene erworben werden.

Da die Maßnahme aufgrund ihrer Großräumlichkeit viele Betroffenheiten auslösen wird, ist es wichtig, angemessene Tausch- und Ersatzgrundstücke zum Härteausgleich für die derzeit bestehenden und künftig entfallenden Nutzungen - auch wenn diese zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau determiniert sind - in räumlicher Nähe zum Eingriff zu finden. Es entspricht der Erfahrung, dass die Mitwirkungsbereitschaft von Grundeigentümern größer ist, wenn ihnen Ersatzgrundstücke in der näheren Umgebung angeboten werden.

Die aktuelle Marktlage hat dabei keinen Einfluss, denn ihre Entwicklung ist nur schwer abschätzbar. Auch werden Grundstücke seitens des Landes Berlin grundsätzlich zum Verkehrswert erworben, so dass z.B. bei einer preislimitierten Vorkaufrechtsausübung - also zum Verkehrswert - automatisch die Marktlage beruhigt wird, da überzogene Preisvorstellungen von Marktteilnehmenden nicht realisiert werden können. Schließlich ist eine zukünftige Entspannung des Grundstücksmarktes in einer europäischen Hauptstadt, die dann ggf. rückblickend die derzeitigen Grundstückserwerbungen als überteuert erscheinen lassen könnten, aus heutiger Sicht unwahrscheinlich.

Frage 7:

Können durch die Ausübung des kommunalen Vorkaufrechtes Forderungen von Käufern und Verkäufern von Grundstücken entstehen? Wenn ja, auf Grundlage welcher Rechtsnormen und in welchem Umfang?

Antwort zu 7:

Durch die Ausübung des kommunalen Vorkaufrechtes können bei dem (Erst-)Käufer / der (Erst-)Käuferin materielle Einbußen entstehen, die er berechtigt ist, als Schadensersatz gegenüber dem Land Berlin (Vor-Käufer) geltend zu machen. Im Rahmen der Ausübung des kommunalen Vorkaufrechtes übernimmt der Vor-Käufer / die Vor-Käuferin - hier also die Kommune / das Land Berlin - die im Zuge des Kaufvertrages dem (Erst-)Käufer / der (Erst-)Käuferin entstandenen Notar- und Grundbuchamtskosten (§ 812 Abs 1, Satz 1 Alt. 2 BGB) soweit sie nicht der Absicherung der Finanzierung des Grundstückskaufes - also z.B. der dinglichen Sicherung von Darlehen – dienen. Die vom (Erst-)Käufer / von der (Erst-)Käuferin gezahlten Grunderwerbssteuern werden ihm / ihr im Falle einer wirksamen Vorkaufrechtsausübung seitens des Finanzamtes wiedererstattet, vgl. § 16 Abs. 1 GrEStG. Insoweit sind keine Schadensersatzansprüche des (Erst-)Käufers / der (Erst-)Käuferin gegen das Land Berlin ersichtlich. Maklerkosten werden vom Vor-Käufer / von der Vor-Käuferin übernommen, soweit gemäß Kaufvertrag diese vom (Erst-)Käufer / der (Erst-)Käuferin zu tragen sind und soweit sie angemessen sind - also den rechtlichen Regelungen entsprechen sowie das übliche Maß nicht übersteigen, § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V. m. § 464 Abs. 2 BGB. Für darüber hinausgehende Forderungen seitens der Verkäufer oder (Erst-)Käufer gibt es keine rechtlichen Grundlagen. Insbesondere können die (Erst-)Käufer im Falle der Nichtabnahme eines etwaigen Darlehens zur Finanzierung des Grundstückskaufes keinen Schadensersatzanspruch (sog. Nichtabnahmeentschädigung) geltend machen. Dieser Schaden fällt in die Risikosphäre der (Erst-)Käufer. Zudem sind die (Erst-)Käufer aufgrund der aus §§ 17, 20 BeurkG resultierenden Belehrungspflichten des Notars über das mögliche Bestehen eines (gesetzlichen) Vorkaufrechtes hinreichend informiert und gewarnt. Eine Verpflichtung zur

Unterrichtung der Notarkammer über das Bestehen einer Vorkaufsrechtsverordnung durch das Land Berlin besteht nicht. Dennoch hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Notarkammer Berlin, den Immobilienverband Deutschland sowie den Ring Deutscher Makler mit Schreiben vom 11.09.2018 entsprechend informiert. Sofern sich die (Erst-)Käufer trotz der Belehrung für den Abschluss des Grundstückskaufvertrages entscheiden und die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht ausübt, handelt es sich um das „allgemeine Lebensrisiko eines Grundstückskäufers“.

Frage 8:

Welche Auswirkungen hat das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 9. November 2021 zur Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts auf die bereits durchgeführten bzw. laufenden Verfahren?

Antwort zu 8:

Das Vorkaufsrecht wird durch Verwaltungsakt (sog. Ausübungsbescheid) ausgeübt. Ein Verwaltungsakt wird formell bestandskräftig, wenn kein Rechtsmittel eingelegt wird und die Frist zur Einlegung verstrichen ist. Er behält seine materielle Bestandskraft so lange wie er nicht aufgehoben wurde, sich nicht erledigt hat oder nicht ohnehin nichtig ist. Es besteht nach der Systematik des Verwaltungsverfahrensgesetzes und des Baugesetzbuchs keine Veranlassung, die bestandskräftigen Bescheide neu zu betrachten. Dies gilt unabhängig von der Frage, ob das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts für Vorkaufsrechte gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, die auf Grundlage der hier erlassenen Vorkaufsrechtsverordnung ausgeübt wurden, überhaupt relevant ist.

Laufende Verfahren, die noch nicht bestandskräftig sind, sollten überprüft werden. Da bisher nur die Pressemitteilung des Bundesverwaltungsgerichts Nr. 70/2021 vom 09.11.2021 bekannt ist, kann diese Prüfung nicht umfassend erfolgen. Nach vorläufiger Einschätzung dürfte der Ausschlussstatbestand des § 26 Nummer 4 BauGB hier keine Rolle spielen. Abzustellen ist auf das Ziel, die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Nach Veröffentlichung des vollständigen Urteils und dessen Auswertung wird entsprechend den Vorgaben des Gerichts vorzugehen sein.

Berlin, den 02.12.21

In Vertretung

Christoph

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen