

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Taylan Kurt (GRÜNE)

vom 11. Januar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Januar 2022)

zum Thema:

Doch kein Vorkaufsrecht in Moabit und jetzt?

und **Antwort** vom 24. Januar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Januar 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Taylan Kurt (Grüne)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 10 569
vom 11. Januar 2022
über Doch kein Vorkaufsrecht in Moabit und jetzt?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft einen Sachverhalt, den der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Die Zuständigkeit für die Prüfung und Ausübung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten liegt bei dem jeweiligen Bezirk. Der Senat hat daher zusätzlich den Bezirk Mitte um Stellungnahme gebeten, um Ihnen eine umfassende Beantwortung zukommen zu lassen.

Frage 1:

Hat eine Einzelfallprüfung zum Vorkaufsrecht für die Häuser Rathenower Straße 50 bzw. Bugenhagenstraße 2-6 stattgefunden?

a) Wenn ja, können diese Häuser nun trotz Urteil des Bundesverwaltungsgerichts rekommunalisiert werden?

b) Wenn nein, warum hat hier noch keine Einzelfallprüfung stattgefunden?

Antwort zu 1:

Es hat in beiden Fällen eine Einzelfallprüfung stattgefunden.

Jeder Antrag auf Erteilung eines Negativzeugnisses löst eine Einzelfallprüfung aus, welche nach dem „Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin“ durchgeführt wird.

Im Fall Rathenower Straße 50 (welcher sich derzeit im Klageverfahren befindet) wurde der Ausübungsbescheid in Folge des BVerwG-Urteils vom 9.11.2021

aufgehoben. Das Negativzeugnis wird in Kürze ausgestellt und das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eingestellt.

Im Fall Bugenhagenstraße 2-6 wurde eine Abwendungserklärung im Sinne des § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgegeben, weshalb eine Ausübung des Vorkaufsrechtes weder nötig noch möglich war.

Frage 2:

Wer führt diese Prüfung wie durch und ist hierbei der Senat einbezogen?

Antwort zu 2:

Zuständig für die Prüfung und Ausübung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten sind die Bezirke. Die Einzelheiten zur Möglichkeit einer Eigenkapitalzuführung im Rahmen der Ausübung, sofern das Vorkaufsrecht zugunsten eines landeseigenen Wohnungsunternehmens (LWU) ausgeübt wird, prüft die Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin). Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) unterstützt zunächst insofern, als bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten einer LWU eine wirtschaftliche Plausibilitätsprüfung durchgeführt wird. Ferner unterstützt SenSBW bei ergänzenden (Rechts-)Fragen der Mitarbeiter*innen der Bezirke.

Frage 3:

Sofern die Prüfung negativ ausfallen sollte: Welche Schutzmöglichkeiten bestehen weiterhin für die Mieter*innen in den genannten Häusern?

Antwort zu 3:

Das soziale Erhaltungsrecht dient als städtebauliches Instrument dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und der mit ihr gewachsenen (sozialen) Infrastruktur. Ein konkreter Mieterschutz findet allenfalls mittelbar statt. Primär ist der Mieterschutz im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt.

Zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind in sozialen Erhaltungsgebieten weiterhin der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungsbedürftig.

Ferner steht als neues Instrument die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB zur Verfügung. Diese Verordnung weist Berlin stadtweit als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt aus. Damit gilt fortan in ganz Berlin für bestehende Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen eine Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Die Mieter*innen sind somit weiterhin geschützt. Im Fall Bugenhagenstraße 2-6 gilt ferner die abgegebene Abwendungserklärung als zusätzlicher Schutz.

Berlin, den 24.01.2022

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen