

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Elif Eralp und Niklas Schenker (LINKE)

vom 04. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Juli 2022)

zum Thema:

Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts weitgehend eingeschränkt – wie viele Wohnungen konnten nicht gesichert werden?

und **Antwort** vom 21. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juli 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Elif Eralp und
Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 12 450
vom 4. Juli 2022

über Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts weitgehend eingeschränkt – wie viele Wohnungen konnten nicht gesichert werden?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten. Diese wurde dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Die übermittelten Angaben bilden die Grundlage für die Antworten zu den Fragen 1, 2, 3, 4, 7 und 8.

Frage 1:

Wie viele Negativzeugnisse zur Nicht-Ausübung von Vorkaufsrechten in Erhaltungsgebieten wurden seit dem Urteil 4 C 1-20 des Bundesverwaltungsgerichtes durch die Bezirke bescheinigt (bitte nach sozialen Erhaltungsgebieten und Bezirken aufgliedern und die Anzahl betroffener Wohneinheiten angeben)?

a. Aus welchen Gründen wurden in den jeweiligen Fällen Negativzeugnisse bescheinigt?

Antwort zu 1:

Aus den Antworten der 10 Bezirke mit sozialen Erhaltungsgebieten (vgl. nachfolgende Tabellen), geht hervor, dass zur Anzahl der Wohneinheiten keine vollständigen Daten vorliegen, da nicht in allen Verfahren die vorgelegten Kaufverträge Objektdaten beinhalten. Darüber hinaus erheben

die Bezirke die Daten nur insoweit, als dies für die Prüfung notwendig ist. Vereinzelt wird zusätzlich auf mangelnde Kapazitäten zur Erfassung verwiesen.

Die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Spandau, Neukölln, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Reinickendorf haben aus den o.g. Gründen keine Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten gemacht.

Bezirk Mitte

Erhaltungsgebiet	Anzahl Negativzeugnisse	Wohneinheiten
Alexanderplatzviertel	1	9
Birkenstraße	5	81
Kattegatstraße	1	18
Leopoldplatz	3	60
Reinickendorfer Str.	1	33
Seestraße	3	88
Soldiner Straße	4	115
Sparrplatz	2	70
Thomasiusstraße	1	12
Tiergarten-Süd	1	28
Waldstraße	6	144
Mitte gesamt:	28	658

Gründe für die Ausstellung der Negativzeugnisse waren:

- Vorliegen einer Abwendungserklärung
- § 26 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Vorkaufsrecht für Gemeinbedarfsflächen)
- § 26 Satz 1 Nr. 4 BauGB (Nutzung entspr. den Zielen u. Zwecken der soz. Erhaltungsverordnung nach Urteil des BVerwG)
- § 24 Abs. 2 BauGB (Vorkaufsrecht besteht nicht bei Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, also nach erfolgter Umwandlung oder bei Erbbaurechten)
- keine Wohnnutzung
- Schutzziel durch zu geringe Zahl an Wohnungen nicht betroffen
- Tauschgrundstück
- Unbebautes Teilgrundstück

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

Erhaltungsgebiet	Anzahl Negativzeugnisse
Bergmannstraße-Nord	2
Boxhagener Platz	5
Chamissoplatz	2
Graefestraße	2
Hornstraße	3
Luisenstadt	10
Petersburger Straße	4
Samariterviertel	2
Friedrichshain-Kreuzbg gesamt:	30

Weitere 37 Negativzeugnisse wurden aus sonstigen Gründen erteilt: z.B. reine Gewerbegrundstücke, Eigentumswohnungen (kein Vorkaufsrecht gegeben wg. § 24 Abs. 2 BauGB), kleine Teilflächen.

Bezirk Pankow:

Erhaltungsgebiet	Negativzeugnisse	Anzahl WE soweit bekannt*
Arnimplatz	5	117
Bötzowstraße	1	k. A.
Danziger Straße Ost	1	34
Falkplatz	1	0
Helmholtzplatz	1	42
Humannplatz	2	46
Kollwitzplatz	5	72
Komponistenviertel	6	58
Langhansstraße	9	57
Ostseestraße/Grellstraße	0	0
Pankow-Süd	1	15
Pankow-Zentrum	4	94
Teutoburger Platz	1	27
Winsstraße	2	43
Pankow insgesamt	39	605*

*Für 6 Grundstücke lagen keine Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten vor.

Die Negativzeugnisse waren in nahezu allen Fällen zu erteilen, weil die Nutzung der Grundstücke zum Zeitpunkt der Antragstellung den Zielen der Erhaltungsverordnung entsprach. Somit war §

26 Nr. 4 BauGB als Ausschlussgrund für die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes gegeben.

In einem Fall wurde das Negativzeugnis erteilt, weil das Vorkausrecht nach § 26 Nr. 1 BauGB ausgeschlossen war. Nur in einem Fall wurde bei einem leerstehenden Grundstück der Vorkauf intensiver geprüft, konnte jedoch auf Grund eines positiven Bauvorbescheides für einen Wohnungsneubau und während der Prüfung eingereicherter Baubeginnanzeige nicht ausgeübt werden.

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Erhaltungsgebiet	Negativzeugnisse	Anzahl WE soweit bekannt*
Alt-Lietzow	5	60
Gierkeplatz	5	90
Karl-August-Platz	5	34
Klausenerplatz	2	24
Mierendorfinsel	4	110
Richard-Wagner- Platz	1	32
Charl-Wilmersd. gesamt	22	350

*Für 8 Grundstücke lagen keine Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten vor.

In 16 Fällen wurde ein Negativzeugnis erteilt, da Ausschlussstatbestände gem. § 26 Nr. 4 BauGB vorlagen. In 2 Fällen wurde ein Negativzeugnis erteilt, da eine Abwendungsvereinbarung geschlossen wurde. In 4 Fällen wurde ein Negativzeugnis erteilt, da keine Bestehenstatbestände vorlagen (Gebäude bereits aufgeteilt, (überwiegend) gewerbliche Nutzung).

Bezirk Spandau:

Seit dem Urteil wurden 14 Negativzeugnisse innerhalb der Sozialen Erhaltungsgebiete ausgestellt, davon 9 in der Spandauer Neustadt und 5 in der Wilhelmstadt.

Aufgrund des genannten Urteils des BVerwG wurden keine Vorkaufsrechte ausgeübt.

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

Erhaltungsgebiet	Anzahl Negativzeugnisse	Anzahl soweit bekannt WE
Bautzener Straße	3	mehr als 61
Barbarossaplatz / Bayersicher Platz	3	mehr als 33
Kaiser-Wilhelm-Platz	3	74
Schöneberger Insel	1	13
Schöneberger Norden	2	49
Schöneberger Süden	8	mehr als 88
Tempelhof	3	62
Grazer Platz	0	0
Tempelhof-Schönebg gesamt:	23	mehr als 380

Von den 23 erteilten Negativzeugnissen wurden 20 erteilt, weil der Ausschlussstatbestand des § 26 Nr. 4 BauGB vorlag. In einem Fall wurde das Negativzeugnis erteilt, weil keine Verdrängungsgefahr bestand. In einem weiteren Fall wurde das Negativzeugnis erteilt, weil das Objekt überwiegend gewerblich genutzt wurde und nur 3 Wohneinheiten aufwies. Schließlich wurde in einem Fall das Negativzeugnis erteilt, weil kein begünstigter Dritter zur Verfügung stand.

Bezirk Neukölln:

Erhaltungsgebiet	Anzahl Negativzeugnisse
Silbersteinstr./Glasower Str.	14
Britz	1
Germaniapromenade	2
Gropiusstadt	1
Rixdorf	6
Körnerpark	6
Schillerpromenade	6
Flughafenstr./ Donaustr.	9
Reuterplatz	5
Hertzbergpl./Treptower Str.	2
Neukölln gesamt:	52

In 38 Fällen wurden die Negativzeugnisse aufgrund der neuen Rechtslage bescheinigt. Hiervon befanden sich zum Zeitpunkt des Urteils vom 09.11.2021 noch 6 Fälle in der laufenden Prüfung, deren Negativattest aber zeitlich vor dem Urteil beantragt wurde. In fünf Fällen wurde das Grundstück nicht (überwiegend) zu Wohnzwecken genutzt. In sieben weiteren Fällen lagen Ausschlussgründe nach § 26 Abs. 1 Nr. 1 oder § 24 Abs 2 BauGB vor. In zwei Fällen wurde eine Abwendungsvereinbarung geschlossen.

Bezirk Treptow-Köpenick:

Erhaltungsgebiet	Anzahl Negativzeugnisse
Oberschöneweide	10
Niederschöneweide	6
Alt-Treptow	3
Treptow-Köpenick gesamt:	19

Die Negativzeugnisse wurden erteilt, weil die Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 26 Nr. 4 BauGB nach dem Urteil des BVerwG ausgeschlossen war.

Bezirk Lichtenberg:

Erhaltungsgebiet	Anzahl Negativzeugnisse
Weitlingstraße	13
Kaskelstraße	5
Fanningerstraße	1
Lichtenberg gesamt:	19

Die Negativzeugnisse wurden in 17 Fällen erteilt, weil die Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 26 Nr. 4 BauGB nach dem Urteil des BVerwG ausgeschlossen war. In 2 Fällen war das Grundstück entweder gewerblich genutzt oder unbebaut.

Bezirk Reinickendorf:

Erhaltungsgebiet	Negativzeugnisse
Letteplatz	5
Scharnweberstr./Klixstraße	4
Reinickendorf gesamt:	9

Stand 11.7.2022

Die Gründe für die Erteilung der Negativzeugnisse werden nicht erfasst.

Frage 2:

Wurden seit besagtem Urteil Vorkäufe in Erhaltungsgebieten durchgeführt oder Abwendungsvereinbarungen geschlossen? Wenn ja: Auf welcher Grundlage? Ist es dabei zu rechtlichen Auseinandersetzungen gekommen?

Antwort zu 2.:

In keinem Bezirk wurde seither ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB ausgeübt. Insgesamt wurden drei Abwendungsvereinbarungen abgeschlossen (davon eine im Bezirk Mitte, zwei in Charlottenburg-Wilmersdorf). Zu rechtlichen Auseinandersetzungen ist es nicht gekommen.

Frage 3:

In wie vielen Fällen wurde bei Verkaufsfällen im genannten Zeitraum geprüft, ob ein Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebiet ausgeübt werden kann (bitte nach Bezirken auflisten)?

Antwort zu 3.:

Bezirk	Prüffälle Vorkaufsrechte § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB
Mitte	alle Kauffälle
Friedrichshain-Kreuzberg	alle Kauffälle
Pankow	39 abgeschl. Prüffälle
Charlottenburg-Wilmersdorf	alle Kauffälle
Spandau	in keinem Fall
Tempelhof-Schöneberg	23 abgeschl. Prüffälle, ein weiterer in Bearbeitung
Neukölln	52 abgeschl. Prüffälle
Treptow-Köpenick	19 Kauffälle, keine vertiefte Prüfung
Lichtenberg	3 abgeschl. Prüffälle
Reinickendorf	keine Prüfung wegen fehlender pers. Kapazitäten

Frage 4:

Inwiefern informieren die Bezirke künftig betroffene Mieterinnen und Mieter darüber, wenn ihre Wohnhäuser in sozialen Erhaltungsgebieten verkauft wurden (bitte nach Bezirken auflisten)?

Antwort zu 4.:

Bezirk Mitte:

Mieterinnen und Mieter von Wohngebäuden werden über die vom Bezirk eingesetzte Mieterberatung informiert.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

Betroffene Mieterinnen und Mieter werden durch eine beauftragte Mieterberatungsgesellschaft in einem Infoschreiben über den bevorstehenden Verkauf ihres Hauses informiert. In dem Schreiben wird zudem zu einer digitalen Mieterversammlung eingeladen, die einmal im Monat stattfindet und auf der die Betroffenen ihre Rückfragen stellen können.

Bezirk Pankow:

Da durch das o.g. Urteil des BVerwG die Ausübung des Vorkaufsrechtes in Erhaltungsgebieten nach der bisherigen Praxis nicht mehr möglich ist, ist eine Ausübung nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4

BauGB nahezu vollständig ausgeschlossen und nur noch in ganz speziellen, seltenen Einzelfällen denkbar. Unter den geprüften Vorgängen lagen diese Einzelfälle bisher nicht vor. Auf Grund dessen wurden auch keine Mieter über den bevorstehenden Verkauf ihres Hauses informiert. Die Information erfolgt zumeist durch die Kaufvertragsparteien selbst.

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Die Mieter*innen des betroffenen Gebäudes werden durch die vom Bezirk beauftragte Mieterberatung sowohl bei Eingang des Antrags auf Negativzeugnis hierüber und über das Prüfverfahren zum Vorkaufsrecht in Kenntnis gesetzt als auch am Ende des Verfahrens über das Ergebnis postalisch informiert. In beiden Anschreiben wird zusätzlich auf das kostenlose, mietrechtliche Beratungsangebot der Mieterberatung hingewiesen.

Bezirk Spandau:

Gar nicht.

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

Eine Information der Mieter über den Verkauf des Hauses erfolgt nicht. Die Mieter werden nur dann informiert und zum Zustand ihrer Wohnungen/des Hauses befragt, wenn Aussicht auf eine eventuelle Ausübung des Vorkaufsrechts besteht.

Bezirk Neukölln:

Alle betroffenen Mieterinnen und Mieter werden über den Verkauf informiert. Im übrigen werden Mieterinnen und Mieter zur Informationsbeschaffung einbezogen, wenn es Anhaltspunkte gibt, die eine Ausübung rechtfertigen, wie Mängel, Leerstände oder Sanierung ohne milieuschutzrechtliche Genehmigung.

Bezirk Treptow-Köpenick:

Seit dem Urteil wurden keine Mieteranhörungen mehr durchgeführt.

Bezirk Lichtenberg:

Seit Einstellung der detaillierten Prüfung möglicher Vorkaufsausübungen wird die Mieterschaft nicht mehr über den Verkauf der Objekte informiert.

Bezirk Reinickendorf:

Derzeit gibt es noch keine Informationsstrategie im Bezirk Reinickendorf, da dafür weder finanzielle Mittel noch personelle Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Frage 5:

Wie wurde am 8. April diesen Jahres im Bundesrat über die Bundesratsinitiative des Landes Berlin zur Wiederherstellung des Vorkaufsrechtes entschieden? Ist es gelungen, die Bundesländer auf alle fünf Ziffern des Entschließungsantrages zu einen?

Antwort zu 5.:

Als Erfolg ist zu werten, dass sich alle Bundesländer für eine sofortige Sachentscheidung ausgesprochen haben und somit keine Verweisung in die Ausschüsse des Bundesrats erfolgt ist. Die dringendste Forderung, den § 26 Nr. 4 BauGB zu ändern, wurde mehrheitlich befürwortet. Auf Antrag des Landes Brandenburg wurde die Ziffer 5 des Entschließungsantrags und der entsprechende Begründungsteil gestrichen (Drucks. Nr. 133/1/22).

Frage 6:

Welche Initiativen plant die Bundesregierung nach Kenntnis des Senats, um das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten wieder zu ermöglichen?

Antwort zu 6.:

Nach Auskunft des Bauministeriums (BMWSB) vom 12.7.2022 ist ein neuer Gesetzentwurf, der die §§ 26, 27 und ggf. § 27a BauGB betrifft, derzeit in der Ressortabstimmung auf Bundesebene. Danach wird der entsprechend abgestimmte Entwurf den Ländern zur Stellungnahme übersandt.

Frage 7:

Wie viele Abwendungsvereinbarungen wurden in Berlin insgesamt geschlossen und in wie vielen dieser Fälle ist dem Senat bekannt, dass Eigentümer diese Abwendungsvereinbarungen nicht mehr anerkennen und/oder rechtlich gegen diese Vorgehen (bitte nach Anzahl der Fälle, betroffenen Wohneinheiten und Bezirken auflisten)?

Antwort zu 7.:

Die Antworten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Nicht alle Bezirke haben die Anzahl der betroffenen Wohneinheiten (WE) mitgeteilt.

Bezirk	Anzahl Abwendungsvereinbarungen	Nichtanerkennungen /Klagen/ ggf. WE
Mitte	80	11 / 308 WE
Friedrichshain-Kreuzberg	91	14
Pankow	40	./.
Charlottenburg-Wilmersdorf	7	1/ 33 WE
Spandau	3	./.
Tempelhof-Schöneberg	61	11 / 177 WE

Neukölln	74	11/ 347 WE
Treptow-Köpenick	13	1/ 34 WE
Lichtenberg	10	5/ 123 WE *
Reinickendorf	4	./.
Berlin gesamt:	383	

*Lichtenberg: 3 Objekte Kündigungsmittelung durch Käufer (57 WE); 1 Objekt Antrag auf Rückabwicklung (10 WE), 1 Objekt Aufhebungsvereinbarung (56 WE)

Frage 8:

Sind dem Senat Fälle bekannt, in denen Eigentümer bereits Maßnahmen umgesetzt haben, die laut Abwendungsvereinbarung nicht rechters gewesen wären (bitte nach Anzahl der Fälle und Bezirken auflisten)?

Antwort zu 8.:

Den Bezirken sind solche Fälle nicht bekannt.

Frage 9:

Wie unterstützt der Senat betroffene Mieter*innen und die Bezirke in diesen Auseinandersetzungen?

Antwort zu 9.:

Die Zuständigkeit für die Vorkaufsrechte und alle damit zusammenhängenden Fragen liegt gem. § 24 BauGB in Verbindung mit § 1 Ausführungsgesetz zum BauGB in erster Linie bei den Bezirken. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unterstützt – wie auch bisher – mit juristischer Beratung, insbesondere in schwierigen Einzelfällen. Es besteht ein Arbeitsgruppe (Bezirke und SenSBW, sowie ggf. SenFin), die einberufen wird, um grundsätzliche Fragestellungen zu besprechen. Sofern sich Betroffene direkt an die Senatsverwaltung wenden, wird in Zusammenarbeit mit dem entsprechenden Bezirk eine Antwort erteilt. Eine Rechtsberatung in Einzelfällen gegenüber den Betroffenen ist hierbei nicht möglich.

Frage 10:

Wie ist der Stand bei dem von Senator Geisel im Plenum des Abgeordnetenhauses am 07. April 2022 genannten Modellprojekt im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf zur rechtlichen Klärung des Streitfalls um eine Abwendungsvereinbarung? Gibt es mittlerweile in anderen Fällen eine rechtliche Klärung?

Antwort zu 10:

Zur Klärung der Wirksamkeit der abgeschlossenen Abwendungsvereinbarung für ein in Charlottenburg-Wilmersdorf belegenes Grundstück hat das Land Berlin Ende Januar 2022 Klage und Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz beim Verwaltungsgericht Berlin erhoben. In der

Sache hat das Land zunächst die Eintragung einer in der Abwendungsvereinbarung vorgesehenen dinglichen Sicherheit im Grundbuch begehrt. Da die Beklagte diesem Begehren kurz nach Klageerhebung nachgab, erledigte sich der Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz. In der Hauptsache wird nun die Feststellung der Wirksamkeit der Abwendungsvereinbarung begehrt. Eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts steht noch aus. Auch in anderen Gerichtsverfahren liegt bislang noch keine Entscheidung über die Wirksamkeit der Abwendungsvereinbarungen vor.

Berlin, den 21.07.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen