

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Elif Eralp und Niklas Schenker (LINKE)

vom 04. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. November 2022)

zum Thema:

Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts

und **Antwort** vom 17. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Nov. 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 / 13 815
vom 04. November 2022
über Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts

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.

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)?

Antwort zu 1:

Die Antwort ist der Anlage zu dieser Schriftlichen Anfrage zu entnehmen.

Frage 2:

Wurden seit besagtem Urteil Vorkäufe in Erhaltungsgebieten durchgeführt oder Abwendungsvereinbarungen geschlossen? Wenn ja: in welchen Fällen und bezogen für jeweils wie viele Wohneinheiten?

Antwort zu 2:

Bezirk	Vorkaufsfälle	Abwendungen	Gesicherte Wohnungen Vorkauf	Gesicherte Wohnungen Abwendung	Gesicherte Wohnungen gesamt
01 Mi	0	1*2	0	23	23
02 FK	0	0	0	0	0
03 Pa	0	0	0	0	0
04 CW	0	2	0	0*	0
05 Sp	0	0	0	0	0
07 TS	0	0	0	0	0
08 Ne	0	0	0	0	0
09 TK	0	0	0	0	0
11 Li	0	0	0	0	0
12 Re	0	0	0	0	0
GESAMT	0	3	0	23	23

*unbebaute Grundstücke

*2 einseitige Abwendungserklärung

Frage 3:

In wie vielen Kauffällen wurde seit November 2021 geprüft, ob ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann und in wie vielen Fällen wurde dies nicht geprüft (bitte nach Bezirken auflisten)?

Antwort zu 3:

Die Bezirke prüfen grundsätzlich bei allen Anträgen auf Erteilung eines Negativzeugnisses, ob gemessen an der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten (BVerwG 4 C 1.20 - Urteil vom 09. November 2021) die Ausübung zulässig wäre. Da dies jedoch nur dann der Fall ist, wenn ein Grundstück zum Zeitpunkt der Behördenentscheidung nicht entsprechend den Zielen und Zwecken der sozialen Erhaltungsverordnung bebaut ist und genutzt wird und mögliche zukünftige Entwicklungen nicht berücksichtigt werden dürfen, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts nur in wenigen Ausnahmefällen überhaupt möglich. Nur in diesen Fällen darf der Bezirk sodann in die nähere Prüfung einsteigen. Im Übrigen wird auf die Antworten zu den Fragen 1 und 2 verwiesen.

Frage 4:

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz (BaulandMobG) wurde die Möglichkeit im Baugesetzbuch eröffnet, dass das Vorkaufsrecht auch für Grundstücke genutzt werden kann, die einem gebietsbezogenen oder anlagenbezogenen Missstand unterliegen und dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld ausstrahlen. In welchen genauen Fällen kann ein Vorkaufsrecht für solche Fälle ausgeübt werden?

- Inwiefern verfügen der Senat bzw. die jeweiligen Bezirke eine Übersicht darüber, für welche solcher „Schrottimobilien“ sie ein Vorkaufsrecht ausüben können (bitte nach Bezirken auflisten)?
- In welchen konkreten Fällen wurde bisher geprüft, ob ein Vorkaufsrecht für solche „Schrottimobilien“ ausgeübt werden kann (bitte nach Bezirken auflisten)?

- c. Inwiefern ist eine preislimitierte Ausübung möglich?
- d. Hält es der Senat bzw. halten es die Bezirke für grundsätzlich sinnvoll ein Vorkaufsrecht in solchen Fällen auszuüben?

Antwort zu 4:

Es wird davon ausgegangen, dass das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB gemeint ist. Voraussetzung für die Ausübung ist, dass sich das Grundstück in Gebieten nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB befindet und entweder in diesen Gebieten ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit § 136 Abs. 3 BauGB vorliegt oder die baulichen Anlagen selbst einen Missstand im Sinne des § 177 Abs. 2 BauGB aufweisen und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung. Missstände nach § 177 Abs. 2 BauGB liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Zuständig sind in diesen Fällen die Bezirke.

Ergänzend wird in diesem Zusammenhang auf den Handlungsleitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauen und Wohnen, Berlin 2020, S. 8, verwiesen. Der Handlungsleitfaden wurde in Zusammenarbeit mit den Bezirken erarbeitet. Unter einer Problemimmobilie wird danach ein nicht angemessen genutztes und/oder bauliche Missstände (Verwahrlosung) aufweisendes Wohngebäude verstanden, das negative Ausstrahlungseffekte auf sein Umfeld verursachen kann und das

- eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt oder
- den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder
- städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen nicht entspricht.

zu a.

In folgenden Bezirken sind potentielle sog. Schrottimmobilien bekannt:

- Mitte: 2
- Tempelhof-Schöneberg: 3
- Pankow: 8 (Potenzialliste)

zu b.

Bisher hat in keinem Bezirk ein Grundstück die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt. Grundlage für die Prüfung eines Vorkaufsrechts ist ohnehin, dass das betreffende Grundstück verkauft wird. Es wird darauf hingewiesen, dass Missstände nach § 177 Abs. 2 BauGB auch beim Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten relevant für die Frage der Ausübungsmöglichkeit sind.

Der Gebäudezustand ist ohnehin veränderbar. Es kommt für die Ausübung des Vorkaufsrechts auf den Zustand zum Zeitpunkt des Verkaufs an und viele gravierende Mängel sind den Häusern nicht ohne weiteres anzusehen.

zu c.

§ 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB findet auch auf das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB Anwendung. Eine preislimitierte Ausübung – also die Festlegung des zu zahlenden Betrages nach dem Verkehrswert des Grundstücks – ist demnach möglich, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet.

zu d.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, bei sog. Schrottimmobilien das Vorkaufsrecht zu prüfen. Grundlage sind insbesondere § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 und Nr. 8 BauGB. Ob allerdings die Voraussetzungen vorliegen, ist vom Einzelfall abhängig. Die rechtlichen Voraussetzungen an die Anwendung des Vorkaufsrechts bei „Problemimmobilien“ sind sehr hoch. Ferner dürfte die Wirtschaftlichkeit eines Vorkaufs und damit die Ausübung zugunsten eines geeigneten Dritten bei solchen Immobilien eine große Hürde darstellen.

Ein Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden, wenn der Käufer die Ausübung abwendet, er sich also verpflichtet, die Misstände bzw. Mängel zu beseitigen.

Frage 5:

Mit dem BaulandMobG wurde zudem die Möglichkeit geschaffen, dass auch für brachliegende bzw. unbebaute Grundstücke nunmehr ein besonderes Vorkaufsrecht besteht. Welche Vorkehrungen müssen die Bezirke treffen (zum Beispiel Satzung erlassen), um ein solches Vorkaufsrecht ausüben zu können?

- a. In welchen Fällen wurde ein solches Vorkaufsrecht bisher ausgeübt? Wurden Abwendungsvereinbarungen geschlossen und wenn ja, mit welchem Inhalt?
- b. In welchen Fällen wurde geprüft, ob ein solches Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann?
- c. Inwiefern ist eine preislimitierte Ausübung möglich?
- d. Hält es der Senat bzw. halten es die Bezirke für grundsätzlich sinnvoll ein Vorkaufsrecht in solchen Fällen auszuüben, um auf erworbenen Grundstücken zum Beispiel Sozialwohnungen zu errichten?

Antwort zu 5:

Zur Beantwortung der Frage wird unterstellt, dass hier ausschließlich auf das Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB Bezug genommen wird. Hierbei handelt es sich um ein Vorkaufsrecht, das zur Zielsetzung hat, das Vorkaufsrecht auszuüben, um praktisch freie Flächen mit Wohngebäuden bebauen zu können. Erforderlich ist, wie bei den beiden anderen Vorkaufsrechten aus § 25 BauGB, dass eine Satzung – in Berlin eine Verordnung – erlassen wird. Hierzu ist durch die Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999, erst kürzlich § 16 durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) dahingehend geändert worden, dass auch die Verordnung nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Verordnungen des Senats erlassen werden. Da solche Verordnungen entweder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder in Gebieten gemäß § 34 BauGB verortet werden können, sofern die weiteren Voraussetzungen vorliegen, ist eine genaue

Ortskenntnis für den Erlass erforderlich. Daher hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bereits in einem ersten Auftakttermin mit allen Bezirken über die Umsetzung dieser neuen Vorschrift in der Praxis gesprochen. Die Aufgaben zur Ermittlung möglicher künftiger Geltungsbereiche etwaiger Vorkaufsrechtsverordnungen nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB sowie die Fragen der Praxis sollen in weiteren Gesprächen ausgearbeitet werden. Wenn auch die Voraussetzung gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe b) BauGB, nämlich das Vorliegen eines Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt, für ganz Berlin zutrifft, so ist die tatsächliche Situation nicht in allen Bezirken im Hinblick auf die Anzahl der brachliegenden bzw. unbebauten Grundstücken gleich. Nicht alle Bezirke verfügen über eine nennenswerte Anzahl von Grundstücken, die zudem auch vorwiegend mit Wohngebäuden bebaubar sein müssen.

zu a und b:

Da aufgrund der laufenden Vorklärungen keine Verordnung nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlassen werden konnte, ist bisher kein Vorkaufsrecht im Sinne beider Teilfragen ausgeübt worden.

zu c:

Die Vorschrift des § 28 Abs. 3 BauGB gilt grundsätzlich für alle Vorkaufsrechte des Baugesetzbuchs. Daher wäre – bei Vorliegen aller Voraussetzungen – auch eine preislimitierte Ausübung des Vorkaufsrechts möglich.

zu 5 d.:

Die Frage kann – mangels eines konkreten Prüffalls – nicht beantwortet werden.

Frage 6:

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

Antwort zu 6:

Bekannt ist der Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs (Vorkaufsrechtsänderungsgesetz – VKRÄG) des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

Aufgrund des in der Antwort zu Frage 3 genannten Urteils ist die Anwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in Gebieten einer Erhaltungssatzung erheblich eingeschränkt.

Damit die Gemeinden ihr Vorkaufsrecht in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungssatzung – in Berlin Verordnung – entsprechend ihrer bisherigen Verwaltungspraxis ausüben können, sollen die §§ 26, 27 und 27a des BauGB geändert werden.

Nach Kenntnis des Senats befindet sich der Gesetzesentwurf nach wie vor in der Ressortabstimmung auf Bundesebene.

Frage 7:

Für wie viele Abwendungsvereinbarungen ist dem Senat bekannt, dass Eigentümer diese Abwendungsvereinbarungen nicht mehr anerkennen und/oder kündigen oder rechtlich gegen diese vorgehen wollen (bitte nach Anzahl der Fälle, betroffenen Wohneinheiten und Bezirken auflisten)?

Antwort zu 7:

Bezirk	Nichtigkeit und/oder Kündigung erklärt	betroffene Wohnungen
01 Mi	12	320
02 FK	15	412
03 Pa	7	207
04 CW	1	33
05 Sp	0	0
07 TS	12	206
08 Ne	13	k.A.
09 TK	1	34
11 Li	6	154
12 Re	0	0
GESAMT	67	1366

Berlin, den 17.11.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Anlage zur Schriftlichen Anfrage Nr. 19 / 13 815

Bezirk	Soziales Erhaltungsgebiet	Negativzeugnis	Betroffene Wohnungen
Mitte	Sparrplatz	4	129
	Leopoldplatz	4	75
	Waldstraße	9	142
	Birkenstraße	6	86
	Seestraße	3	88
	Kattegatstraße	1	18
	Reinickendorfer Straße	2	33
	Humboldthain Nord-West	0	0
	Soldiner Straße	4	50
	Thomasiusstraße	1	12
	Tiergarten-Süd	2	0
	Alexanderplatzviertel	1	9
Summe		37	642
Friedrichshain-Kreuzberg	Graefestraße	2	49
	Luisenstadt	17	254*
	Bergmannstraße Nord	6	98*
	Hornstraße	3	29*
	Chamissoplatz	3	33*
	Boxhagener Platz	12	286*
	Petersburger Straße	5	71*
	Weberwiese	1	21
	Kreuzberg-Nord	0	0
	Stralauer Kiez	1	14
	Samariterviertel	4	70*
Summe		54	925*

Anlage zur Schriftlichen Anfrage Nr. 19 / 13 815

Bezirk	Soziales Erhaltungsgebiet	Negativzeugnis	Betroffene Wohnungen
Pankow	Falkplatz	2	_*2
	Arnimplatz	7	_*2
	Humannplatz	5	_*2
	Ostseestraße/Grellstraße	1	_*2
	Pankow Zentrum	8	_*2
	Teutoburger Platz	4	_*2
	Kollwitzplatz	10	_*2
	Helmholtzplatz	3	_*2
	Bötzowstraße	5	_*2
	Winsstraße	3	_*2
	Pankow Süd	2	_*2
	Langhansstraße	10	_*2
	Komponistenviertel	7	_*2
Danziger Straße Ost	1	_*2	
Summe		68	_*2
Charlottenburg-Wilmersdorf	Mierendorff-Insel	4	_*2
	Gierkeplatz	6	_*2
	Klausenerplatz	7	_*2
	Jungfernheide	0	_*2
	Alt-Lietzow	5	_*2
	Richard-Wagner-Straße	2	_*2
	Karl-August-Platz	7	_*2
Summe		31	_*2
Spandau	Wilhelmstadt	_*3	_*3
	Spandauer Neustadt	_*3	_*3
Summe		_*3	_*3

Anlage zur Schriftlichen Anfrage Nr. 19 / 13 815

Bezirk	Soziales Erhaltungsgebiet	Negativzeugnis	Betroffene Wohnungen
Tempelhof - Schöneberg	Barbarossaplatz/Bayrischer Platz	3	33*
	Bautzener Straße	4	102*
	Kaiser-Wilhelm-Platz	3	74*
	Schöneberger Insel	2	13*
	Schöneberger Norden	2	49*
	Schöneberger Süden	11	156*
	Tempelhof	4	70*
	Grazer Platz	0	0
Summe		29	497*
Neukölln	Schillerpromenade	10	_*2
	Reuterplatz	10	_*2
	Flughafenstraße/Donaustraße	13	_*2
	Rixdorf	8	_*2
	Körnerpark	7	_*2
	Silbersteinstraße/Glasower Straße	14	_*2
	Hertzbergplatz/Treptower Straße	3	_*2
	Germaniapromenade	2	_*2
	Britz	1	_*2
	Gropiusstadt	1	_*2
Summe		69	_*2
Treptow- Köpenick	Alt-Treptow	4	_*2
	Niederschöneweide	7	_*2
	Oberschöneweide	11	_*2
Summe		22	_*2
Lichtenberg	Kaskelstraße	10	_*2
	Weitlingstraße	14	_*2

Anlage zur Schriftlichen Anfrage Nr. 19 / 13 815

Bezirk	Soziales Erhaltungsgebiet	Negativzeugnis	Betroffene Wohnungen
	Fanningerstraße	2	_*2
Summe		26	_*2
Reinickendorf	Letteplatz	10	_*2
	Scharmweberstraße/Klix-straße	8	_*2
Summe		18	_*2
Gesamt	72 Gebiete	354*	2064*

* Die Angaben zu den Wohneinheiten bzw. Grundstücken sind unvollständig, da nicht für jedes Objekt die Daten vorliegen.

*2 Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten liegen nicht vollständig vor und können deshalb nicht gemacht werden.

*3 Dem Bezirk liegen keine Daten vor.