

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 25. September 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. September 2023)

zum Thema:

Ausübung des Vorkaufsrechts in Berlin

und **Antwort** vom 04. Oktober 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Okt. 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Die Linke)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 16 820
vom 25. September 2023
über Ausübung des Vorkaufsrechts in Berlin

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 Beantwortung der Fragen bezieht sich allein auf das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten.

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand der Prüfung der Vorkaufsrechtsausübung bei den Häusern (1) Seestraße 110, (2) Mecklenburgische Straße 89/Aachener Straße 1 und (3) Hermannstraße 123?

Antwort zu 1:

Seestraße 110:

Der Bezirk Mitte schätzt derzeit ein, dass nach Beweiserhebung und Bewertung des Gebäudezustandes die vorliegenden Missstände und Mängel voraussichtlich nicht ausreichen, um das Vorkaufsrecht rechtfertigen zu können.

Mecklenburgische Straße 89/Aachener Straße 1:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat die Befragung der Mieter/innen und die Sachstandsermittlung abgeschlossen und geht davon aus, dass Mängel und Missstände gem. § 177

Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB vorliegen, die Ausübung des Vorkaufsrechts also nicht ausgeschlossen ist. Derzeit wird vom Bezirk das Verkehrswertgutachten erstellt. Parallel prüft ein landeseigenes Wohnungsunternehmen, ob es als Dritte für die Ausübung zur Verfügung steht. Käufer und Verkäufer wurden angehört und dem Käufer ist in diesem Zuge auch der Entwurf einer Abwendungsvereinbarung zugesandt worden.

Hermannstraße 123:

Das Bezirksamt Neukölln hat erhebliche Mängel und Missstände festgestellt und ein Vorkaufsrechtsverfahren eingeleitet. Die Ausübungsfrist endet am 04.10.2023.

Frage 2:

Welche Voraussetzungen müssen vorliegen, damit das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten ausgeübt werden kann?

Antwort zu 2:

Das Vorkaufsrecht an einem Grundstück ist nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB gegeben, wenn sich ein Grundstück, das verkauft wird, im räumlichen Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungsverordnung befindet, die Voraussetzungen von § 24 Abs. 2 und 3 BauGB vorliegen und das Vorkaufsrecht nicht gemäß § 26 Nr. 4 BauGB ausgeschlossen ist.

Frage 3:

Nach welchen Kriterien wird das Vorliegen eines „städtebaulichen Missstandes“ in den jeweiligen Bezirken als Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechtes beurteilt? (Bitte nach Bezirken darstellen)

Antwort zu 3:

Die Ausübung des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten ist gemäß § 26 Nr. 4 BauGB ausgeschlossen, wenn „das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB aufweist.“ Ob solche Missstände und/oder Mängel vorliegen, bemisst sich allein nach den gesetzlichen Vorgaben und wird dementsprechend von den Bezirken beurteilt.

Frage 4:

Wie werden einzelne mögliche Vorkaufsrechtsfälle in sozialen Erhaltungsgebieten praktisch geprüft? Welche Informationen werden zur Prüfung erhoben?

Antwort zu 4:

Die praktische Prüfung erfolgt gemäß dem mit den Bezirken abgestimmten und standardisierten Verfahren. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 (BVerwG 4 C 1.20) kommt das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten nur noch bei Missständen oder Mängeln im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB und/oder Leerstand in Frage.

Anhaltspunkte dafür können sich zunächst aus dem Kaufvertrag selbst ergeben. Die Bezirke führen zudem eine Objektbesichtigung und die Befragung der Mieterschaft durch, um hinreichend Informationen über Missstände, Mängel, überwiegende Leerstände sowie erhebliche Verstöße gegen das soziale Erhaltungsrecht oder nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu erheben. Sofern ausreichende Beweise vorliegen, wird das standardisierte Vorkaufsrechtsprüfungsverfahren eingeleitet.

Frage 5:

Wie findet die Information der Mieter:innen zum Verfahren statt?

Antwort zu 5:

Die Mieterinnen und Mieter sind nicht Beteiligte des Vorkaufsrechtsprüfungsverfahrens. Jedoch werden diese von den Bezirken jedenfalls dann informiert, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht von vornherein gemäß § 26 Nr. 4 BauGB ausgeschlossen ist. Ergänzend kann sich die Mieterschaft in vielen Bezirken von der Mieterberatung beraten lassen. Im Übrigen wird auf die Antwort zu 4 verwiesen.

Frage 6:

Gibt es neben den oben erwähnten Häusern noch weitere Fälle, in denen derzeit ein Vorkauf geprüft wird?

Antwort zu 6:

Weitere Prüffälle, bei denen die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht von vornherein nach § 26 Nr. 4 BauGB ausgeschlossen ist, sind dem Senat nicht bekannt.

Frage 7:

Wie viele Verkäufe haben in sozialen Erhaltungsgebieten seit 01.01.2022 stattgefunden? In wie vielen Fällen wurde das Vorkaufsrecht ausgeübt? (Bitte nach Bezirken aufschlüsseln unter Angabe der jeweiligen Anzahl der Wohneinheiten)

Antwort zu 7:

Grundstücksverkäufe, die sich allein auf soziale Erhaltungsgebiete beziehen, werden von den Bezirken nicht durchgehend systematisch erfasst. Allein das Bezirksamt Neukölln hat seit dem 01.01.2022 für das Grundstück Weichselstraße 52 ein Vorkaufsrecht ausgeübt (21 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten). Bezüglich der Prüffälle wird auf das Berichtswesen zur Wahrnehmung von Vorkaufsrechten verwiesen (Für 2022: rote Nummer 0953).

Frage 8:

Für wie viele Verkäufe mussten seit 01.01.2022 Zuschüsse aus dem Landeshaushalt, aus welchem Titel und in welcher Höhe mobilisiert werden?

Antwort zu 8:

Es handelt sich um vertrauliche Informationen. Diesbezüglich wird auf den vertraulichen Bericht vom 18.09.2023, Themenkomplex SIWA/Vorkaufsrecht (Berichtsauftrag aus der 17. Sitzung vom 30.08.2023), zur roten Nummer 0146 A verwiesen.

Berlin, den 04.10.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen