

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Elif Eralp und Niklas Schenker (LINKE)

vom 7. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. November 2024)

zum Thema:

Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts II

und **Antwort** vom 22. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Nov. 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

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

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20825
vom 7. November 2024
über Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts II

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke mit sozialen Erhaltungsgebieten um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

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

Antwort zu 1:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Beschluss des Abgeordnetenhauses zum Haushaltsplan seit 2018 ein jährlicher Fortschrittsbericht zur Wahrnehmung von Vorkaufsrechten dem Abgeordnetenhaus zum 30. April des jeweiligen Jahres zugeht. Den Berichten sind die grundlegenden Informationen zu den gestellten Fragen zu entnehmen.

Die gewünschten Informationen werden dennoch in den nachfolgenden Antworten zusammengestellt. In der folgenden Tabelle beziehen sich die Zahlen für das Jahr 2021 allein auf den Zeitraum nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 (BVerwG 4 C 1.20). Es sind nur die sozialen Erhaltungsgebiete aufgeführt, in denen für Verkaufsvorgänge Negativzeugnisse erteilt worden sind. Mieterlisten bzw. die Anzahl der Wohnungen sind nicht immer Bestandteil der Kaufverträge und werden daher statistisch nicht systematisch erfasst. Dies gilt umso mehr, da seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts Vorkaufsrechte in fast allen Fällen von vornherein ausgeschlossen sind.

Bezirk	Soziales Erhaltungsgebiet	Negativzeugnis			
		2021	2022	2023	2024
Mitte	Sparrplatz	3	2	4	6
	Leopoldplatz	3	6	5	6
	Waldstraße	5	12	1	1
	Birkenstraße	6	2	8	4
	Seestraße	2	4	9	3
	Kattegatstraße	1		2	
	Reinickendorfer Straße	1	4	3	1
	Soldiner Straße	4	3	1	4
	Humboldthain Nord-West	2	1	1	2
	Thomasiusstraße		4	1	1
	Tiergarten-Süd	1	3	4	4
	Alexanderplatzviertel	1	2	2	2
	Müllerstraße Nord			3	3
	Badstraße			6	2
Zwischensumme		29	43	50	39
Friedrichshain-Kreuzberg	Bergmannstraße-Nord		8	4	8
	Boxhagener Platz	2	10	2	7
	Chamissoplatz	1	2	1	1
	Graefestraße		4	2	
	Hornstraße		3	6	2
	Kreuzberg-Nord				2
	Luisenstadt	2	15	6	10
	Petersburger Straße		6	3	1
	Samariterviertel	1	3	1	1
	Stralauer Kiez		1	1	
	Weberwiese		1		3
Zwischensumme		6	45	22	27

Pankow	Arnimplatz	1	5	2	
	Bötzowstraße		5	3	
	Danziger Straße Ost			1	
	Falkplatz		2		2
	Helmholtzplatz		8	7	5
	Humannplatz	2	3		2
	Kollwitzplatz	1	10	2	1
	Komponistenviertel	1	10	4	7
	Langhansstraße		12	7	12
	Ostsee-/Grellstraße		1	1	1
	Pankow Süd		2	1	4
	Pankow Zentrum	1	12	12	8
	Teutoburger Platz		6	1	5
	Winsstraße	1	3	4	2
Zwischensumme		7	79	45	49
Charlottenburg- Wilmersdorf	Mierendorff-Insel	1	2	2	2
	Gierkeplatz		5	4	2
	Klausenerplatz			3	
	Richard-Wagener- Straße		1	1	
	Alt-Lietzow	2	1		1
	Karl-August-Platz	1	3	2	4
	Jungfernheide				
	Hochmeisterplatz			1	3
	Brabanter Platz			1	3
Zwischensumme		4	12	14	15
Spandau	Wilhelmstadt	5	8	2	7
	Spandauer Neustadt	4	15	13	4
Zwischensumme		9	23	15	11
Steglitz- Zehlendorf	Mittelstraße				1
Tempelhof- Schöneberg	Barbarossaplatz / Bayerischer Platz	2	1	2	4
	Bautzener Straße	1	2	2	
	Kaiser-Wilhelm-Platz		3	2	
	Schöneberger Insel		2	1	2
	Schöneberger Norden		2	2	3
	Schöneberger Süden	2	8	5	6
	Tempelhof	1	2	10	4
	Grazer Platz			4	

	Mariendorf			1	2
Zwischensumme		6	20	29	21
Neukölln	Silbersteinstraße / Glasower Straße	43			
	Britz	1			
	Germaniapromenade	5			
	Gropiusstadt	5			
	Rixdorf	22			
	Körnerpark	15			
	Schillerpromenade	20			
	Flughafenstraße / Donaustraße	27			
	Reuterplatz	21			
	Hertzbergplatz / Treptower Straße	8			
Zwischensumme		167			
Treptow- Köpenick	Alt-Treptow			4	2
	Niederschöneweide	6	3	5	5
	Oberschöneweide		11	6	2
Zwischensumme		6	14	15	9
Lichtenberg	Kaskelstraße		6	1	1
	Weitlingstraße	4	14	4	8
	Fanningestraße	1	2		1
Zwischensumme		5	22	5	10
Reinickendorf	Bezirk erhebt Daten nicht				
Gesamtsumme		874			

Frage 2:

Wurden seit besagtem Urteil Vorkäufe in Erhaltungsgebieten durchgeführt oder Abwendungsvereinbarungen geschlossen? Wenn ja: In welchen Erhaltungsgebieten und für jeweils wie viele Wohneinheiten war dies der Fall?

Antwort zu 2:

Die Antwort ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Bezirk	Soziales Erhaltungs- gebiet	Vorkaufs- recht ausgeübt	Wohnungen Vorkauf	Abwen- dung	Wohnungen Abwendung
Mitte	Birkenstraße			1	23
Pankow	Teutoburger Platz	1	25		
Charlottenburg- Wilmerdorf	Mierendorff-Insel			1	51
	Gierkeplatz			2	
	Klausenerplatz			1	

	Alt-Lietzow			1	
Neukölln	Reuterplatz	1	21		
Gesamtsumme		2	46	6	74

Frage 3:

Für wie viele Abwendungsvereinbarungen haben Eigentümer*innen nach dem o.g. Urteil des BVerwG Nichtigkeit und/oder Kündigung erklärt (bitte nach Bezirken auflisten und Zahl betroffener Wohnungen benennen)?

Antwort zu 3:

Die Antwort ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Bezirk	Abwendungserklärung / Abwendungsvereinbarung gekündigt/für nichtig erklärt	Betroffene Wohnungen
Mitte	15	378
Friedrichshain-Kreuzberg	17	467
Pankow	13	299
Charlottenburg-Wilmersdorf	1	33
Spandau	0	0
Steglitz-Zehlendorf	0	0
Tempelhof-Schöneberg	15	254
Neukölln	18	558
Treptow-Köpenick	2	60
Lichtenberg	6	154
Reinickendorf	0	0
Gesamtsumme	87	2.203

Frage 4:

Konnte mittlerweile für alle Abwendungsvereinbarungen die Feststellung der Wirksamkeit erreicht werden?

Antwort zu 4:

Die Bezirke betrachten die geltenden Abwendungen weiterhin als rechtswirksam. Gerichtlich wurde die Wirksamkeit bisher nicht abschließend festgestellt, da bisher keine rechtskräftigen Urteile vorliegen.

Frage 5:

Hat der Senat in seiner Stellungnahme zur aktuellen Novelle des BauGB gefordert, dass das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten nach dem besagten Urteil des BVerwG rechtlich wieder ermöglicht wird? Welche Kenntnis hat der Senat diesbezüglich über die Planungen der Bundesregierung?

Antwort zu 5:

Ja. Das Land Berlin hat mit Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zum Entwurf des Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung im Rahmen der Länder- und Verbändebeteiligung vom 16. August 2024 gefordert, dass das

Baugesetzbuch dergestalt geändert wird, dass die bis zum Urteil des Bundesverwaltungsgerichts gängige Vorkaufsrechtspraxis in sozialen Erhaltungsgebieten fortgeführt werden kann. Denn der Kabinettsbeschluss zum Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung vom 4. September 2024 enthält nicht die erwarteten Verbesserungen bei den Vorschriften zu den Vorkaufsrechten. Das Land Berlin hat darüber hinaus Änderungsanträge in den Bundesrat eingebracht mit dem Ziel, die bis zum Urteil des Bundesverwaltungsgerichts gängige Praxis wiederherzustellen und darüber hinaus die Nutzbarkeit des Instruments fortzuentwickeln. Nach Kenntnis des Senats werden die geforderten Änderungen nicht umgesetzt.

Frage 6:

In wie vielen Fällen und für welche Grundstücke hat der Senat seit dem 14. Oktober 2022 Vorkaufsrechtsverordnungen gemäß § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB erlassen?

- a. Kam es bereits zu Vorkäufen?
- b. Wie wurde die Umsetzung mit den Bezirken erörtert?
- c. Was ist diesbezüglich weiterhin geplant?

Antwort zu 6:

Der Senat hat bisher keine Vorkaufsrechtsverordnung auf der Grundlage von § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB erlassen.

Berlin, den 22.11.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen