

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 15. Mai 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Mai 2025)

zum Thema:

Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts

und **Antwort** vom 28. Mai 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. Juni 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

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. 19/22580
vom 15. Mai 2025
über Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, den 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 Stellungnahmen zu Frage 3 gebeten. Diese wurden dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Die übermittelten Angaben bilden die Grundlage für die Antwort zu 3.

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 aufliedern!)?

Antwort zu 1:

Zunächst wird auf die Beantwortung der gleichlautenden Frage 1 zur Schriftlichen Anfrage 19/20825 vom 07.11.2024 verwiesen. Ebenso 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.

Frage 2:

Für wie viele Wohnungen wurden im Zeitraum seit 2015 bis zu besagtem Urteil des BVerwG sowie für den Zeitraum seit dem Urteil bis heute Abwendungsvereinbarungen abgeschlossen?

Antwort zu 2:

Die maßgeblichen Zahlen können den Fortschrittsberichten entnommen werden. Differenzen können sich durch Aufhebungen einzelner Abwendungen ergeben. Seit 2015 bis zum Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurden rund 9.400 Wohnungen gesichert. Seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts sind 109 Wohneinheiten durch Abwendungen gesichert worden.

Frage 3:

Laut Angaben des Senats (Rote Nummer 1640 B) wurde für 78 vor dem Urteil getroffene Abwendungsvereinbarungen durch die Eigentümer*innen Nichtigkeit erklärt. 20 dieser Fälle befanden sich im verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren. Der Senat halte die Abwendungsvereinbarungen für weiterhin wirksam.

- a. Wurden alle Mieter*innen in Häusern, für die eine Abwendungsvereinbarung getroffen wurde, über den Abschluss und dessen Folgen für Vermieter*innen und Mieter*innen informiert?
- b. Wie wird sichergestellt, dass nach einem Wechsel die Neu-Mieter*innen über die Abwendungsvereinbarung und deren Folgen informiert werden?
- c. Wurden die Mieter*innen derjenigen Häuser, deren Vermieter*innen die Abwendung für nichtig erklärt haben darüber informiert und für mögliche Folgen sensibilisiert?
- d. Wie wird die Einhaltung der Abwendungsvereinbarungen generell und insbesondere im Falle der 78 für nichtig erklärten Abwendungsvereinbarungen kontrolliert?

Antwort zu 3:

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf hat bisher keine Abwendungsvereinbarungen abgeschlossen, da erst 2024 die Erhaltungsgebiete festgesetzt wurden.

Zu 3a:

Vier Bezirke (Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf) informieren die Mieter der entsprechenden Häuser in der Regel per Schreiben über den Ausgang des Vorkaufsrechtsverfahrens im sozialen Erhaltungsrecht, sofern eine Abwendungsvereinbarung geschlossen werden konnte. Die wesentlichen Punkte der Vereinbarung sind darin aufgeführt. Die Mieterberatungen – sofern sie für das Erhaltungsrecht beauftragt sind – erhalten Informationen zu diesen Vereinbarungen, so dass entsprechend beraten werden kann.

Zwei Bezirke (Tempelhof-Schöneberg, Neukölln) treten mit der Mieterschaft im Rahmen der Vorkaufsrechtsprüfung in Kontakt und bleiben mit der mitwirkenden Mieterschaft auch nach Abschluss der Prüfung im Austausch. Über eine Klausel in den Abwendungsvereinbarungen können sie den Vertrag den Mietern zur Kenntnis geben, was auf Nachfrage veranlasst wird.

Zu 3b:

Neumieterinnen und -Mieter werden nicht aktiv über bestehende Abwendungsvereinbarungen informiert. Umzüge müssen den Stadtentwicklungsämtern nicht angezeigt werden. Oft ist die Mieterschaft innerhalb des Hauses spätestens nach einer Vorkaufsprüfung gut vernetzt und man informiert sich gegenseitig.

Zu 3c:

Über eine Nichtigkeitserklärung oder Kündigung der Abwendungsvereinbarungen wurde nicht explizit informiert oder beraten. Die Bezirke widersprechen den Kündigungen bzw. der Nichtigkeit und gehen von der Wirksamkeit der Abwendungsvereinbarungen aus, so dass eine Information der Mieterschaft sich erübrigt.

Zu 3d:

Es ist davon auszugehen, dass die Vertragsparteien sich im Allgemeinen an die Inhalte und Pflichten der Abwendungsvereinbarungen halten. Alle Maßnahmen, die in der Abwendungsvereinbarung geregelt sind, sind grundsätzlich nach der Erhaltungsverordnung genehmigungsbedürftig. Im Rahmen von erhaltungsrechtlichen Anträgen, Bauanträgen, Bauberatungen sowie bei Mieter- und Nachbarbeschwerden, Hinweisen aus der Mieterschaft und gegebenenfalls Kontrollläufen der Mieterberatungen werden die Bezirksämter im Einzelfall aktiv.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf etabliert ein Controlling-System, nach welchem turnusmäßige Abfragen eine regelmäßige Überprüfung der Vertragsverpflichtungen sicherstellen sollen.

Frage 4:

Wie viele Wohnungen wurden im Zeitraum seit 2015 bis zu besagtem Urteil des BVerwG sowie im Zeitraum seit dem Urteil bis heute per Vorkaufsrecht gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB durch gemeinwohlorientierte Dritte erworben?

Antwort zu 4:

Seit 2015 bis zum Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurden rund 2.400 Wohnungen erworben (Abweichungen aufgrund vereinzelter Aufhebungen ausgeübter Vorkaufsrechte sind möglich). Seit dem Urteil wurden insgesamt 46 Wohnungen per Vorkaufsrecht erworben.

Frage 5:

In wie vielen Fällen, in denen die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch Bezirke als jedenfalls möglich erachtet wurde, wurden Senat und/oder Landeseigene Wohnungsunternehmen seit dem Urteil des BVerwG um Unterstützung (finanziell oder als Drittkäuferin) bei der Ausübung eines Vorkaufsrechtes gebeten und was war jeweils das Ergebnis des Prozesses (Vorkauf, kein Vorkauf, weil...)?

Antwort zu 5:

Es gibt weiterhin ein zwischen den Bezirken und dem Senat abgestimmtes Prüfverfahren, in welchem der Senat und die landeseigenen Wohnungsunternehmen gemäß abgestimmten Vorgaben bei jedem in Betracht kommenden Vorkaufsrechtsfall beteiligt werden. In nur 22 Fällen war eine vertiefte Prüfung in den Jahren 2022 bis 2024 möglich. In zwei Fällen wurde ein Vorkauf realisiert, in sechs Fällen wurde abgewendet.

Frage 6:

Wie interpretiert und bewertet der Senat die Verabredungen zum Vorkaufsrecht im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung?

Frage 7:

Wann und in welcher Form wird der Senat sich gegenüber der neuen Bundesregierung dafür einsetzen, dass das Gesetz so geändert wird, dass der gesetzlich intendierte Zweck wieder erfüllt werden kann?

Antwort zu 6 und 7:

Die Erwähnung der Überarbeitung des Vorkaufsrechts im Koalitionsvertrag wird begrüßt und eine Umsetzung ist dringend geboten. Der Referentenentwurf aus dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zu den anstehenden Gesetzesänderungen muss abgewartet werden, bevor eine Bewertung stattfinden kann. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 5 der Schriftlichen Anfrage 19/20825 verwiesen.

Berlin, den 28.05.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen