

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Orkan Özdemir (SPD)

vom 10. September 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. September 2026)

zum Thema:

Menzelstraße 33 in 12157 Berlin

**Prüfung des kommunalen Vorkaufsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet
„Grazer Platz“**

und **Antwort** vom 7. Oktober 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. Oktober 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Orkan Özdemir (SPD)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/27190
vom 10. September 2026
über Menzelstraße 33 in 12157 Berlin
Prüfung des kommunalen Vorkaufsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet
„Grazer Platz“

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

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 den Bezirk Tempelhof-Schöneberg um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Nach Informationen aus der Mieterschaft wurde das Wohngebäude Menzelstraße 33 in 12157 Berlin, das innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets „Grazer Platz“ liegt, an einen privaten Investor verkauft beziehungsweise steht unmittelbar vor einem Verkauf. Die Hausgemeinschaft hat sich mit der Bitte an das Bezirksamt gewandt, die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts sorgfältig zu prüfen, um den Erhalt der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Frage 1:

Wann ist dem zuständigen Bezirksamt, beziehungsweise der zuständigen Stelle, der Kaufvertrag oder die Mitteilung über den Verkauf der Menzelstraße 33 erstmals zugegangen?

Antwort zu 1:

Ein Kaufvertrag oder die Mitteilung über den Verkauf des Objekts Menzelstraße 33 liegt dem Bezirk nicht vor. Gleichwohl hat der Bezirk aus der Mieterschaft Hinweise, dass ein Verkauf möglicherweise bevorsteht.

Frage 2:

Wann endet die gesetzliche Frist zur Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts in diesem Verfahren?

Frage 3:

Welchen aktuellen Bearbeitungsstand hat das Verfahren?

Frage 4:

Wurde die Ausübung eines kommunalen Vorkaufsrechts geprüft?

- a) Wenn ja, seit wann?
- b) Wenn nein, warum nicht?

Frage 5:

Welche Dienststellen und Behörden sind an der Prüfung beteiligt?

Frage 6:

Welche rechtlichen und tatsächlichen Kriterien werden bei der Prüfung des Vorkaufsrechts im konkreten Verfahren zugrunde gelegt?

Frage 7:

Welche Erkenntnisse liegen dem Senat beziehungsweise dem Bezirksamt hinsichtlich der städtebaulichen Situation des Gebäudes vor?

Frage 8:

Welche Erkenntnisse liegen über

- a) die Anzahl der Wohnungen,
 - b) die Anzahl der Mietparteien,
 - c) den Wohnungsbestand,
 - d) bestehende Gewerbeeinheiten,
 - e) den baulichen Zustand
- des Gebäudes vor?

Frage 9:

Welche Erkenntnisse liegen über den Käufer beziehungsweise die Käuferin vor, soweit diese für die Prüfung des Vorkaufsrechts von Bedeutung sind?

Frage 10:

Hat der Käufer beziehungsweise die Käuferin eine sogenannte Abwendungsvereinbarung angeboten oder abgeschlossen?

- a) Wenn ja, welchen wesentlichen Inhalt hat diese?
- b) Wenn nein, weshalb nicht?

Frage 11:

Welche Gespräche oder Abstimmungen haben bislang zwischen Bezirksamt, Senat und dem Käufer beziehungsweise dessen Vertretern stattgefunden?

Frage 12:

Wurden Gespräche mit landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften über einen möglichen Erwerb des Grundstücks im Wege eines Dritterwerbs geführt?

- a) Mit welchen Unternehmen oder Genossenschaften?
- b) Mit welchem Ergebnis?

Frage 13:

Welche landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften wurden konkret angefragt?

Frage 14:

Falls bislang keine Gespräche mit potenziellen Dritterwerbern geführt wurden: Warum nicht?

Antwort zu 2 bis 14:

Es läuft kein Prüfverfahren zur Ausübung des Vorkaufsrechts, da ein Verkauf bislang nicht aktenkundig ist. Demnach läuft noch keine gesetzliche Frist. Es gibt bislang keinerlei Verfahren zu diesem Grundstück. Zudem liegen keine Erkenntnisse zur städtebaulichen Situation und zu den Merkmalen des Gebäudes vor. Etwaige Käufer oder andere Details sind nicht bekannt. Gespräche mit Dritten, insbesondere mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen, werden grundsätzlich erst geführt, wenn feststeht, dass ein Vorkaufsrecht nicht offensichtlich nach § 26 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ausgeschlossen ist.

Frage 15:

Welche Rolle spielt bei der Prüfung die Lage des Gebäudes innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets „Grazer Platz“?

Antwort zu 15:

Nur aufgrund der Lage im sozialen Erhaltungsgebiet kommt für den Bezirk ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB in Betracht, sofern keine Ausschlussgründe vorliegen.

Frage 16:

Welche konkreten städtebaulichen Ziele sollen durch eine mögliche Ausübung des Vorkaufsrechts in diesem Fall geschützt werden?

Antwort zu 16:

Grundsätzlich sollen durch die Ausübung eines Vorkaufsrechts die Ziele des sozialen Erhaltungsrechts geschützt werden. Dabei sollen etwa Umwandlungen in Wohnungseigentum unterbunden und nachfragegerechter Wohnraum erhalten werden. Konkretere Ziele können zum jetzigen Zeitpunkt nicht benannt werden.

Frage 17:

Liegen der Verwaltung Hinweise auf geplante

- a) Modernisierungen,
- b) energetische Sanierungen,
- c) Umwandlungen in Wohnungseigentum,
- d) Nutzungsänderungen,
- e) Leerstand,
- f) Mieterhöhungsstrategien

vor?

Falls ja, welche?

Antwort zu 17, 17 a) – 17 f):

Dem Bezirk liegen keinerlei Hinweise auf geplante Maßnahmen vor.

Frage 18:

Gab es in den vergangenen zehn Jahren bereits Eigentümerwechsel der Liegenschaft?

Falls ja, wann?

Antwort zu 18:

Ein Verkauf des Grundstücks hat in den letzten zehn Jahren nicht stattgefunden.

Frage 19:

Hat das Bezirksamt Kontakt mit der Hausgemeinschaft aufgenommen oder Informationen der Mieterschaft in seine Prüfung einbezogen?

Falls ja, in welcher Form?

Antwort zu 19:

Der Bezirk hat eigeninitiativ keinen Kontakt zur Hausgemeinschaft aufgenommen. Jedoch sind einzelne Mieter an den Bezirk mit der Information eines möglichen Verkaufs herangetreten. Den Mietern wurde ein mögliches Verfahrensschema bei einer etwaigen, späteren Vorkaufsrechtsprüfung sowie die aktuelle Rechtslage nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 erläutert.

Frage 20:

Plant der Senat beziehungsweise das Bezirksamt, das kommunale Vorkaufsrecht auszuüben oder einen Dritterwerb zu unterstützen?

Falls nein, aus welchen konkreten rechtlichen oder tatsächlichen Gründen wird hiervon Abstand genommen?

Antwort zu 20:

Sollte ein Kaufvertrag vorliegen und Ausschlussgründe, insbesondere nach § 26 Nr. 4 BauGB, nicht bestehen, findet ein umfangreiches Prüfverfahren statt, in dessen Ergebnis etwa die Ausübung des Vorkaufsrechts (zugunsten eines Dritten) oder der Abschluss einer Abwendungsvereinbarung stehen kann. Konkrete rechtliche oder tatsächliche Gründe können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

Frage 21:

Welche weiteren Verfahrensschritte sind bis zum Ablauf der gesetzlichen Entscheidungsfrist vorgesehen?

Antwort zu 21:

Die Prüfung eines Vorkaufsrechts hat grundsätzlich immer den gleichen, standardisierten Ablauf. Hier müsste zunächst das Verfahren beginnen durch Mitteilung des Verkaufs und der wesentlichen Angaben dazu.

Frage 22:

Wie viele Grundstücke beziehungsweise Wohngebäude wurden seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg auf ihre Vorkaufsfähigkeit geprüft?

Antwort zu 22:

Vom 09.11.2021 bis 01.10.2026 wurden 144 Verkäufe von Grundstücken in sozialen Erhaltungsgebieten angezeigt. Jeder Verkauf wurde geprüft. In allen Fällen war jedoch das Vorkaufsrecht nach § 26 Nr. 4 BauGB ausgeschlossen.

Frage 23:

In wie vielen Fällen

- wurde ein Vorkaufsrecht ausgeübt,
- wurde eine Abwendungsvereinbarung abgeschlossen,
- wurde kein Vorkaufsrecht ausgeübt?

Bitte jährlich seit 2022 aufschlüsseln.

Antwort zu 23:

Die nachgefragten Handlungen sind in der folgenden Übersicht dargestellt.

Jahr	Vorkaufsrecht ausgeübt	Abwendungsvereinbarung abgeschlossen	kein Vorkaufsrecht ausgeübt
2021	-	-	6
2022	-	-	19
2023	-	-	29
2024	-	-	20
2025	-	-	38
2026	-	-	32

Frage 24:

Welche Auswirkungen erwartet der Senat durch die zum 1. Januar 2025 in Kraft getretenen Änderungen des Baugesetzbuches auf die Möglichkeit, kommunale Vorkaufsrechte künftig wieder wirksam auszuüben?

Antwort zu 24:

Es gab keine Änderungen des Baugesetzbuchs zum 01.01.2025, welche einen Einfluss auf das Vorkaufsrecht hatten.

Berlin, den 07.10.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen