

Der Senat von Berlin
- SBW IV C 2 / II W Jur -
Tel.: 901394940

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -
gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin

über

Verordnung über die Aufhebung der Verordnung über ein Vorkaufsrecht des Landes Berlin an Grundstücken innerhalb der Gebiete Böttgerstraßenviertel im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, und Langhansstraße im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass der Senat die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Verordnung
über die Aufhebung der Verordnung über ein Vorkaufsrecht des Landes Berlin an Grundstücken innerhalb der Gebiete Böttgerstraßenviertel im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, und Langhansstraße im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee

Vom 22.03.2022

Auf Grund des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und des § 246 Absatz 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in Verbindung mit § 16 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119) geändert worden ist, verordnet der Senat:

§ 1 Aufhebung der Verordnung

Die Verordnung über ein Vorkaufsrecht des Landes Berlin an Grundstücken innerhalb der Gebiete Böttgerstraßenviertel im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, und Langhansstraße im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee vom 24. September 2019 (GVBl. S. 630) wird aufgehoben.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

a) Allgemeines:

Mit dieser Verordnung wird die bisher geltende Verordnung über ein besonderes Vorkaufsrecht des Landes Berlin gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch aufgehoben.

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf die Gebiete Mitte - Böttgerstraßenviertel und Pankow - Langhansstraße für die der Senat in seiner 113. Sitzung am 25. Juni 2019 (Senatsbeschluss Nummer S-2377/2019) den Beginn vorbereitender Untersuchungen beschlossen hatte (ABl. 4122).

Berlin hatte von seinem Recht zum Erlass einer Vorkaufsrechtsverordnung für die Dauer des Zeitraums der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch Gebrauch gemacht, da in beiden Gebieten städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen wurden. Die Verordnung diente der Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung in beiden Gebieten.

Mit Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen in beiden Gebieten und Entscheidung über die Festlegung von Sanierungsgebieten bedarf es der rechtlichen Grundlage gemäß § 25 Baugesetzbuch nicht mehr.

Mit Festlegung der vierzehnten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten und der fünfzehnten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 14. Dezember 2021 in Kraft getreten am 25. Dezember 2021 (GVBl. 2021, 1364 und 1366) unterliegen die darin bezeichneten Gebiete nunmehr dem allgemeinen Vorkaufsrecht gemäß § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch.

Der festgelegte Umgriff für die beiden Sanierungsgebiete ist mit der aufgehobenen Vorkaufsrechtsverordnung nicht deckungsgleich.

b) Einzelbegründung:

1. zu § 1: Die Aufhebung der Verordnung über ein Vorkaufsrecht innerhalb der Gebiete Böttgerstraßenviertel und Langhansstraße ist erforderlich, da die Anwendungsvoraussetzung für die Verordnung entfallen ist, sie zeitlich nicht begrenzt und auch eine gesetzliche Befristung nicht vorgesehen ist.

2. zu § 2: Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten der Verordnung.

B. Rechtsgrundlage

§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) in Verbindung mit § 16 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in der Fassung vom 7. November 1999, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119)

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen
Keine

D. Gesamtkosten
keine

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg
entfällt

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen
Die Rechtswirkungen auf den Umgriff der vorher geltenden Vorkaufsrechtsverordnung entfallen. In der hiervon abweichenden räumlichen Ausdehnung der Sanierungsgebiete der 14. und 15. Rechtsverordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten gelten die Vorschriften gemäß §§ 136 ff Baugesetzbuch in Verbindung mit § 26 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch. Hierzu gehört auch das allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch.

Berlin, den 22.03.2022

Der Senat von Berlin

Franziska Giffey
.....
Regierende Bürgermeisterin

Andreas Geisel
.....
Senator für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Anlage

Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147))

§ 24 Allgemeines Vorkaufsrecht

(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder M Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt ist,
2. in einem Umlegungsgebiet,
3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
6. in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,
7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten, sowie
8. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn
 - a) in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder
 - b) die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 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.

Im Falle der Nummer 1 kann das Vorkaufsrecht bereits nach Beginn der öffentlichen Auslegung ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen. Im Falle der Nummer 5 kann das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird.

(2) Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.

(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

§ 25 Besonderes Vorkaufsrecht

(1) Die Gemeinde kann

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;
2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht;

3. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn

a) diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und

b) es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist. Das Vorkaufsrecht nach Satz 1 Nummer 3 erlischt mit dem Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

(2) § 24 Absatz 2 und 3 Satz 1 und 2 ist anzuwenden. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

Verfassung von Berlin (vom 23. November 1995 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.05.2021 (GVBl. S. 502))

Artikel 64

(1) Durch Gesetz kann der Senat oder ein Mitglied des Senats ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Inhalt, Zweck und Ausmaß der erteilten Ermächtigung müssen im Gesetz bestimmt werden. Die Rechtsgrundlage ist in der Rechtsverordnung anzugeben.

(2) Zur Festsetzung von Bebauungsplänen und Landschaftsplänen können die Bezirke durch Gesetz ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Die Ermächtigung kann sich auch auf andere baurechtliche Akte, die nach Bundesrecht durch Satzung zu regeln sind, sowie auf naturschutzrechtliche Veränderungsverbote erstrecken. Dies gilt nicht für Gebiete mit außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung. Das Nähere regelt ein Gesetz.

(3) Die Rechtsverordnungen nach Absatz 1 sind dem Abgeordnetenhaus unverzüglich zur Kenntnisnahme vorzulegen. Verwaltungsvorschriften sind dem Abgeordnetenhaus auf Verlangen vorzulegen.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl.S.1119))

§ 16 Vorkaufsrecht

An die Stelle der Satzungen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs treten Rechtsverordnungen des Senats. § 16 Abs. 2 des Baugesetzbuchs findet keine Anwendung. In der Rechtsverordnung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, [§ 32 Abs. 2](#) dieses Gesetzes) hinzuweisen. Die Verletzung ist bei der Senatsverwaltung für Finanzen geltend zu machen.