

AUSÜBUNG DES VORKAUFSRECHTS IN SOZIALEN ERHALTUNGSGEBIETEN

Fachtagung des Bezirksamtes
Friedrichshain-Kreuzberg

- Dezember 2016 -

Dokumentation

**ZWANGSRAUMUNG
BLOCKIEREN**

DIENSTAG, 20.12.2016, 6:30 UHR
SKALITZER STR. 64, BERLIN-KREUZBERG

**NIEMAN
WILL
WEG**

KEIN ERZÖHNT
AN-GEHÖRIG



AUSÜBUNG DES VORKAUFRECHTS IN SOZIALEN ERHALTUNGSGEBIETEN

Fachtagung des Bezirksamtes
Friedrichshain-Kreuzberg

- Dezember 2016 -

Dokumentation

Auftraggeber: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Bearbeitung: asum GmbH
Kerima Bouali
Werner Oehlert
Charlotte Weber

Berlin, März 2017

VORWORT

Kürzlich war der Käufer eines Grundstücks in Kreuzberg in der Sprechstunde des Teams Erhaltungsgebiete. Er hatte ein Anhörungsschreiben vom Fachbereich Stadtplanung erhalten, in dem er sich zu der beabsichtigten Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Bezirk äußern sollte. Die Diskussion ging hin und her, bis meine Verwaltung ihn damit konfrontierte, dass er schon einen neuen Vertrag zum Weiterverkauf abgeschlossen hatte, bei dem er zusätzlich 800.000 € auf seinen Kaufpreis aufgeschlagen hatte.

Das wäre doch ein wunderbares Geschäft gewesen, oder? Innerhalb von drei Monaten einen Gewinn von 800.000 € machen? Spekulation in Reinform.

Das Geschäftemachen und Geldverdienen mit Immobilien, in denen Menschen wohnen, funktioniert leider noch zu gut in unserer Stadt.

Die damit verbundene Renditeerwartung wirkt sich aber direkt auf die Mieter*innen aus. Sie sind massiv konfrontiert mit Mieterhöhungsverlangen und Umlagen wegen Modernisierung.

Unser politisches Ziel ist: Die Bevölkerung in Friedrichshain-Kreuzberg muss bleiben (können). Unser städtebauliches Ziel: die Struktur der Wohnbevölkerung muss erhalten werden, damit die gewachsene bauliche und soziale Infrastruktur und die Bedarfe der Anwohner*innen zusammen passen.

Unser Bezirk will und muss deshalb alle rechtlichen Mittel nutzen, um der oben beschriebenen Tendenz entgegenzuwirken. Der Milieuschutz mit dem Genehmigungsvorbehalt, mit der Umwandlungsverordnung und dem Vorkaufsrecht ist dabei fast das einzige Instrument, das richtig Sand in das Getriebe streuen kann.

Deshalb ist mir die Ausübung des Vorkaufsrechts so wichtig. Ich habe hier bei meinem Amtsantritt von meinem Vorgänger Hans Panhoff ein Arbeitsgebiet übernommen, das von ihm und einer sehr engagierten Verwaltung bestens vorbereitet und erprobt war.

Jetzt kommt es darauf an, die Rahmenbedingungen zu verbessern und die eingehenden Kaufverträge systematisch zu prüfen und da, wo es geht und rechtlich möglich ist, das Vorkaufsrecht auszuüben.

Und das landesweit!

Florian Schmidt

A handwritten signature in blue ink, reading 'Florian Schmidt'. The signature is stylized with a large, looping 'S'.

Bezirksstadtrat und Leiter der Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg



INHALT

| | |
|--|-----------|
| IEINLEITUNG..... | 9 |
| II PROTOKOLL DER TAGUNG..... | 13 |
| TOP 1 Begrüßung..... | 14 |
| TOP 2 Zur städtebaulichen Notwendigkeit, das Vorkaufsrecht in Gebieten mit einer sozialen Erhaltungsverordnung auszuüben..... | 14 |
| TOP 3 Das Vorkaufsrecht in der bisherigen Praxis des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg..... | 18 |
| TOP 4 Möglichkeiten und rechtliche Grenzen des Vorkaufsrechts - Welche Fragen sind in der Rechtsprechung geklärt, welche sind noch offen?..... | 28 |
| TOP 5 Sicht der ‚Dritten‘ auf die Ausübung des Vorkaufsrechts..... | 38 |
| TOP 6 Sicht der Senatsverwaltung für Finanzen auf die bezirkliche Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter..... | 48 |
| TOP 7 Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt auf die bezirkliche Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter..... | 51 |
| TOP 8 Schlusswort des Bezirks..... | 52 |
| III AUSBLICK..... | 55 |
| IV ANHANG..... | 61 |
| Anhang 1 Tagesordnung der Fachtagung..... | 62 |
| Anhang 2 TeilnehmerInnenliste..... | 65 |
| Anhang 3 Einladung zur Fachtagung..... | 66 |
| Anhang 4 BA-Beschluss Vorkaufsrecht Friedrichshain-Kreuzberg..... | 67 |
| Anhang 5 Ablaufschema Vorkaufsrecht..... | 74 |
| Anhang 6 Gebietssteckbrief Boxhagener Platz (Muster)..... | 76 |

| | | |
|-----------|--|----|
| Anhang 7 | Neufassung der Prüfkriterien für die Umsetzung der soziale Erhaltungsverordnung..... | 80 |
| Anhang 8 | Abwendungsvereinbarung (Muster)..... | 87 |
| Anhang 9 | Verpflichtungserklärung mit Dritten (Muster)..... | 90 |
| Anhang 10 | Verpflichtungserklärung mit Sonstigen (Muster)..... | 93 |



Abb. 1: Wandmalerei in Kreuzberg // Foto: asum GmbH



Abb. 2: Plakat in Kreuzberg // Foto: asum GmbH

I EINLEITUNG



I EINLEITUNG

Der Berliner Wohnungsmarkt hat in den letzten Jahren einen dramatischen Wandel erlebt. Explodierende Kaufpreise für Grundstücke und Eigentumswohnungen, eine kontinuierlich zunehmende Zahl an Umwandlungen von Mietwohnungen in Teileigentum und der eklatante Mangel an kostengünstigen Mietwohnungen sind Indikatoren dieser Dynamik. Insbesondere in den stark nachgefragten Innenstadtbezirken treiben hohe Renditeerwartungen die Preise.

Die Zusammensetzung der Bewohnerschaft wird durch die mit dieser Entwicklung einhergehenden Gentrifizierungsprozesse nachhaltig verändert. Besonders mit dem Verkauf von Mietshäusern an spekulative Investoren und der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wächst der Druck auf die vorhandene Bewohnerschaft. Spekulative Leerstände von Wohnungen, umfassende Modernisierungsmaßnahmen einschließlich energetischer Sanierung mit Umlage der Kosten auf die Mieten, Angebote von Mietaufhebungsvereinbarungen und hohe Neuvertragsmieten gehören zur „Mechanik“ dieses Umwandlungs- und Verdrängungsprozesses.

Milieuschutz als „stumpfes Instrument“?

Die unter „Milieuschutz“ gestellten neun Quartiere des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg sind von dieser Entwicklung nicht ausgenommen – ganz entgegen der mit dem Milieuschutz verbundenen Intention. Auch nach Einführung der Umwandlungsverordnung im März 2015, mit der die Durchsetzungskraft der Erhaltungsziele in den aktuell 33 sozialen Erhaltungsgebieten Berlins gestärkt wurde, ist der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ungleich stärker als andere Bezirke durch Umwandlungsprozesse beeinflusst. Die Zahl umgewandelter Wohnungen steigt trotz der Umwandlungsverordnung weiter.

Der Protest gegen diese Entwicklung wurde unter anderem von zahlreichen Mieterinitiativen in die Öffentlichkeit getragen und gehört inzwischen in der medialen und politischen Debatte zu den meistbeachteten Themen.

Mit dem Vorkaufsrecht Quartierstrukturen schützen

Bereits im April 2014 hat das Stadtplanungsamt des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin daher eine Arbeitsgruppe „Vorkaufsrecht in Erhaltungsgebieten“ ins Leben gerufen. Ihr Ziel ist es zu prüfen, ob sich der Einsatz dieses städtebaulichen Instruments eignet, um die Zusammensetzung der Bewohnerschaft in den betroffenen Quartieren stärker zu schützen: Kann also mit der Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB den besonders verdrängungswirksamen Mechanismen von Umwandlung und teuren Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der Erhaltungsziele stärker gegengesteuert werden?

Nach einer intensiven Phase der Auseinandersetzungen mit Verfahrensabläufen sowie bau- und haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen wurden inzwischen erste Vorkaufsfälle „durchgespielt“. Im September 2016 schuf dann der Bezirksamtsbeschluss die Voraussetzungen für die systematische Wahrnehmung des

Vorkaufsrechts in Erhaltungsgebieten. Zwischenzeitlich hat der Bezirk sein Vorkaufsrecht in zwei Fällen ausgeübt und in einem dritten Fall eine Abwendungsvereinbarung geschlossen (Stand Dezember 2016).

Die Ende 2016 neu gebildete Koalition im Berliner Senat hat in ihrem Koalitionsvertrag nun ebenfalls festgehalten, dass Berlin seine Vorkaufsrechte nutzen will, um die wohnungspolitischen Ziele zu flankieren und Spekulation zu begrenzen. Die Bezirke sollen künftig darin unterstützt werden, mit dem Vorkaufsrecht steuernd in die Quartiersentwicklung einzugreifen.

Erfahrungen teilen, neue Strategien entwickeln

Es ist also Bewegung gekommen in den Prozess zur Entwicklung von neuen Strategien, mit denen die Erhaltung einer ausgewogenen sozialen Mischung in den Quartieren und der Schutz von MieterInnen vor Verdrängung gelingen können. Im Dezember 2016 stellte der Bezirk die entwickelten Verfahrensabläufe und Grundlagen für eine rechtssichere Ausübung des Vorkaufsrechts und seine ersten Praxiserfahrungen einer Fachöffentlichkeit vor. Ziel ist es, die Diskussion um die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts zu verbreitern und Lösungsansätze für noch bestehende Hürden zu finden.

Teilgenommen an dem Diskurs haben die Bezirke, die bereits Erfahrung mit der Erhaltungssatzung haben, die zuständigen Senatsverwaltungen Stadtentwicklung und Wohnen sowie Finanzen, städtische Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und Stiftungen, die als potentielle „Dritte“ in Betracht kommen sowie Wohnungswirtschaftler, Baujuristen und der Berliner Mieterverein.

Die vorliegende Dokumentation enthält die in der Tagung eingebrachten Impulsreferate und fasst die dazu geführte Diskussion zusammen. Neben dem aktuellen Sachstand zur Ausübungspraxis und den rechtlichen Möglichkeiten und Grenzen der Wahrnehmung des Vorkaufsrechts werden die Sicht der Senatsverwaltungen für Finanzen und für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die der Gewobag als Vertreterin der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften und potentiell begünstigten Dritten auf die Nutzung dieses Instruments vorgestellt. Im Anhang sind die Grundlagen wie der BA-Beschluss, die Genehmigungskriterien und die öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen für die bislang entwickelte Ausübungspraxis des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg zu finden.

Berlin, März 2017

Kerima Bouali



Abb. 3: Bemaltes Haus in Kreuzberg // Foto: asum GmbH

II PROTOKOLL DER TAGUNG



II PROTOKOLL DER TAGUNG

| | |
|------------------|---|
| Ort: | BVV-Saal, Rathaus, Yorkstraße |
| Zeit: | 09.12.2016, 9:30 – 15:30 Uhr |
| TeilnehmerInnen: | siehe Teilnehmerliste im Anhang |
| Moderation: | Kerima Bouali und Werner Oehlert, asum GmbH |
| Protokoll: | Charlotte Weber, asum GmbH |

TOP 1 Begrüßung durch Frau Bouali von der asum GmbH

Frau Bouali (asum GmbH) eröffnet die Tagung mit einer Begrüßung der Anwesenden und führt darauffolgend in das Thema Vorkaufsrecht und den Ablauf der Veranstaltung ein. Die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts nach §24 Abs. 1 S. 1 BauGB erhält zum jetzigen Zeitpunkt zusätzliche Aktualität, da in den Koalitionsvereinbarungen explizit gewünscht wird, dass die Bezirke dazu befähigt werden, das Vorkaufsrecht tatsächlich auszuüben.

Ziel der Tagung ist es, die im Bezirk vorhandene Expertise sowie die bislang gesammelten Erfahrungen vorzustellen und die daraus entwickelte Vorgehensweise mit den Anwesenden zu diskutieren. Ziel der Veranstaltung ist außerdem, zu Lösungsansätzen im Hinblick auf noch bestehende Verfahrensprobleme und Risiken zu gelangen.

Frau Bouali entschuldigt Herrn Panhoff, der auf Grund von Krankheit nicht anwesend sein kann. Die Begrüßung durch den Bezirk übernehmen für ihn der Stadtrat für Soziales, Beschäftigung und Bürgerdienste Herr Mildner-Spindler und der Fachbereichsleiter Stadtplanung Herr Peckskamp.

TOP 2 „Zur städtebaulichen Notwendigkeit das Vorkaufsrecht in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung auszuüben“ Herr Mildner-Spindler und Herr Peckskamp - Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Herr Mildner-Spindler begrüßt die Anwesenden auch im Namen von Herrn Panhoff. Er erklärt, dass das Thema Vorkaufsrecht für die Kommunalpolitik überaus wichtig sei. In den 10 Jahren seiner Tätigkeit als Sozialstadtrat gab es eine deutliche Verschlechterung des Zugriffs auf bezahlbaren Wohnraum und den Verlust von Wohnraum für den Bereich der Eingliederungs- und Wohnungshilfe z.B. für das betreute Wohnen von Jugendlichen. Diese Entwicklungen zeigen, dass ein Kampf um die Ressource Wohnraum stattfindet. Mit der Nutzung des Vorkaufsrechts besteht für Herrn Mildner-Spindler die Hoffnung, dass die Eindämmung von Gentrifizierung und Segregation im Bezirk zukünftig besser gelingt. Herr Mildner-Spindler wünscht allen Anwesenden einen ergebnis- und aufschlussreichen Freitag.

Herr Peckskamp erläutert im Folgenden, warum der Bezirk seit einiger Zeit versucht, Wege zu finden, um das Vorkaufsrecht im Rahmen der Sozialen Erhaltungssatzung zu nutzen. Der Bezirk betritt dabei Neuland. Gerade deshalb ist es aus seiner Sicht notwendig, auch externe Partner in die Bearbeitung des Themas einzubeziehen. Hamburg und München sind zwei Kommunen, in denen das Vorkaufsrecht bereits seit einiger Zeit angewendet wird. Herr Peckskamp rät daher dazu, ihre Erfahrungen zu beachten. Gleichzeitig muss der Bezirk diese Ansätze jedoch auch weiterentwickeln, da die Situation im Bezirk eine andere ist als in diesen Städten.

Herr Peckskamp berichtet, dass der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wie kein anderer Bezirk in Berlin sozialen Veränderungsprozessen durch Mietsteigerungen, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und baulichen Aufwertungen im Wohnungsbestand ausgesetzt ist. Er hat die höchste Umwandlungsquote im Berliner Vergleich. Die Praxis zeigt, dass auch die Ausweisung von insgesamt neun Sozialen Erhaltungsgebieten die Bewohnerschaft in diesen Gebieten nicht ausreichend vor sozialen Verdrängungsprozessen schützt. Unter den Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes sind insbesondere einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen in hohem Maße verdrängungsgefährdet.

Zwar ist seit dem 14.03.2015 die sogenannte Umwandlungsverordnung in Kraft. Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum lässt sich jedoch durch diese Verordnung nicht ausreichend verhindern, da eine Reihe von Ausnahmen gelten, die eine Umwandlung unabhängig von der Schädlichkeit für das Erhaltungsziel erzwingen. Dies betrifft insbesondere die Genehmigungspflicht für die Umwandlung, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, Wohnungen für einen Zeitraum von sieben Jahren nur an MieterInnen zu verkaufen.

Seit Erlass der Verordnung im März 2015 wurden bis zum 30.6.2016 mehr als 1.500 Wohnungen umgewandelt. Die Genehmigung erfolgte fast ausschließlich mit der Selbstverpflichtung nur an MieterInnen zu verkaufen. Abgesehen von illegalen Umgehungen, indem künftige Wohnungskäufer vor Erwerb der Wohnungen in „Scheinmietverhältnisse“ eintreten, ist der Kündigungsschutz durch die Umwandlungsverordnung nicht durchgreifender als durch die Kündigungsschutzklauselverordnung außerhalb von Erhaltungsgebieten. Er bleibt bei 10 Jahren.

Die Folge von Umwandlungen sind starke Mietsteigerungen und Mietbelastungen besonders für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen sowie Segregations- und Gentrifizierungsprozesse mit negativen Folgen für die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. In den sozialen Erhaltungsgebieten hat sich, nicht zuletzt aufgrund der Sozialraumorientierung, eine auf die bestehende Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zugeschnittene Infrastruktur herausgebildet, die nicht zuletzt aufwändig mit öffentlichen Mitteln hergerichtet wurde. Verdrängungsprozesse gefährden die für die Erhaltungsgebiete so typische „Passgenauigkeit“ zwischen Bevölkerung und Infrastruktur und schwächen unterstützende gewachsene soziale Netzwerke.

Die Steuerungsmöglichkeiten von Modernisierungsmaßnahmen sind in Gebieten mit sozialer Erhaltungssatzung deutlich begrenzt. Erfahrungsgemäß sind bereits die zwingend zu genehmigenden Maßnahmen zur



Schaffung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands für MieterInnen mit geringem Einkommen problematisch. Auch die energetische Sanierung kann nicht ausreichend sozialverträglich gesteuert werden.

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts versucht der Bezirk einen Weg zu eröffnen, um die Wohnbevölkerung in Erhaltungsgebieten wirksamer vor Verdrängung zu schützen. Der im September 2016 gefasste BA-Beschluss legt dazu die Vorgehensweise sowie die Kriterien für die Ausübung fest. Anders als zum Beispiel in München wird das Vorkaufsrecht zugunsten Dritter, insbesondere städtischer Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und gemeinnütziger Stiftungen ausgeübt. Der Bezirk ist der Auffassung, dass diese Institutionen in der Lage sind, die Immobilien entsprechend dem Erhaltungsziel und mit der Zielsetzung einer sozialen Wohnraumversorgung zu bewirtschaften.

Da im Rahmen der Ausübung des Vorkaufrechts dem Käufer eine Abwendungsvereinbarung angeboten werden muss, sind die wesentlichen Kriterien für eine sozial nachhaltige Wohnraumversorgung auch dort umzusetzen. Der Käufer verpflichtet sich darin, auf die Begründung von Wohnungseigentum sowie auf bauliche Maßnahmen, die das Ziel der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährden können, grundsätzlich solange zu verzichten, wie die Erhaltungsverordnung in Kraft ist.

Herr Peckskamp erklärt abschließend, dass der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg damit neues Terrain betritt, wofür er „MitreiterInnen“ braucht. Um das bezirkliche Vorkaufsrecht systematisch für eine soziale Stadtentwicklung nutzen zu können und die Zielsetzungen der Koalitionsvereinbarungen hierfür umzusetzen, ist die Unterstützung auf Landesebene notwendig.



Abb. 4: Plakate in Kreuzberg // Foto: asum GmbH



TOP 3 „Das Vorkaufsrecht in der bisherigen Praxis des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg“ Frau Haverbeck – Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Gut 45% der ca. 281.000 BewohnerInnen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg leben in Milieuschutzgebieten. Neben den bestehenden acht Sozialen Erhaltungsgebieten wurde im September 2016 für das Gebiet „Ritterstraße“ ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieses neunte Gebiet besteht überwiegend aus Gebäuden der 60er Jahre. An den dort beantragten Modernisierungsmaßnahmen wird deutlich, dass sich Aufwertungsmaßnahmen von Gründerzeitgebieten nun auch auf umliegende 60er Jahre Gebiete ausweiten.

Das Bezirksamt beschäftigt sich seit zwei Jahren intensiv mit der Wahrnehmung des Vorkaufsrechts in Sozialen Erhaltungsgebieten. Seit September 2016 gibt es einen Bezirksamtsbeschluss, der die Kriterien und Verfahrensweisen für die Ausübung formuliert.

Der Vortrag von Frau Haverbeck wird im Folgenden mit Hilfe der Abbildung ihrer Power-Point-Folien wiedergegeben. Der Inhalt wurde nicht geändert. Aus Gründen der Lesbarkeit wurden die Folien im oberen Bereich beschnitten.

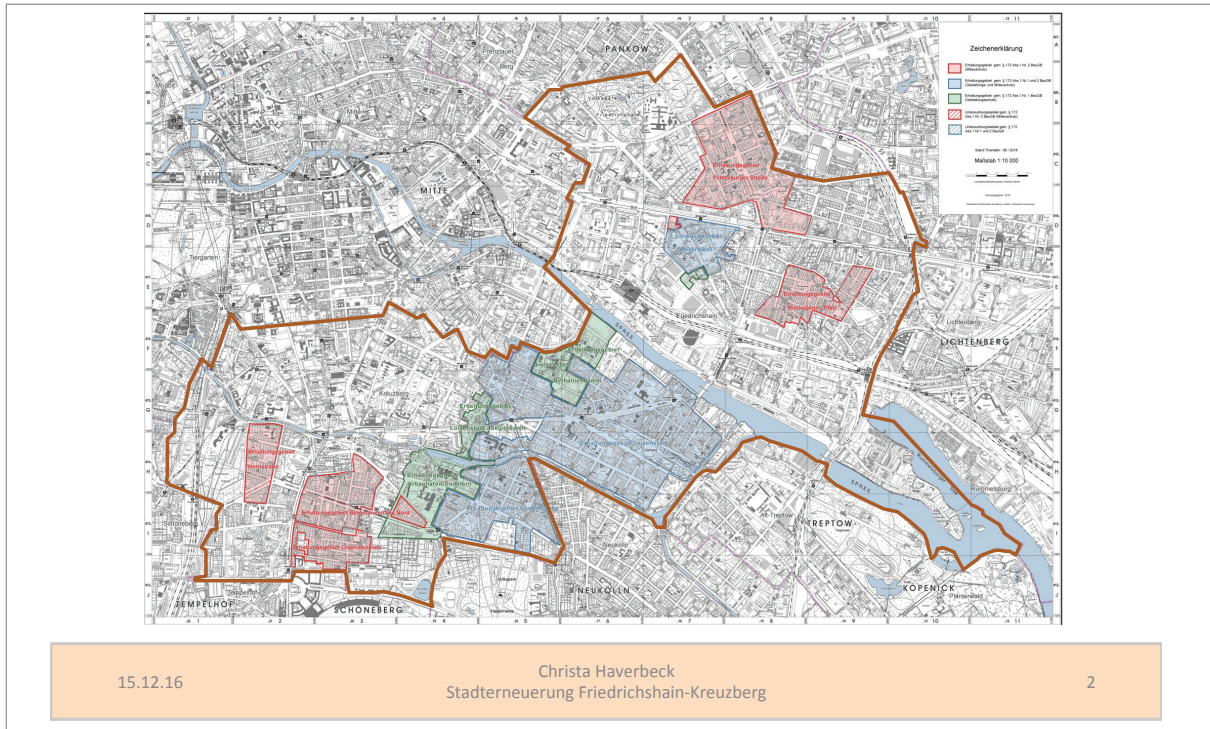
Folie 1: Das Vorkaufsrecht in der bisherigen Praxis des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg

Fachtagung am 09.12.16:
Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungsgebieten

Das Vorkaufsrecht in der bisherigen Praxis des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg

Christa Haverbeck
BA Friedrichshain-Kreuzberg, Fachbereich Stadtplanung - Stadterneuerung

Folie 2: Einführung



Folie 3: Einführung - Milieuschutz nach §172 (1) Nr. 2 BauGB

| | Haushalte | Einwohner | Fläche in ha | Bevölkerungsdichte pro ha |
|---------------------|---------------|----------------|--------------|---------------------------|
| Bergmannstraße Nord | 6.300 | 12.020 | 41 | 293 |
| Boxhagener Platz | 8.700 | 12.800 | 34 | 376,5 |
| Charmisoplatz | 4.232 | 8.888 | 24 | 370,3 |
| Hornstraße | 2.640 | 4.682 | 20 | 234 |
| Petersburger Straße | 13.000 | 21.359 | 86,5 | 247 |
| Graefestraße | 8.400 | 15.135 | 60 | 252,3 |
| Luisenstadt | 21.000 | 43.397 | 200 | 217 |
| Weberwiese | 3.400 | 5.300 | 26 | 204 |
| Saldo | 67.672 | 123.581 | 492 | |

15.12.16

Christa Haverbeck
Stadterneuerung Friedrichshain-Kreuzberg

3



Folie 4: BA-Beschluss vom 27. September 2016

Das Bezirksamt beschließt:

- regelmäßige Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts
- Ausübung zugunsten Dritter sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen
- Interessenbekundungsverfahren zur Ermittlung vorkaufsberechtigter Dritter, die bereit und in der Lage sind, ein Vorkaufsobjekt entsprechend den Zielen der Erhaltungsverordnung zu erwerben und zu bewirtschaften, in erster Linie:
 - Städtische Wohnungsbaugesellschaften
 - Wohnungsgenossenschaften
 - Gemeinnützige Stiftungen
- Dritter hat sich vertraglich zu verpflichten, das Vorkaufsobjekt entsprechend dem Ziel der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu verwalten und im Bestand zu halten, solange die Erhaltungsverordnung in Kraft ist!

15.12.16

Christa Haverbeck
Stadterneuerung Friedrichshain-Kreuzberg

4

Folie 5: BA-Beschluss vom 27. September 2016

Wenn der von Verkäufer und Käufer vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet

- setzt der Bezirk den Kaufpreis im Ausübungsbescheid auf den Verkehrswert herab
(§ 28 Abs. 3 S. 1 BauGB)

Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Bezirk abwenden, wenn er in der Lage ist, das Grundstück entsprechend dem Erhaltungsziel zu nutzen

- schriftliche Verpflichtung gegenüber dem Bezirk vor Ablauf der zweimonatigen Ausübungsfrist
(§ 28 Abs. 2 S. 1 BauGB)

Das Bezirksamt setzt sich dafür ein, dass mögliche Einwilligungserfordernisse des Abgeordnetenhauses / SenFin bei der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht anzuwenden sind

14.02.17

Christa Haverbeck
Stadterneuerung Friedrichshain-Kreuzberg

5

Es wird ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt mit dem Ziel, den Vorwurf der einseitigen Begünstigung einzelner Wohnungsbaugesellschaften auszuschließen und ein transparentes und beschleunigtes Verfahren im Vorkaufsfall zu schaffen.

Folie 6: Interessensbekundungsverfahren

Anlass:

- Vorwurf der einseitigen Begünstigung städtischer Wohnungsbaugesellschaften

Ziel:

- Schaffung eines Pools von Vorkaufsbegünstigten, die in der Lage sind, innerhalb der gegebenen Zeit über den Vorkauf zu entscheiden und diesen zu finanzieren
- Transparentes Verfahren
- Verfahrensbeschleunigung im Vorkaufsfall, da Suche nach Dritten wegfällt

Verfahren:

- Auswahl Interessenten → Unterzeichnung Rahmenvertrag → Pool
- Rahmenvertrag: Vorverpflichtung, Erhaltungsziele zu berücksichtigen
- Im konkreten Vorkaufsfall: Verpflichtungserklärung

Offene Fragen

- Auswahlverfahren, wenn mehrere Begünstigte Interesse an einem Objekt haben

Folie 7: Prüfverfahren zur Ausübung eines Vorkaufs

Vorprüfung: Das Objekt...

| Vermerk | |
|---|--|
| Ausübung des Vorkaufsrechtes in Sozialen Erhaltungsgebieten des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg (BA-Beschluss IV/991/2016) | |
| Grundstück: | |
| Kriterium | |
| 1. Das Objekt wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. | 19 WE, 2 GE = erfüllt |
| 2. Das Objekt verfügt über mindestens acht Wohneinheiten. | erfüllt |
| 3. Das Objekt ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt. | erfüllt |
| 4. Der Ausstattungsstandard der überwiegenden Anzahl der Wohnungen übersteigt nicht den durchschnittlich vorhandenen Ausstattungsstandard im betreffenden Erhaltungsgebiet. | keine Informationen verfügbar |
| 5. Die Wohnungsgrößenstruktur entspricht im Wesentlichen dem gebietstypischen Wohnraumbedarf. | Ø-Größe Petersburger Straße (2013): 66,4 m ² ; Objekt: 57,7 m ² Ø-Zimmeranzahl Petersburger Straße: 1,5 bis 2; Objekt (Schätzung): 1,9 erfüllt |
| 6. Die Nettokaltmiete der überwiegenden Anzahl der Wohnungen im Objekt übersteigt die durchschnittliche Gebietsmiete um nicht mehr als 10%. | 8x höhere Miete; 5x innerhalb von 10 % über Durchschnitt; 2x darunter = erfüllt |
| 7. Es stehen Wohnungen leer bzw. sind unvermietet. | kein Leerstand = nicht erfüllt |
| Fazit: Die Ausübung des Vorkaufsrechtes wird geprüft. | |
| Grund: Die Kriterien werden überwiegend erfüllt. Die Kriterien 1 bis 3 und 6 (maßgebliche Kriterien) werden erfüllt. | |

1. ...wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt
 2. ...verfügt über mind. 8 Wohneinheiten
 3. ...ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt
 4. überwiegende Anzahl der Wohnungen übersteigt nicht den durchschnittlich vorhandenen Ausstattungsstandard im Erhaltungsgebiet
 5. Wohnungsgrößenstruktur entspricht im Wesentlichen dem gebietstypischen Wohnraumbedarf
 6. Nettokaltmiete der überwiegenden Anzahl der Wohnungen im Objekt übersteigt die durchschnittliche Gebietsmiete um nicht mehr als 10%
 7. Wohnungen stehen leer bzw. sind unvermietet
- Regelungen im Kauvertrag (z.B. Maklerkosten)



Folie 8: Prüfverfahren zur Ausübung eines Vorkaufs

| Tag | Antragsteller/Erwerber | FB Stadtplanung | "Dritter" (§ 27a BauGB) | Vermessungsamt |
|-----|--|--|--|---|
| -9 | Antrag auf Negativzeugnis nach § 28 BauGB | | | |
| -8 | | Nachforderung von Unterlagen (Kaufvertrag, Mieterliste) | | |
| -7 | | | | |
| -6 | | | | |
| -5 | | | | |
| -4 | | | | |
| -3 | | | | |
| -2 | | | | |
| -1 | | | | |
| 0 | Fristbeginn: Eingang der vollständigen Unterlagen Laufzeit: 59 bis 62 Tage | Vorprüfung : - keine Ausschlussgründe nach BauGB - Einhaltung der Kriterien | | |
| 1 | | Auftrag Verkehrswertgutachten | | Bearbeitung Verkehrswertgutachten 3 Wochen |
| 2 | | Rahmendaten Kaufvertrag an | Entscheidungsprozess über Kauf (generell) mit Außerung zum Kaufpreis | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | Information SenFin mit Formblatt | | |
| 6 | | | | |
| 7 | | | | |
| 8 | | | | |
| 9 | | | | |
| 10 | | | | |
| 11 | | | | |
| 12 | | | | |

14.02.17 Christa Haverbeck 8
Stadterneuerung Friedrichshain-Kreuzberg

Folie 9: Prüfverfahren zur Ausübung eines Vorkaufs

| Tag | Antragsteller/Erwerber | FB Stadtplanung | "Dritter" (§ 27a BauGB) | Vermessungsamt |
|-----|------------------------|---|--|---|
| 12 | | | | Bearbeitung Verkehrswertgutachten 3 Wochen |
| 13 | | | | |
| 14 | | | | |
| 15 | | | | |
| 16 | | | | |
| 17 | | | | |
| 18 | | | | |
| 19 | | | | |
| 20 | | | | |
| 21 | | | | |
| 22 | | | | |
| 23 | | | | |
| 24 | | | | |
| 25 | | | | |
| 26 | | Ergebnis Verkehrswertgutachten an "Dritten" | | |
| 27 | | Städtebauliche Begründung; Abgleich Grundstücksdaten mit Gebietssteckbrief | Entscheidung zu Kauf zum Verkehrswert | |
| 28 | | Anhörung Erwerber: Zusendung Abwendungsvereinbarung mit Frist: 14 Tage (Sicherstellung des rechtzeitigen Eingangs!) | | |
| 29 | | Zusendung Verpflichtungserklärung an "Dritten" | | |

14.02.17 Christa Haverbeck 9
Stadterneuerung Friedrichshain-Kreuzberg

Folie 10: Prüfverfahren zur Ausübung eines Vorkaufs

| Tag | Antragsteller/Erwerber | FB Stadtplanung | "Dritter" (§ 27a BauGB) | Vermessungsamt |
|-----|--|---|---------------------------------------|----------------|
| 29 | | | | |
| 30 | | | | |
| 31 | | | | |
| 33 | Erwerber entscheidet über Abschluss einer Abwendungsvereinbarung | | Entscheidung zu Kauf zum Verkehrswert | |
| 34 | | | | |
| 35 | | | | |
| 36 | | | | |
| 37 | | | | |
| 38 | | | | |
| 39 | | | | |
| 40 | | | | |
| 41 | | | | |
| 42 | | | | |
| 43 | | | | |
| 44 | | | | |
| 45 | | | | |
| 46 | | | | |
| 47 | | Eingang Abwendungsvereinbarung? | | |
| 48 | | Eingang Verpflichtungserklärung des "Dritten"? | | |
| 49 | | Bescheid zur Ausübung des Vorkaufsrechtes an Erwerber und Verkäufer | | |
| 50 | | | | |
| 51 | | | | |
| 52 | | Zustellung Vorkaufbescheid | | |
| 53 | | | | |
| 54 | | | | |
| 55 | | | | |
| 56 | | | | |
| 57 | | | | |
| 58 | | | | |
| 59 | | | | |
| 60 | | | | |

15.12.16
Christa Haverbeck
Städterneuerung Friedrichshain-Kreuzberg
10

Folie 11: Ausübung des Vorkaufs

Wrangelstr. 66 - Dezember 2015

- Der Bezirk hat selbst ausgeübt mit dem Ziel das Grundstück weiter zu veräußern
- Der Bescheid ist rechtskräftig

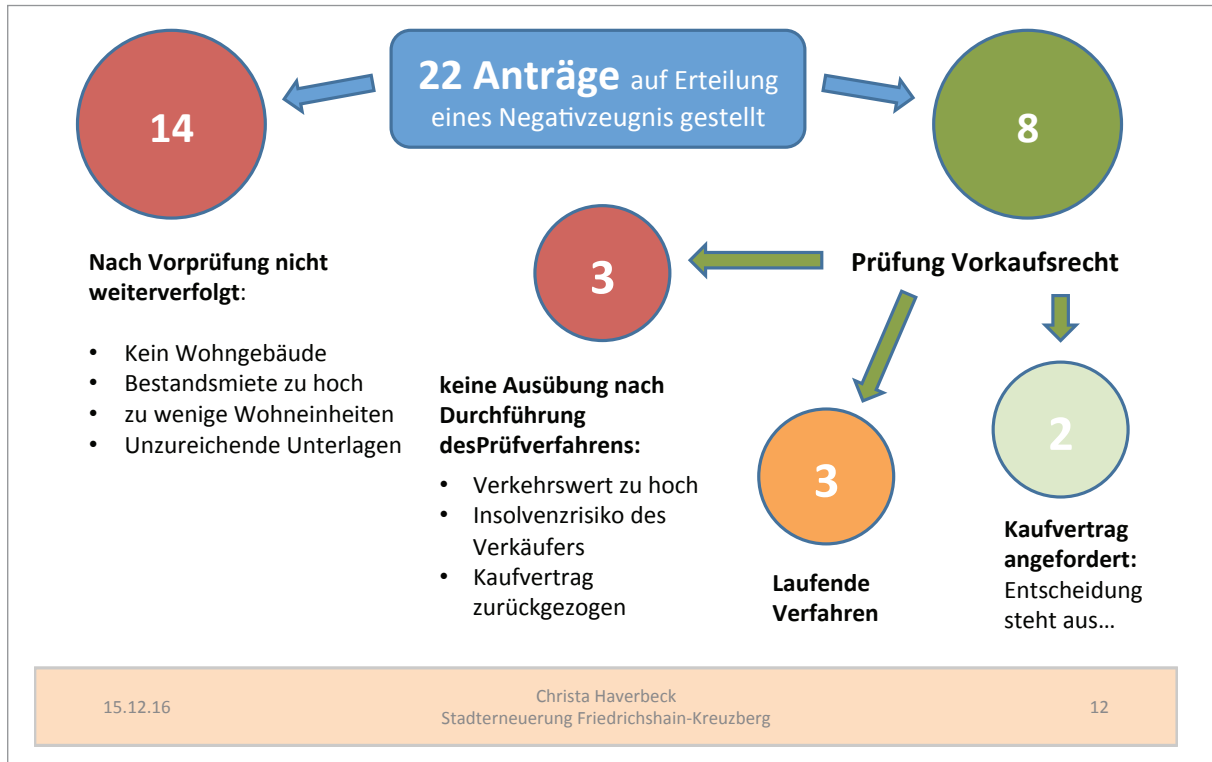
Glogauer Str. 3 - Juni 2016

- Ausübung zugunsten der Gewobag
- Kaufpreis herabgesetzt auf den Verkehrswert
- Verfahren anhängig vor dem Landgericht

14.02.17
Christa Haverbeck
Städterneuerung Friedrichshain-Kreuzberg
11



Folie 12: Prüfverfahren seit dem 01.10.2016



Folie 13: Probleme bei der Ausführung des Vorkaufsrechts

Finanzierung:

- **Mitverkaufte Maklergebühren**
Diese Gebühren erhöhen die unrentierlichen Kosten. Sie sind nicht Bestandteil der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der „Dritten“.
Wer trägt diese Kosten?
- **Risiko Heraufsetzung des Kaufpreises**
Bei Ausübung zum Verkehrswert besteht das Risiko für die „Dritten“, dass das Gericht den Kaufpreis wieder heraufsetzt.
Wer trägt die Differenz?
- **Notarkosten und Gebühren bei erfolgreicher Ausübung**
Der Bezirk ist verpflichtet, Notarkosten und Gebühren zu ersetzen, die dem bisherigen Käufer entstanden sind.
Wer trägt diese Kosten?

14.02.17 Christa Haverbeck Stadterneuerung Friedrichshain-Kreuzberg 13

Folie 14: Probleme bei der Ausführung des Vorkaufsrechts

- **Höhe der Verkehrswerte**

Bei vielen Verkaufsfällen sind die Verkehrswerte so hoch, dass der Kauf für die „Dritten“ wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Die Häuser bedürfen aber dringend einer Intervention wegen drohender Aufteilung und Modernisierung – Verdrängungsgefahr

Welche Lösungen sind denkbar damit u.A. die städtischen Wohnungsbaugesellschaften trotzdem als „Dritte“ zur Verfügung stehen und kaufen können?

- **Rechtsunsicherheit**

z.B. wegen Inhalt der Abwendungsvereinbarung

14.02.17

Christa Haverbeck
Stadterneuerung Friedrichshain-Kreuzberg

14

Folie 15: Probleme bei der Ausführung des Vorkaufsrechts

Einwilligungserfordernis nach § 64 Landeshaushaltsordnung

§ 64 Abs. 2 Satz 1 Nr. 8 LHO: „Der **Einwilligung des Abgeordnetenhauses** bedürfen Erwerb, Belastung oder Veräußerung von Grundstücken, wenn der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses die Einwilligungsbefähigung aufgrund der **besonderen politischen Bedeutung** des Geschäfts durch Beschluss feststellt.“

Fristproblem:

- Verkehrswert muss bekannt sein
- Ausschuss hat 1 Monat Zeit zur Prüfung
- Was tun nach Wahlen / in der Sommerpause?

Handlungsempfehlungen: Beschluss des Abgeordnetenhauses, dass ...

- Ausübung zugunsten Dritter generell nicht zustimmungspflichtig
- keine politische Bedeutung, solange bestimmter Wert (Anzahl WE, Kaufpreis etc.) nicht überschritten wird

14.02.17

Christa Haverbeck
Stadterneuerung Friedrichshain-Kreuzberg

15



Folie 16: Ausblick

Positive Erfahrungen:

- Die regelmäßige Prüfung der Ausübung mit dem 2-monatigen Verfahren funktioniert inzwischen gut und ist zu einem Routineverfahren geworden
- Die Zusammenarbeit mit der Gewobag als „Dritte“ ist sehr positiv und eingespielt
- Wir bringen mindestens Unruhe in den Markt. Kürzlich wurde ein KV aufgelöst nachdem wir die Abwendungsvereinbarung zugesandt hatten
- Wir erhielten einen Kaufvertrag in der Wrangelstr. mit vergleichsweise weitgehenden Vereinbarungen zum Mieterschutz
- Die Antragsteller beginnen zu verstehen, dass der Bezirk es ernst meint

Das Instrument Vorkaufsrecht ist zusätzlich zum Milieuschutz und zur Umwandlungs VO sehr wichtig und wirkungsvoll um der Verdrängung entgegenzuwirken. Es sollte landesweit an Bedeutung gewinnen und angewandt werden.

14.02.17

Christa Haverbeck
Stadterneuerung Friedrichshain-Kreuzberg

16

TOP 3 Fragerunde

Herr Tietzsch (Kanzlei Gründt & Tietzsch) fragt, ob es notwendig wäre, dass ein Vorkaufsobjekt alle Prüfkriterien erfüllt.

Frau Haverbeck (BA Friedrichshain-Kreuzberg) antwortet, dass nicht unbedingt alle Prüfkriterien erfüllt sein müssen.

Herr Groth (BA Neukölln) fragt, wie hoch der Bezirk die Notwendigkeit einschätzt, mehr Personal für das Verfahren einzusetzen.

Frau Haverbeck (BA Friedrichshain-Kreuzberg) antwortet darauf, dass es ein arbeits- und zeitaufwändiges Verfahren ist, das generell mehr Personal erfordert. Sie vermutet, dass eine zusätzliche Stelle notwendig wäre.



Abb. 5: Transparent in Kreuzberg // Foto: asum GmbH




TOP 4 „Möglichkeiten und rechtliche Grenzen des Vorkaufsrechts – Welche Fragen sind in der Rechtsprechung geklärt, welche sind noch offen?“ Herr Dr. Beckmann

Herr Dr. Beckmann betont, dass es sich beim Vorkaufsrecht um eine sehr spannende, hochaktuelle Rechtsmaterie handelt, und erklärt, dass Städte wie u.a. Köln und Münster zur Zeit überlegten, ebenfalls soziale Erhaltungsgebiete auszuweisen. Aber auch Städte wie München, Hamburg und Frankfurt am Main, die früher als Vorreiter auf dem Gebiet des sozialen Erhaltungsrechts galten, schauen mittlerweile aufmerksam nach Berlin, insbesondere was die Ausübung des Vorkaufsrechts in diesen Gebieten angeht.

Das Vorkaufsrecht sei hinsichtlich der sachgerechten Ausübung eine sehr schwierige Materie für die Kommune. Auf Tatbestandsebene müssten bereits einige Punkte abgearbeitet werden. Anschließend folge eine schwierige Ermessensausübung. Hier sei eine intensive Auseinandersetzung mit dem Einzelfall erforderlich, da die Gerichte nach Aussage von Herrn Beckmann gerade in diesem Punkt sehr streng und häufig zu Gunsten der Kläger entscheiden würden.

Der Vortrag von Herrn Dr. Beckmann wird im Folgenden mit Hilfe der Abbildung seiner Power-Point-Folien wiedergegeben. Der Inhalt wurde nicht geändert. Aus Gründen der Lesbarkeit wurden die Folien im oberen Bereich beschnitten.

Folie 1: Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten



Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten

**Fachtagung am 09.12.2016
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin**

Möglichkeiten und rechtliche Grenzen des Vorkaufsrechts

**Dr. Jörg Beckmann
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht**

Rechtsanwalt Dr. Jörg BeckmannGemeindliches Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten1

Das Vorkaufsrecht steht einer Gemeinde – entgegen einem verbreiteten Rechtsirrtum – nicht allgemein zu, sondern nur für bestimmte Flächen. Wenn die Gemeinde für eine Fläche keine Vorkaufsrechtsatzung erlassen hat, schreibt der Katalog § 24 BauGB abschließend vor, ob der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zusteht. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn ein Bebauungsplan besteht, in dem eine Fläche mit gemeinnütziger Funktion festgesetzt ist.

Folie 2: Rechtsgrundlage

§ 24 BauGB:

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

4. im Geltungsbereich (...) einer Erhaltungssatzung.“

Der Gesetzgeber gibt damit eindeutig zu erkennen, dass er das allgemeine Vorkaufsrecht der Gemeinden als eigenständiges Instrument zur Sicherung der Bauleitplanung in Gebieten einer (sozialen) Erhaltungssatzung akzeptiert.

Folie 3: Stand der Rechtsprechung (1)

In der Praxis wurde das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten bislang von den Kommunen jedoch kaum praktiziert.

Ausnahmen waren die Städte Hamburg und München. Ziel der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt München war es, mit den Eigentümern Abwendungsvereinbarungen abzuschließen, um die Begründung von Wohneigentum zu verhindern. Dieser Zweck ist seit Inkrafttreten der Bayerischen Umwandlungsverordnung zum 01.03.2014 entfallen.



Folie 4: Stand der Rechtsprechung (2)

Das Verwaltungsgericht München hat bislang, soweit ersichtlich, sämtliche gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts gerichteten Klagen abgewiesen und damit die grundsätzliche Rechtmäßigkeit des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten bestätigt.

(VG München, Urt. v. 02.11.1994 – M 8 K 94/2142;
Urt. v. 22.07.2002 – M 8 K 01.3709; Urt. v. 20.10.2003 –
M 8 K 02.4972; Urt. v. 04.08.2008 – M 8 K 06.3960)

Folie 5: Stand der Rechtsprechung (3)

In Berlin ist der Widerstand gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts (noch) hoch, insbesondere, soweit die Bezirke den Kaufpreis herabgesetzt haben.

Bei der zuständigen Kammer für Baulandsachen des Landgerichts Berlin sind zwei Grundsatzverfahren anhängig, in denen noch keine Urteile ergangen sind (LG Berlin – O 2/15; O 4/16).

Die Kaufpreisherabsetzung führt häufig zu Widerstand gegen die Ausübung des Vorkaufrechts. Dies ist nachvollziehbar: Wird der Kaufpreis nicht herabgesetzt, bekommt der Verkäufer lediglich einen neuen Vertragspartner (die Kommune), was ihm vielfach gleichgültig ist. Wird der Preis aber herabgesetzt, entgeht dem Verkäufer ein Teil des Kaufpreises, so dass er dazu neigen wird, den Bescheid anzufechten. Käufer fechten die Ausübung dagegen eher dann an, wenn der Kaufpreis schon so niedrig ist, dass die Kommune den Kaufpreis nicht herabgesetzt hat. Denn dann entgeht ihnen regelmäßig ein günstiges Geschäft.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist generell ausgeschlossen, wenn die Ziele der städtebaulichen Maßnahme hinreichend bestimmt sind und das Grundstück bereits entsprechend bebaut ist bzw. genutzt wird. Dies kann etwa bei einem Grundstück im Sanierungsgebiet der Fall sein, wenn dort Sanierungsmaßnahmen nicht mehr durchzuführen sind.

Folie 6: Ungeklärte Rechtsfragen

Von den Klägern werden folgende grundsätzliche Fragen thematisiert:

- Rechtfertigung der Ausübung durch das Wohl der Allgemeinheit (§ 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
- Ausschluss des Vorkaufsrechts (§ 26 Nr. 4 BauGB)
- Abwendungsbefugnis (§ 27 BauGB)
- Ausübung zugunsten eines Dritten (§ 27a BauGB)
- Herabsetzung des Kaufpreises (§ 28 Abs. 3 BauGB)

Folie 7: Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl (1)

Nach § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

- Erste Behauptung der Kläger: § 172 BauGB i.V.m. UmwandVO reiche aus, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu schützen. Der Ausübung des Vorkaufsrechts bedürfe es somit nicht.
- Gegenargument: Das Vorkaufsrecht stellt ein eigenständiges Instrument zur Sicherung des Erhaltungsziels dar. Das Land hat insoweit die Möglichkeit, das Erhaltungsziel „besser“ zu schützen, als durch die reine Anwendung des Genehmigungsvorbehalts aus § 172 BauGB.

Folie 8: Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl (2)

- Zweite Behauptung der Kläger: Der Bezirk müsse Tatsachen nachweisen, die die Annahme rechtfertigen, dass durch den Verkauf die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährdet wird (so noch ausdrücklich § 24a Satz 1 BBauG).
- Gegenargument: § 24 BauGB sieht dies nicht (mehr) vor. Im Übrigen lässt sich bereits aus dem Umstand, dass der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet, und daraus, dass der Käufer nicht bereit ist, eine Abwendungsvereinbarung zu unterzeichnen, entnehmen, dass der Käufer die Immobilie nicht entsprechend dem Erhaltungsziel verwenden will.



Folie 9: Ausschluss des Vorkaufsrechts (1)

Nach § 26 Nr. 4 BauGB ist das Vorkaufsrecht ausgeschlossen, wenn das Grundstück gemäß den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und entsprechend genutzt wird.

- Behauptung der Kläger: Dies sei bei allen in Frage kommenden Immobilien in sozialen Erhaltungsgebieten der Fall, so dass dieser Tatbestand das Vorkaufsrecht generell ausschließe. Die Kläger berufen sich dabei auf eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Beschl. v. 29.06.1993 – 4 B 100/93).

Folie 10: Ausschluss des Vorkaufsrechts (2)

- Gegenargument: Wie sich aus der Gesetzgebungsgeschichte ergibt, bezieht sich der Ausschlussgrund des § 26 Nr. 4 BauGB nur auf Grundstücke in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen, nicht dagegen auf Grundstücke in Erhaltungsgebieten. Die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts ist insoweit nicht einschlägig. Auch das Verwaltungsgericht München hat – in Kenntnis der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorkaufsrechts ausdrücklich bestätigt (VG München, Ur. v. 20.10.2003 – M 8 K 02.4972).

Folie 11: Abwendungsbefugnis

Nach § 27 BauGB kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er sich vor Ablauf der Frist verpflichtet, das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der baulichen Maßnahme zu nutzen.

- Behauptung der Kläger: Ausreichend sei, dass sich der Käufer gegenüber dem Bezirk verpflichte, sich an das Gesetz (§ 172 BauGB i.V.m. UmwandVO) zu halten. Nicht zu verlangen sei deshalb eine Vereinbarung, durch die sich der Käufer verpflichte, auch auf Maßnahmen zu verzichten, auf die er einen Anspruch habe.
- Gegenargument: Das Vorkaufsrecht ist ein eigenständiges Sicherungsinstrument (s.o.). Der Schutz des Erhaltungsziels durch § 172 BauGB ist lückenhaft. Dementsprechend kann der Bezirk verlangen, dass sich der Käufer z.B. verpflichtet, auf die Geltendmachung der Ausnahme des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB zu verzichten.

Folie 12: Ausübung zugunsten Dritter (1)

Gemäß § 27 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn sich der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist verpflichtet.

- Erste Behauptung der Kläger: Die Ausübung zugunsten einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft (ohne vorherige öffentliche Ausschreibung) verstoße gegen den Grundsatz der Wettbewerbsneutralität.
- Gegenargument: Dem durch das Vorkaufsrecht begünstigten Dritten entsteht auch bei Herabsetzung des Kaufpreises kein Wettbewerbsvorteil, da er weitgehende Beschränkungen durch das Erhaltungsrecht hinnehmen muss. Der Kaufpreis kann nur und insoweit herabgesetzt werden, als er den Verkehrswert deutlich überschreitet.

Folie 13: Ausübung zugunsten Dritter (2)

- Zweite Behauptung der Kläger: Die Ausübung zugunsten einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft (ohne vorherige öffentliche Ausschreibung) verstoße gegen das Vergaberecht.
- Gegenargument: Der Verkauf eines Grundstücks zugunsten eines Dritten stellt keinen Vorgang dar, der dem Land Berlin unmittelbar wirtschaftlich zugute kommt. Der Dritte erbringt keine „Dienstleistung“ zugunsten des Landes, weil die Bewirtschaftung der Immobilie nicht dem wirtschaftlichen Landesinteresse, sondern dem Allgemeininteresse an der Verhinderung der negativen städtebaulichen Folgen einer Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung dient.



Folie 14: Herabsetzung des Kaufpreises (1)

Nach § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufs bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet.

- Erste Behauptung der Kläger: Die Herabsetzung des Kaufpreises bei gleichzeitiger Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten stelle eine ratifizierungspflichtige Beihilfe bzw. Subvention dar.
- Gegenargument: Eine Beihilfe bzw. Subvention würde voraussetzen, dass der Vergünstigung des Dritten eine Verminderung des Vermögens des Landes gegenüber steht. Dies ist nicht der Fall. Der „Vorteil“ des vorkaufsbegünstigten Dritten geht wirtschaftlich ausschließlich zu Lasten des Verkäufers bzw. Eigentümers.

Folie 15: Herabsetzung des Kaufpreises (2)

- Zweite Behauptung der Kläger: Die Herabsetzung des Kaufpreises sei nur dann rechtmäßig, wenn dieser den Verkehrswert um mindestens 20 bzw. 30 % überschreite.
- Gegenargument: Wo genau die Schwelle der „dem Rechtsverkehr deutlich erkennbaren“ Überschreitung des Verkehrswertes verläuft, ist bislang nicht abschließend entschieden. Auch eine Überschreitung von rund 15 % kann – absolut gesehen – ein hoher Betrag sein, dessen Tragung der Allgemeinheit nicht zugemutet werden kann.

Folie 16: Herabsetzung des Kaufpreises (3)

- Dritte Behauptung der Kläger: Eine Herabsetzung scheidet aus, wenn der Kaufpreis durch ein bedingungsfreies Bieterverfahren ermittelt wurde, weil das Höchstgebot in einem solchen Verfahren immer den Verkehrswert darstellt.
- Gegenargument: Das Höchstgebot in einem bedingungsfreien Bieterverfahren bildet den Verkehrswert jedenfalls dann nicht ab, wenn es auf einer Fehleinschätzung des Bietenden beruht. Ein Indiz hierfür kann vorliegen, wenn die anderen Angebote deutlich von dem Höchstgebot abweichen.

Folie 17: Klärung der Rechtsfragen

- Voraussichtliche Dauer bis zu einer grundsätzlichen Entscheidung der Kammer für Baulandsachen: **Mitte 2017**.
- Voraussichtliche Dauer bis zu einer Grundsatzentscheidung des Kammergerichts: **Ende 2018**.

TOP 4 Fragerunde

Herr Türk (BA Neukölln) fragt nach dem Umgang mit dem Risiko, wenn das Landgericht die vorher vom Bezirk vorgenommene Herabsetzung des Kaufpreises versagt. Insbesondere scheint es fraglich, wer für diese Differenz eintritt.

Herr Dr. Lang (SenStadtWohn) antwortet, dass das „Delta“ finanziert werden könnte und betont, dass es gut ist, dass der Bezirk Kriterien entwickelt hat, wann überhaupt gekauft werden sollte.

Herr Dr. Beckmann (Kanzlei GGSC) merkt an, dass das Vorkaufsrecht ein städtebauliches Instrument und kein Mieterschutzinstrument ist. Das Vorkaufsrecht diene demnach ausschließlich dazu, die Kommune vor



negativen städtebaulichen Folgen der Gentrifizierung zu schützen, und nicht dazu, einzelnen Mietern den Fortbestand ihrer Mietverhältnisse zu sichern.

Frau Nothdorf (SenStadtWohn) merkt an, dass die Kriterien, die vom Bezirk entwickelt wurden, für Friedrichshain-Kreuzberg gut seien, dass man aber noch überprüfen müsste, ob sie für alle Bezirke bzw. das gesamte Land Berlin anwendbar wären.

Herr Dr. Boemer (Gewobag) erkundigt sich nach dem Verfahren, mit dem der Verkehrswert von den Bezirken bestimmt wird.

Herr Lange (BA Friedrichshain-Kreuzberg) antwortet, dass der Verkehrswert mit dem Sachwertverfahren bestimmt wird, wobei jedoch das Vergleichswertverfahren das geeignetste wäre. Dabei werden die Kaufpreise von vergleichbaren Wohnhäusern betrachtet, um übliche Kaufpreise zu ermitteln. Wenn nicht genug Kaufpreise zum Vergleich zur Verfügung stehen, nutzt man das Ertragswertverfahren, bei dem es jedoch immer Unsicherheiten gibt. Herr Lange erklärt, dass der Bezirk versucht, beide Verfahren (Ertragswertverfahren und Vergleichswertverfahren) anzuwenden, um umfangreiche Schlüsse ziehen zu können. Er ergänzt, dass im Gerichtsverfahren die Ermittlung des Verkehrswertes durch den Gutachterausschuss erfolgt.



Abb. 7: Demonstration am 28.01.2017 // Foto: Lukas Hellwig



TOP 5 „Sicht der 'Dritten' auf die Ausübung des Vorkaufsrechts“ Herr Dr. Boemer – Gewobag

Herr Dr. Boemer gibt zu Beginn einen Überblick über das Unternehmen und erklärt, dass die Gewobag ein kommunales Wohnungsunternehmen ist, das bereit und fähig sei, Summen zur Verfügung zu stellen, um das Vorkaufsrecht auszuüben.

Der Vortrag von Herrn Dr. Boemer wird im Folgenden mit Hilfe der Abbildung seiner Power-Point-Folien wiedergegeben. Der Inhalt wurde nicht geändert. Aus Gründen der Lesbarkeit wurden die Folien im oberen Bereich beschnitten.

Folie 1: Ausübung von Vorkaufsrechten

Ausübung von Vorkaufsrechten
Fachtagung 09.12.2016
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

 **Gewobag**
Die ganze Vielfalt Berlins.

Folie 2: Überblick Gewobag



- Kommunales Wohnungsunternehmen, Bilanzsumme: ca. 4 Mrd. € (per 31.12.2015)
- Mieteinheiten im Bestand: ca.60.000, Mitarbeiter: 583
- Mittelfristiges Wachstumsziel: 72.600 Wohnungen

Folie 3: Bestand der Gewobag in Friedrichshain-Kreuzberg



- Mehr als 5.000 Bestandswohnungen in Friedrichshain-Kreuzberg



Folie 4: Voraussetzung für die Übernahme eines Vorkaufsobjektes

- Kostendeckende Bewirtschaftung muss nachhaltig möglich sein (eingeschränkte Due Diligence)
 - Keine laufende Unterdeckung
 - Insgesamt positiver Cashflow
- Kaufvertrag darf keine Klauseln enthalten, die einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entgegenstehen
- Zustimmung der Gremien (Vorstand, Aufsichtsrat) zum Ankauf muss vor Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten der Gewobag vorliegen

Folie 5: Ablaufschema

Fristdauer: 2 Monate

- Schritt 1: 3 Tage nach Fristbeginn: Übermittlung der Anfrage mit den wesentlichen Daten an Gewobag
- Schritt 2: Quick-Check Gewobag: grundsätzliches Erwerbsinteresse JA/NEIN (1 Woche)
- Schritt 3: JA: Beauftragung Verkehrswertgutachten durch Bezirk
- Schritt 4: Due Diligence (soweit möglich), Erstellen der Wirtschaftlichkeitsberechnung (Grenzwertberechnung)
- Schritt 5: Abgleich ermittelter Verkehrswert mit Ergebnis Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Schritt 6: Entscheidung über Ausübung des Vorkaufsrechtes (Bezirk – Gewobag)
- Schritt 7: Herbeiführen Gremienentscheidung (Umlaufverfahren) – spätestens 3 Wochen vor Fristablauf
- Schritt 8: Abschluss Vereinbarung mit Bezirk und Ausübung des Vorkaufsrechtes

Folie 6: Ablaufschema - Beispiel Datenübermittlung für Quick-Check

Beispiel Datenübermittlung für Quick-Check

| Az. | Strasse, Hausnummer | Kaufpreis | Grundschulden | Wohnfläche in m² | Preis/m² Wohnfl. | Anzahl WE | Anzahl GE | Leerstand WE | Jahres-NKM (Soll) | Monats-NKM/m² | NKM-Faktor | Besonderheiten/Informationen | Eingang Antrag gem. § 28 BauzGB | Nachforderung von Unterlagen | Eingang Kaufvertrag | Mieterliste? | Fristbeginn |
|-------|---------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|-----------|-----------|--------------|-------------------|---------------|------------|---|---------------------------------|------------------------------|---------------------|--------------|-------------|
| 16-xx | Musterstraße 5 | 2.000.000,00 € | 1.000.000,00 € | 742,00 | 2.695,42 € | 12 | 4 | | 46.180,75 € | 5,19 € | 43,3 | x Mietminderung, x Kündigung zu Monat 2017, werbeeinflussende Angaben | 04.11.2016 | | 04.11.2016 | ja | 05.11.2016 |

Herr Dr. Boemer stellt ein Ablaufschema vor, das eine Fristdauer von zwei Monaten vorsieht, wobei er Zeit als den wichtigsten Faktor im Verfahren hervorhebt. Nach allen erforderlichen Schritten, u.a. der Zusammenstellung möglichst umfangreicher Informationen über das Objekt, die die Gewobag auch mit Hilfe des Bezirksamtes sammelt, gibt es vor dem Fristablauf drei Wochen Zeit, um über den Fall zu entscheiden. Dies ist nach Meinung von Herrn Dr. Boemer ausreichend. Er merkt jedoch auch an, dass es hilfreich wäre, wenn die Befragung des Käufers sofort beginnen würde. Es ergibt nur dann Sinn, einen Beschluss im Umlaufverfahren herbeizuführen, wenn die Gewobag bereits weiß, dass sie das entsprechende Objekt erwerben kann. Das wissen sie aber nur, wenn der Käufer die Abwendungsvereinbarung nicht unterzeichnet.



Folie 7: Rentabilität

Verkehrswert bestätigt den Kaufpreis des Kaufvertrages (KV-KP)

Folge: Vorkaufsrecht kann nur zum beurkundeten Kaufpreis ausgeübt werden

- KV-KP entspricht Rentabilitätsanforderungen der Gewobag: **GO!**
- KV-KP höher als maximaler Gewobag-KP: **➡** Absicherung Differenz notwendig

Verkehrswert liegt unter KV-KP (wesentliche Abweichung)

Folge: Vorkaufsrecht kann zum Verkehrswert ausgeübt werden: **➡** Prozessrisiko

- Verkehrswert entspricht Rentabilitätsanforderungen der Gewobag: **GO!**
- Verkehrswert höher als maximaler Gewobag-KP: **➡** Absicherung Differenz notwendig

Folie 8: Risikoabschirmung

Risiken, die nicht von Gewobag getragen werden können:

1. Prozessrisiko
2. Differenz aus Kaufpreis, zu dem das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde (VKR-KP), und dem maximal von Gewobag darstellbaren Kaufpreis (Gewobag-KP)

Offene Fragen:

1. Wer übernimmt das Prozessrisiko (Kostentragung)?
2. Aus welchen Mitteln kann mögliche Differenz aus VKR-KP und Gewobag-KP bezahlt werden?

Ein wichtiger Faktor für die Gewobag ist die Risikoabschirmung. Insbesondere das Prozessrisiko, also das Risiko, dass das Gericht einen höheren Preis festlegt, als der, zu dem dargestellt wurde, kann von der Gewobag nicht getragen werden. Die Fragen, wer dieses Prozessrisiko (Kostentragung) übernimmt und aus welchen Mitteln mögliche Differenzen aus dem Verkehrswert und dem Kaufpreis finanziert werden könnten, sind noch offen. Herr Dr. Boemer betont, dass die Gewobag diese Differenz nicht finanzieren kann, weshalb es für sie als städtische Wohnungsbaugesellschaft wichtig wäre, dass es eine Absicherung für diese mögliche Differenz gibt. Die Gewobag müsste dies andernfalls in ihrer Wirtschaftlichkeitsberechnung mit einarbeiten, was jedoch zu einer weiteren Schmälerung der Ausführung des Vorkaufsrechts führen würde.

Folie 9: Rahmenvereinbarung

Wesentliche Inhalte einer Rahmenvereinbarung Bezirk - Gewobag

- Ablaufschema mit Anforderungen und Fristen
- Lösung für offene Fragen (Prozessrisiko, Kaufpreisdifferenz)
- Muster Standard-Vereinbarung für Vorkaufrechtsfälle

Vorteile

- **Standardisierter Prozess**
- **Professionelle Abwicklung**
- **Hohe „Trefferquote“**

TOP 5 Fragerunde

Frau Bouali (asum GmbH) fasst zusammen, dass die „Dritten“ klare Grenzen dafür formulieren, wann sie in einen Vorkaufsvertrag einsteigen können und wann nicht. Es stellt sich daher die Frage, was mit den Häusern passiert, die für die Städtischen vor dem Hintergrund des Mietverbündnisses nicht wirtschaftlich darstellbar sind. In diesem Zusammenhang betont Frau Bouali auch den präventiven Charakter des Vorkaufsrechts. Wichtiges Ziel ist es, neben dem tatsächlichen Kauf durch Dritte Abwendungsvereinbarungen zu schließen. Hier ist die Ausgestaltung der Inhalte von zentraler Bedeutung.



Herr Oltmann (BA Tempelhof-Schöneberg) fragt, ob die Wirtschaftlichkeitskriterien von jeder städtischen Wohnungsbaugesellschaft selbst definiert werden, oder ob es übereinstimmende Kriterien gibt, auf die sich alle Wohnungsbaugesellschaften geeinigt haben.

Herr Dr. Boemer (Gewobag) erklärt, dass die normalerweise bestehenden Renditeanforderungen in den Vorkaufsfällen nicht erfüllt werden, dass die Gewobag daher als Kriterium festgelegt hat, dass über 20 Jahre eine „schwarze 0“ erscheinen muss. Denn die Gewobag darf keine Geschäfte machen, die zum Nachteil der Gesellschaft wären.

Herrn Lange (BA Friedrichshain-Kreuzberg) erscheint das vorgestellte Ankaufsziel der Gewobag mit Blick auf aktuelle Marktentwicklungen sehr hoch. Es ist für ihn noch fraglich, wie die Gewobag dieses Ziel erreichen möchte.

Herr Dr. Boemer (Gewobag) bestätigt, dass es für die Gewobag derzeit unmöglich wäre 12.600 Wohnungen im Bestand zu kaufen. Bei 10.000 Wohnungen handelt es sich daher um Neubauwohnungen, die, den Vorgaben des Mietenbündnisses entsprechend, am Markt durch die Gewobag neu vermietet werden. Auch da schreibt die Gewobag entsprechend eine „schwarze 0“.

Herr Schönberg (Mietshäuser Syndikat) fragt, welche Spielräume es hinsichtlich der Vorgaben des Gesellschafters noch geben könnte, um vermehrt das Vorkaufsrecht ausüben zu können. Er ist außerdem interessiert daran, welche anderen Mittel aus Sicht der Gewobag vom Land noch implementiert werden könnten.

Herr Dr. Boemer (Gewobag) weist darauf hin, dass hinsichtlich der Vorgaben des Gesellschafters der Senat der richtige Ansprechpartner wäre. Der Auftrag der Gewobag ist es derzeit, da Berlin eine Art Wohnungsnot erlebt, neue Wohnungen zu schaffen. Mit dem Umsatz der Gewobag wird daher Neubau finanziert. Aus Sicht der Gewobag ist ein unwirtschaftlicher Ankauf derzeit nicht möglich, es sei denn, in der Satzung (der Gesellschaft) würde dazu eine Sonderform gebildet werden. Da es aus Sicht von Herrn Dr. Boemer aber Ziel sein sollte, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ausreichend Mittel zur Verfügung haben, um neuen Wohnraum schaffen und den Bestand unterhalten zu können, wäre ein unwirtschaftliches Handeln nicht zielführend. Ein durch das Land eingerichteter Zusatzfonds, z.B. für Differenzzahlungen, um bestimmte politische Ziele zu erreichen ohne die Wirtschaftlichkeit der Gesellschaften zu gefährden, begrüßt Herr Dr. Boemer. Er weist auch noch einmal darauf hin, dass eine städtische Wohnungsbaugesellschaft nicht mit einem privaten Investor verglichen werden kann, da sie u.a. durch die Auflagen vom Mietenbündnis nicht privatisieren können.

Herr Oltmann (BA Tempelhof Schöneberg) erkundigt sich erneut, ob es eine Absprache zwischen den unterschiedlichen Wohnungsbaugesellschaften z.B. bezüglich der Wirtschaftlichkeitsprüfung/Bewirtschaftungskosten etc. gibt.

Herr Dr. Boemer (Gewobag) verneint. Jede Gesellschaft ist dafür selbst verantwortlich. Eine Gewinnabführung gibt es derzeit nicht.

Herr Wagner (Gesobau) ergänzt, dass in der Rendite auch eine Risikorücklage steckt. Mittlerweile muss das als wirtschaftliche Tragfähigkeit betrachtet werden.

Frau Haverbeck (BA Friedrichshain-Kreuzberg) merkt hinsichtlich des Wunsches der Gewobag, früher über eine mögliche Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung Bescheid zu wissen, an, dass der Käufer formal bis zum Ablauf der Frist Zeit hat, diese zu unterschreiben. Wenn dies erst am Schluss passiert, kann der Bezirk nichts machen.

Herr Dr. Beckmann (Kanzlei GGSC) ergänzt dazu, dass der Bezirk selbst nicht in der Lage ist, die Zwei-Monats-Frist zu verlängern, der Käufer jedoch schon.

Herr Groth (BA Neukölln) hakt noch einmal hinsichtlich der Subventionsproblematik nach.

Herr Dr. Beckmann (Kanzlei GGSC) erklärt dazu, dass es unter dem Gesichtspunkt der unerlaubten, also nicht ratifizierten Europäischen Beihilfe fraglich sei, ob der Bezirk bzw. das Land das Risiko dafür übernehmen kann, dass das Gericht die Kaufpreisherabsetzung aufhebt und somit wieder der volle, von den Parteien vereinbarte, Preis zu zahlen ist.

Frau Werner (BMV) fragt, wie genau die Ermittlung und die Ausgestaltung des Pools Dritter aussehen soll.

Frau Haverbeck (BA Friedrichshain-Kreuzberg) erklärt, dass die konkrete Ausgestaltung des Verfahrens, bestenfalls gemeinsam mit den potentiellen Dritten, noch ermittelt werden muss.

Frau Huber (SenStadtWohn) weist darauf hin, dass die Anhörung im Ablaufschema nicht nur an den Käufer, sondern auch an den Verkäufer gerichtet werden sollte. Auch der Verkäufer müsste aus Sicht von Frau Huber zu einem frühen Zeitpunkt davon in Kenntnis gesetzt werden, dass es eine Absicht zur Ausübung des Vorkaufsrechts gibt.

Herr Biedermann (BA Neukölln) fragt, ob man der Subventionsproblematik durch eine Konstruktion auf Landesebene entgegen treten könnte. Er schlägt z.B. einen Fonds vor, mit dem das Land Berlin selbst Objekte kaufen könnte, um diese anschließend weiter zu veräußern. Er verweist dazu auf München, wo bewusst ein Wertverlust von bis zu 500 €/qm in Kauf genommen werden würde, wenn die Immobilie so dauerhaft der Spekulation entzogen werden könnte.

Herr Dr. Beckmann (Kanzlei GGSC) bestätigt, dass ein solcher Ankauf durch das Land selbst eine Möglichkeit sein könnte, die Subventionsproblematik nicht aufkommen zu lassen.

Herr Oltmann (BA Tempelhof Schöneberg) fragt, wie sich der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg die Größe und Handhabbarkeit des Pools der Dritten vorstellt.

Frau Haverbeck (BA Friedrichshain-Kreuzberg) erklärt, dass der Bezirk von einer offenen Ausschreibung



des Pools ausgeht, auf die sich jede Institution melden kann. Da diese aber ihre finanzielle Leistungsfähigkeit und die Verpflichtung zum Verfolgen der Ziele der sozialen Erhaltungsverordnung nachweisen müssen, schätzt der Bezirk die Zahl der in Frage kommenden Institutionen eher gering ein. Daher bestehen derzeit keine Befürchtungen hinsichtlich der Größe und Handhabbarkeit des Pools. Frau Haverbeck weist an dieser Stelle auch auf das Mietshäuser Syndikat als mögliche Institution hin.

Herr Schönberg (Mietshäuser Syndikat) sieht das Mietshäuser Syndikat eher nicht als potenzielle Institution, da es aktuell „Ein-Haus-Gesellschaften“ gründet und nicht auf größerem Maßstab agiert.

Herr Landwehr (GLS Bank) weist darauf hin, dass sich das Problem der wirtschaftlichen Tragfähigkeit für Genossenschaften ähnlich darstellt wie für städtische Wohnungsbaugesellschaften. Eine Genossenschaft hat ebenfalls nicht das Ziel zu privatisieren und das Objekt quer zu finanzieren. Auch hier gilt, dass sich das Objekt wirtschaftlich tragen muss (ohne eine Renditeerwartung).

Herr Schönberg (Mietshäuser Syndikat) erklärt, dass das Mietshäuser Syndikat viele Hausprojekte berät, die ihr Haus in Selbstverwaltung übernehmen wollen. Dort gibt es häufig eine Bereitschaft, nach einem Kauf mehr Miete zu bezahlen, wenn damit auch mehr Rechte für die Hausbewohner verbunden sind.

Herr Türk (BA Neukölln) betont als erstes, dass Renditeerwartung und Wirtschaftlichkeit sehr wichtig seien. Als zweiten Punkt merkt er an, dass in Neukölln auf Grund fehlender Kaufpreise zum Vergleich das Ertragswertverfahren eingesetzt werden muss. Dabei ist es problematisch, dass häufig z.B. keine Mieterlisten oder Ähnliches, was zur Berechnung noch hilfreich wäre, vorliegen. Er stellt daher die Frage, inwieweit diese Unterlagen noch eingefordert werden könnten.

Herr Dr. Beckmann (Kanzlei GGSC) entgegnet, dass ein Rechtsanspruch auf Einsicht in diese Unterlagen nicht besteht. Der Verkäufer muss dem Bezirk den vollständigen Kaufvertrag vorlegen, Mieterlisten dagegen nicht.

Frau Bouali (asum GmbH) weist auf die Koalitionsvereinbarungen hin, nach denen es perspektivisch Vorkaufsrechtsverordnungen geben soll, und fragt, ob solche Anforderungen dort eingearbeitet werden könnten.

Herr Dr. Beckmann (Kanzlei GGSC) verneint dies. Zwar gebe es im Bauordnungsrecht Befugnisse der Behörden, Informationen zu beschaffen, im BauGB dagegen nicht. Der Bezirk ist insoweit auf Schätzungen angewiesen, was wieder das Prozessrisiko erhöht. Herr Dr. Beckmann bestätigt, dass das Ertragswertverfahren, sofern anwendbar, bezogen auf den Fall von Neukölln dennoch das sicherste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist.

Herr Benz (Mietshäuser Syndikat) betont, dass die Offenlegung der Mietpreise bzw. Mietverhältnisse allgemein forciert werden müsste, auch im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse.



Abb. 8: Demonstration am 28.01.2017 // Foto: Lukas Hellwig



TOP 6 „Sicht der Senatsverwaltung für Finanzen auf die bezirkliche Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter“ Herr Fuchs – SenFin

Herr Fuchs erklärt, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts eine der wohnungspolitischen Herausforderungen der Koalitionsvereinbarungen für die zukünftige Legislaturperiode ist. Er begrüßt daher ausdrücklich die Ausrichtung der Tagung.

In der Koalitionsvereinbarung ist die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts vorgesehen. Der Senat hat sich daher zum Ziel gesetzt, im ersten Halbjahr 2017 ein Handlungskonzept für die Ausübung des Vorkaufsrechts zu entwickeln. Zum jetzigen Zeitpunkt existiert auf Senatsebene noch keine abgestimmte Haltung. Das Konzept wird zwischen SenStadtWohn und SenFin erarbeitet. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sollte auf Grund seiner Vorarbeit an der Konzepterarbeitung beteiligt werden. Zusammenfassend stellt Herr Fuchs fest, dass die auf der Tagung aufgeworfenen Probleme und Fragestellungen genau jene sind, die aus seiner Sicht behandelt werden müssen. Dabei ist zu prüfen, ob die Vorarbeit des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg auf andere Bezirke übertragbar ist.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss einzelfallbezogen entschieden werden, sie ist zu Gunsten einer der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu treffen. Herr Fuchs betont, dass für die Ausübung des Vorkaufsrechts ein kriteriengeleitetes Verfahren notwendig ist. Welche Kriterien zu erfüllen sind, sollte vorher feststehen. Es erleichtert die Arbeit der Bezirke. Die Ausgestaltung der Abwendungsvereinbarungen ist dabei eine noch zu klärende Frage.

Herr Fuchs stellt klar, dass der Fall Wrangelstraße 66 kaum als beispielgebend für die Ausübung des Vorkaufsrechts gesehen werden kann.

Aus Sicht von Herrn Fuchs steht die LHO einer Ausübung des Vorkaufsrechts innerhalb der gesetzten Fristen nicht entgegen. Das Zustimmungsverfahren nach § 64 LHO ist bei einem Erwerb durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft nicht notwendig. Trotzdem bleibt das Verfahren zeitlich absolut eng. So wie es Friedrichshain-Kreuzberg jetzt für die Zukunft vorschlägt, scheint es der richtige Weg zu sein. Es muss aber auch die Frist für eine Gremienbefassung bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften berücksichtigt und in dem System mit abgebildet werden.

Grundsätzlich sind bei der Thematik Vorkaufsrecht aus Sicht von Herrn Fuchs kritische Punkte zu beachten. Insbesondere gilt es, Mitnahmeeffekte, z.B. bei der Höhe des Kaufpreises oder einer überhöhten Maklerprovision, zu vermeiden. Ferner werden Grundstücksgeschäfte zunehmend als Share Deals abgewickelt. Dann steht das Grundstück nicht mehr für die Ausübung des Vorkaufsrechts zur Verfügung und die Zahlung der Grunderwerbssteuer entfällt. Vor diesem Hintergrund sind auf einen „Ankaufsfonds“ zielende Überlegungen kritisch zu hinterfragen.

Das Verfahren zur Ausübung des Vorkaufsrechts muss all diese Punkte berücksichtigen. Präzise Kriterien

auch zur Wirtschaftlichkeit müssen im Vorfeld feststehen. Finanzielle Defizite bei der Ausübung des Vorkaufsrechts dürfen nicht zu Lasten der städtischen Gesellschaften gehen. Eine engere Kooperation zwischen Senat und Bezirken ist erforderlich. Angesichts der Komplexität und der Fristenkomponente sollte die Einrichtung einer Task-Force – z.B. bei der ohnehin einzubindenden Wohnungsbauleitstelle – geprüft werden. Im nächsten halben Jahr wird es dazu eine intensive Diskussion im Abgeordnetenhaus geben.

TOP 6 Fragerunde

Herr Oehlert (asum) eröffnet die Diskussion mit der Fragestellung, warum städtische Wohnungsbaugesellschaften nach Meinung von Herrn Fuchs bevorzugt werden sollen. Er merkt an, dass städtische Wohnungsbaugesellschaften mitunter eine andere Wirtschaftlichkeitsbetrachtung haben, als gemeinnützige Institutionen. Um im Vergabeverfahren auch Häuser unterbringen zu können, die sich für städtische Wohnungsbaugesellschaften u.U. als nicht rentabel darstellen, wäre ein größerer Akteurskreis sinnvoll. In diesem Zusammenhang stellt sich außerdem die Frage, wie die ausschließliche Ansprache der städtischen Gesellschaften juristisch zu beurteilen ist.

Herr Dr. Beckmann (Kanzlei GGSC) erklärt, dass der § 27a BauGB erfordert, dass die Ausübung zugunsten einer juristischen Person erfolgt, die außerhalb des Landes Berlin steht. Es stellt sich daher die Frage, ob städtische Wohnungsbaugesellschaften Dritte in diesem Sinne sind, was aufgrund ihrer Selbstständigkeit aber zu bejahen sein dürfte. Allerdings könnte es unter den Gesichtspunkten des Wettbewerbs- bzw. Vergaberechts rechtlich geboten sein, auch andere in den Kreis der Begünstigten nach § 27a BauGB aufzunehmen. Die Rechtslage sei insoweit noch nicht vollständig geklärt.

Herr Fuchs (SenFin) betont, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die städtischen Gesellschaften als transaktionssichere Variante erprobt ist. Für andere Varianten müssen die dafür notwendigen Voraussetzungen im Rahmen der Konzepterarbeitung zur Ausübung des Vorkaufsrechts geklärt werden.

Herr Benz (Mietshäuser Syndikat) begrüßt die politische Zielrichtung einer Erweiterung des Bestandes der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Eine Zusammenarbeit zwischen städtischen Gesellschaften und gemeinwohlorientierten Gesellschaften sollte aus Sicht des Mietshäuser Syndikats aber gestärkt werden. Ferner sollte die Landeshaushaltsordnung in Hinblick auf einen Ankauf weiter differenziert werden. Das Mietshäuser Syndikat regt noch einmal an, die Haltung zur Frage des Zwischenerwerbs im Rahmen des Vorkaufsrechts zu klären.

Herr Fuchs (SenFin) erklärt, dass beim Zwischenerwerb zweimal die Grunderwerbssteuer zu entrichten ist. Wie ein Modell für einen Zwischenerwerb aussehen könnte, wäre noch zu klären. Der Zwischenerwerb durch das Land Berlin kann aber nicht der Regelfall sein.

Frau Haverbeck (BA Friedrichshain-Kreuzberg) merkt an, dass, wenn ein Ankauf durch das Land Berlin erfolgen sollte, eine Struktur erforderlich ist, um Ankauf und Wiederveräußerung im Zusammenhang mit einem



revolvierenden Fonds zu bewältigen. Sie fragt ferner, ob SenFin einen Vorschlag dafür hat, wie man § 64 LHO anpassen könnte, um bei dem vorgestellten Modell die Fristenregelung zu schaffen.

Herr Fuchs (SenFin) antwortet, dass beim Erwerb durch einen Dritten § 64 LHO nicht berührt wird. Es müssen nur Verkäufe, nicht aber Ankäufe der landesbeteiligten Gesellschaften gemeldet werden. Die Fristen beim Vorkauf sind von § 64 LHO nicht tangiert. Bei einem Direkterwerb des Landes gilt hingegen § 64 LHO.

Herr Oltmann (BA Tempelhof-Schöneberg) weist auf die Bedeutung der Fristenproblematik hin. Bei der Verkehrswertermittlung ist es z.B. zwingend erforderlich, dass man aussagefähige Grundlagen zum Haus tatsächlich innerhalb der Fristen zur Verfügung hat. Ein revolvingender Fonds ist für Herrn Oltmann ein zusätzliches scharfes Schwert für eine starke Verhandlungsposition. Im Falle des Fonds müsste das Abgeordnetenhaus mit ins Boot geholt werden. Er plädiert dafür, alle Instrumente zu nutzen, die zu einer Beschleunigung des Verfahrens führen und eine „Drohkulisse“ aufbauen können.

Frau Nothdorf (SenStadtWohn) berichtet, dass SenStadtWohn die Ausübung des Vorkaufsrechts zu Gunsten Dritter präferiert. Sie verweist auf München, wo das Vorkaufsrecht künftig ebenfalls zu Gunsten Dritter ausgeführt werden soll. Interessant ist aus ihrer Sicht das Beispiel Hamburg. Dort gibt es einen eigenen Landesbetrieb, der bei der Ausübung des Vorkaufsrechts mitwirkt.

Herr Benz (Mietshäuser Syndikat) fragt nach, ob im Modell des Zwischenerwerbs das Problem besteht, dass der Bezirk die Rolle des Hausverwalters übernehmen muss.

Frau Haverbeck (BA Friedrichshain-Kreuzberg) erklärt, dass dies nicht der Fall ist, da der Bezirk die Gewobag als Hausverwalter eingesetzt hat, dass aber dennoch viele Aufgaben beim Bezirk sind, was ein sehr hoher Aufwand ist. Wenn man mit dem Zwischenerwerb arbeitet, erfordert das aus Sicht von Frau Haverbeck deshalb eine zusätzliche Stelle bzw. eine Verwaltungsgesellschaft wie in Hamburg.

TOP 7 „Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt auf die bezirkliche Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter“ Frau Huber – SenStadtWohn

Frau Huber betont, dass die Drohung, das Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB auszuüben, oftmals bewirken wird, dass am Ende der Käufer bereit ist, eine Abwendungsvereinbarung abzuschließen und ihr Inhalt im Sinne der sozialen Erhaltungsgebiete entscheidend ist. Unter diesen Bedingungen wird dann auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet.

Die SenStadtWohn möchte den Bezirk im Verfahren unterstützen und begleiten. Die Koalitionsvereinbarung enthält die Aussage, dass nicht nur ein Konzept zu entwickeln ist, sondern auch strategische Ankäufe im Zusammenhang mit Vorkaufsrechtsverordnungen gem. § 25 BauGB vorzubereiten sind. Die Senatsverwaltung hat das Ziel, ein landesweites Verfahren zur Ausübung des Vorkaufsrechts sowohl für § 24 als auch für § 25

BauGB zu schaffen. Dabei geht es sowohl um allgemeine Verfahrensweisen, als auch darum, den Bezirken zu ermöglichen, die Ausübungskriterien auf ihre jeweiligen Bedürfnisse anzupassen.

Für die Senatsverwaltung ist die Frage von Bedeutung, wie sicherzustellen ist, dass die Prüfaufgaben innerhalb der gesetzlichen Fristen bewältigt werden können. Friedrichshain-Kreuzberg hat z.B. mit dem „Pool der Dritten“ Möglichkeiten aufgezeigt, wie das Prüfverfahren vereinfacht werden kann.

Frau Huber berichtet, dass Herr Dr. Lang die Einrichtung eines Fonds für sinnvoll hält. Hierbei sind Subventionsproblematiken aber auszuschließen. Ferner ist ein einheitliches Verfahren zur Anwendung des Vorkaufsrechts wichtig.

Frau Huber merkt an, dass durch künftige Gerichtsentscheide mögliche Modifikationen des Verfahrens und Konzepts erforderlich sein könnten.

TOP 7 Fragerunde

Frau Bouali (asum GmbH) leitet mit der Frage ein, ob sich SenStadtWohn bereits mit der Ausgestaltung der Abwendungsvereinbarung befasst hat. Sie erläutert, dass die Abwendungsvereinbarungen über die geltenden Genehmigungskriterien hinaus Modernisierungsmaßnahmen und Umwandlung begrenzen müssten, wenn man die Mieter stärker mit Abwendungsvereinbarungen schützen möchte. Z.B. macht die Abwendungsvereinbarung im Hinblick auf energetische Sanierung nur dann Sinn, wenn diese Art der Modernisierung auf das, was gesetzlich zwingend gefordert wird, eingeschränkt wird. Ferner merkt Frau Bouali an, dass energetische Sanierung häufig zur Verdrängung der vorhandenen Bewohnerschaft führt. Für die Umwandlung gilt Ähnliches. Bislang werden Ausnahmetatbestände häufig genutzt, und die Umwandlungsverordnung bietet keinen längeren Schutz als die Kündigungsschutzklauselverordnung. In einer zweiten Frage bezieht sich Frau Bouali auf die Koalitionsvereinbarungen und die darin formulierte Zielsetzung, Vorkaufsrechtsverordnungen zu erlassen.

Frau Huber (SenStadtWohn) merkt in Bezug auf die zweite Frage an, dass es zukünftig mehr Entwicklungsbereiche geben wird und in diesem Zusammenhang Vorkaufsrechtsverordnungen beschlossen werden können. Dieses Instrument des besonderen Vorkaufsrechts gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dient in dem Zeitraum bis zur förmlichen Festlegung eines Entwicklungsbereichs der Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Nach Festlegung gilt das allgemeine Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Frau Nothdorf (SenStadtWohn) weist auf die Praxis hin, die gezeigt hat, dass die Zahl der Umwandlungen in den Sozialen Erhaltungsgebieten mit der Umwandlungsverordnung zurückgegangen ist, dass aber in Friedrichshain-Kreuzberg in besonderem Maße der Ausnahmetatbestand „Verkauf nur an die Mieter in den ersten 7 Jahren“ des § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB genutzt wird. Dies führt nach wie vor zu einer hohen Anzahl von Umwandlungen. Die Senatsverwaltung wird eine Bundesratsinitiative starten, um diesen Ausnahmetatbestand im BauGB zu streichen. Im Hinblick auf die Problematik der EnEV ist die Bundesebene gefragt. Die



Initiative des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg zu härteren Prüfkriterien ist beispielhaft und sehr zu begrüßen. Für diesen Klärungsprozess bietet SenStadtWohn weiterhin Unterstützung an.

Herr Lange (BA Mitte) merkt an, dass dem Bezirk wohnungswirtschaftliche und immobilienwirtschaftliche Kenntnisse fehlen und deshalb die Unterstützung von SenStadtWohn und SenFin benötigt wird. Er schlägt vor, dass, wie in Sanierungsgebieten, ein treuhänderischer Träger Berlins eingesetzt wird, der den Ankaufprozess begleitet.

TOP 8 Schlusswort des Bezirks von Herrn Mildner-Spindler

Herr Mildner-Spindler bedankt sich bei den Anwesenden für die anregende Tagung und die umfangreiche Fortbildung in einem Bereich, in den er im Rahmen seiner sonstigen Tätigkeit im Bezirksamt kaum Einblicke bekommt.

Er betont die Vorreiterrolle des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg und verweist in diesem Zusammenhang auf die wichtige und beharrliche konzeptionelle Arbeit von Hans Panhoff. Besonders erfreulich ist es für Herrn Mildner-Spindler, dass das Thema Vorkaufsrecht nun auch über Friedrichshain-Kreuzberg hinaus Fahrt aufnimmt und der Bezirk einen wichtigen Beitrag dazu leisten konnte. Die angesprochene Annäherung und Zusammenarbeit zwischen den Bezirken und der Senatsverwaltung sieht er als richtigen Weg, der zukünftig weiter verfolgt werden sollte.

Er hebt noch einmal hervor, dass nicht nur die Arbeit des Bezirks beobachtet wird, sondern dass auch sie aufmerksam die kommenden Entwicklungen auf dem Markt beobachten werden, um entsprechend reagieren zu können.

Herr Mildner-Spindler sieht den heutigen fachlichen Austausch als einen Auftakt für weitere, erfolgreiche Zusammenarbeit und wünscht dafür allen viel Erfolg.



Abb. 9 und 10: Demonstration am 28.01.2017 // Foto: Lukas Hellwig



Abb. 11: „Brache bleibt?“ Plakat in Kreuzberg // Foto: asum GmbH

III AUSBLICK



III AUSBLICK

Wohnungsnot, Verdrängung von MieterInnen und überfordernde Mietbelastungen sind drängende Probleme des Berliner Wohnungsmarktes. Sie treten auf bezirklicher Ebene in aller Deutlichkeit zu Tage – und erfordern damit auch neue Handlungsstrategien der Bezirke.

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt hat in jüngster Zeit zu einem grundlegenden Perspektivwechsel geführt: Die lange vorherrschende Ablehnung des Vorkaufsrechts nach BauGB als Instrument zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist, wie die Tagung gezeigt hat, einer breiten Zustimmung auf Landes- und Bezirksebene gewichen.

Vorkaufsrecht als Steuerungsinstrument: Erarbeitung einer tragfähigen gemeinsamen Strategie

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat ein Modell erarbeitet, wie das Vorkaufsrecht als Instrument zur Erreichung von städtebaulichen Zielen in der Praxis erfolgreich eingesetzt werden kann. Zwar sind einige Rechts- und Verfahrensfragen noch im Detail zu klären, der eingeschlagene Weg wurde von den TagungsteilnehmerInnen jedoch einhellig begrüßt. Konsens besteht auch hinsichtlich der Notwendigkeit, für eine systematische Nutzung des Vorkaufsrechts als Steuerungsinstrument finanzielle und personelle Ressourcen bereit zu stellen.

So beabsichtigt der Berliner Senat, im ersten Halbjahr 2017 ein Handlungskonzept für die Ausübung des Vorkaufsrechts zu entwickeln. In die Erarbeitung des Konzeptes durch die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie für Finanzen soll der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg aufgrund seiner bereits geleisteten Vorarbeiten eingebunden werden.

Es ist zu erwarten, dass Interventionen der öffentlichen Hand in das Verwertungsgeschehen von Immobilien durch Ausübung des Vorkaufsrechts auf Widerstand in Teilen der Immobilienwirtschaft stoßen werden. Die beiden bereits eingereichten Klagen gegen den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg verdeutlichen dies.

Allerdings hat das Verwaltungsgericht München bisher in sämtlichen Verfahren die Rechtmäßigkeit der Anwendung des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten bestätigt. Entsprechende Entscheidungen des Landgerichts Berlin stehen noch aus. Strittig ist vor allem die Herabsetzung des Kaufpreises auf den Verkehrswert. Eine erste gerichtliche Entscheidung in Berlin wird voraussichtlich Ende März/Anfang April 2017 fallen. Mit einem Grundsatzurteil des Kammergerichts ist aber nicht vor 2018 zu rechnen.

Eine tragfähige Strategie muss daher schon im Vorfeld großen Wert auf die rechtssichere Ausgestaltung der Verfahrensweisen legen.

„Begünstigte Dritte“ als Partner bei der Ausübung des Vorkaufsrechts

Auf der Tagung wurde deutlich, dass die Einbeziehung von „begünstigten Dritten“ ein zentrales Element bei der Ausübung des Vorkaufsrechts sein wird, da es nicht vorrangige Aufgabe der Bezirke oder des Landes Berlin ist, die Wohnhäuser selbst zu erwerben und zu bewirtschaften. Die Gewobag als städtische Wohnungsbaugesellschaft hat ihr Interesse bekräftigt, sich in der Rolle als begünstigter Dritter an den Ankäufen zu beteiligen. Entsprechende Kaufentscheidungen können in der engen für die Ausübung des Vorkaufsrechts zur Verfügung stehenden Frist von zwei Monaten getroffen werden. Voraussetzung für eine Zusage sind die zumindest langfristig erreichbare Rentabilität der Zukäufe sowie die Absicherung gegen finanzielle Risiken durch mögliche nachträgliche Gerichtsentscheidungen. Eine Zustimmung auf Landesebene nach § 64 der Landeshaushaltsordnung (LHO) ist bei der Tätigkeit eines Vorkaufs zugunsten einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft nicht erforderlich.

Nach Auffassung der Senatsverwaltung für Finanzen sind die städtischen Wohnungsunternehmen geeignete Partner bei der Ausübung des Vorkaufsrechts. Sie teilt zudem die Position der Gewobag, dass finanzielle Defizite im Zusammenhang mit den Vorkäufen nicht zu Lasten der städtischen Gesellschaften gehen dürfen. SenStadtWohn hat ebenfalls Unterstützung zur Ausübung des Vorkaufsrechts gem. §24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB signalisiert.

Vorkäufe und Abwendungsvereinbarungen: ein Instrument zur Erreichung von Erhaltungszielen

Die Option zur Ausübung des Vorkaufsrechts kann ein zusätzliches Instrument sein, um städtebauliche und indirekt soziale Ziele zu erreichen – sowohl durch Ankauf auf den Markt gebrachter Wohnhäuser als auch durch den Abschluss von Abwendungsvereinbarungen mit potentiellen Erwerbern. Dabei wird es entscheidend auf den Inhalt der getroffenen Vereinbarungen im Sinne der Erhaltungsziele ankommen.

Die Diskussion der Problembereiche machte allerdings auch deutlich, dass dieses Instrumentarium allein nicht ausreicht. Mietrechtsänderungen auf Bundesebene wie zur Mietpreisbremse, zur Modernisierungsumlage oder zur energetischen Sanierung sind erforderlich, um Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken. Ebenfalls auf Bundesebene steht aus, dass Steuerbegünstigungen von Immobilienspekulation wie bei der Übernahme von Immobilien durch Share Deals abgeschafft werden.

Die Perspektive richtet sich, wie es u.a. Mieterinitiativen und kritische StadtforscherInnen schon länger fordern, auf die Schaffung von gemeinnützigen Wohnungsbeständen, die dauerhaft eine soziale Wohnraumversorgung bieten.

Im Folgenden wird der in den Beiträgen und der Diskussion aufgeworfene Klärungs- und Handlungsbedarf zusammengefasst.



Risikoabschirmung und Finanzierung von Vorkäufen

- Entwicklung eines Konzeptes zur Risikoabschirmung beim Vorkauf durch Bezirke oder Städtische Wohnungsbaugesellschaften als „Dritte“
- Verhinderung von Mitnahmeeffekten durch „fingierte“ Kaufpreisanteile
- Entwicklung eines Konzeptes für einen Ankaufsfonds, um den Handlungsspielraum (zeitlich und finanziell) zu erweitern
- Möglichkeiten des Vorkaufs von Objekten, die nicht den Rentabilitätsanforderungen der städtischen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen genügen

Rechtliche Anforderungen

- Erstellen eines Katalogs zur Informationspflicht der Verkäufer/Käufer im Rahmen der Prüfung des Vorkaufsrechts
- Einheitliche Definition der in Abwendungsvereinbarungen geforderten Pflichten des Erwerbers in Einklang mit den einschlägigen Gesetzen (§ 172 BauGB u. a.)
- Darstellung der rechtskonformen Position der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Städtischer Wohnungsbaugesellschaften

Regelungen im Prüfverfahren zur Ausübung des Vorkaufsrechts

- Anhörung und Mitwirkungspflichten von Käufer bzw. Verkäufer im Verfahren
- Einheitliche Regelung der Verfahren für alle Bezirke, ggf. nach dem Modell des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg
- Aufgaben einer Task Force auf Senatsebene bei der Wohnungsbauleitstelle

Auswahl der Dritten und in Interessenbekundungsverfahren

- Einheitliche Definition von Auswahlkriterien für die „Dritten“
- Schaffung eines Pools möglicher Partner über die städtischen Wohnungsunternehmen hinaus (ggf. Genossenschaften, Stiftungen, Mietergemeinschaften)
- Entwicklung von Fördermöglichkeiten für Mietergemeinschaften als potentielle „Dritte“ (z.B. Begleitung im Verfahren durch Organisationen wie Mietshäuser Syndikat)

Fazit

Der Verdrängung von MieterInnen aus innerstädtischen Bereichen, überfordernden Mietbelastungen und der Spekulation mit Wohnraum mit den Steuerungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand entgegenzutreten, findet heute breite Unterstützung. Eine soziale Wohnraumversorgung auszubauen und langfristig zu sichern, wird zunehmend als gesellschaftliches Ziel mit hoher Priorität wahrgenommen. Denn längst ist es nicht nur für sozial benachteiligte Bewohnergruppen schwer, bezahlbaren Wohnraum zu finden, auch Gruppen der Mittelschicht sind davon betroffen.

Neben der Umwandlungsverordnung vergrößert die Nutzung des Vorkaufsrechts die bezirklichen Spielräume, um die Zusammensetzung der Bewohnerschaft in den Erhaltungsgebieten wirksamer vor Gentrifizierungsprozessen zu schützen. Der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum als Voraussetzung dafür, ist mit diesem städtebaulichen Instrument allein jedoch nicht zu erreichen. Das Vorkaufsrecht ist aber ein zusätzlicher Baustein – bauen wir damit!



Abb. 12: Plakat „Bizim Kiez“ in Kreuzberg // Foto: asum GmbH

IV ANHANG



1 Tagesordnung

„Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten gemäß §§ 24 ff BauGB“

**Fachtagung am 09.12.2016
im
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin
BVV-Saal, 1.OG
9.30 – 15.00 Uhr**

9.30 Uhr **Begrüßung**
Kerima Bouali und Werner Oehlert – asum GmbH

9.40 – 10.00 Uhr

Zur städtebaulichen Notwendigkeit das Vorkaufsrecht in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung auszuüben

Hans Panhoff – Bezirksstadtrat Friedrichshain-Kreuzberg

- Vorkaufsrecht als zusätzlicher Baustein, um die Zielsetzungen der sozialen Erhaltungsverordnung des Bezirks zu erreichen, Missbrauch der gesetzlichen Ausnahmen zu verhindern, energetische Sanierungsmaßnahmen sozialverträglicher zu gestalten und Umwandlungsprozesse besser zu steuern
- Ausübung, um die Zusammensetzung der Bevölkerung in sozialen Erhaltungsgebieten stärker zu schützen
- Ausübung des Vorkaufsrechts zu Gunsten Dritter, wenn keine Abwendungsvereinbarung zustande kommt und bei Herabsetzung des Kaufpreises auf den Verkehrswert
- BA-Beschluss

10.00 – 10.30 Uhr

Das Vorkaufsrecht in der bisherigen Praxis des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg

Christa Haverbeck – Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

- Erfahrungen und Entwicklungstendenzen in Gebieten der sozialen Erhaltungssatzung des Bezirks
- Stand der Ausübung des Vorkaufsrechts, insbesondere Erfahrungen mit dem Abschluss von Abwendungsvereinbarungen
- Kurzvorstellung Ablaufschema
- Ausübung zugunsten Dritter, Interessenbekundungsverfahren, Rahmenverträge
- Hürden bei der Ausübung des Vorkaufsrechts

10.30 – 11.00 Uhr

Möglichkeiten und rechtliche Grenzen des Vorkaufsrechts – Welche Fragen sind in der Rechtsprechung geklärt, welche sind noch offen?

Dr. Jörg Beckmann – Rechtsanwaltskanzlei Gassner, Groth, Siederer & Kollegen

- Wann rechtfertigt das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts?
- Wann ist die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtlich ausgeschlossen?
- Was ist der zulässige Inhalt einer Abwendungsvereinbarung?
- Wann kann der Kaufpreis auf den Verkehrswert herabgesetzt werden?
- Kann der drittbegünstigte Vorkäufer vor dem Risiko geschützt werden, dass der Kaufpreis nachträglich wieder heraufgesetzt wird und falls ja, wie?

11.00 – 11.30 Uhr **Diskussion**

11.30 – 11.45 Uhr **Kaffeepause**

11.45 – 12.00

Sicht der „Dritten“ auf die Ausübung des Vorkaufsrechts

Dr. Klaus Boemer – gewobag

- Voraussetzungen für die Übernahme eines Vorkaufsobjektes
- Ablaufschema aus Sicht der Dritten, um das Kaufobjekt übernehmen zu können
- Konditionen des Rahmenvertrages mit dem Bezirk
- Risikoabschirmung bei Heraufsetzung des Kaufpreises über den Verkehrswert
- Umgang mit dem Verkaufsobjekt bei fehlender Rentabilität

12.00 – 12.30 Uhr **Diskussion**

12.30 – 13.15 Uhr **Mittagspause**

13.15 – 13.35 Uhr

Sicht der Senatsverwaltung für Finanzen auf die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter durch die Bezirke

Harald Fuchs – Senatsverwaltung für Finanzen

- Landeshaushaltsordnung und Ausübung des Vorkaufsrechts zu Gunsten Dritter (insbesondere § 64 Abs.2 Satz 1 Nr. 8 LHO)
- Verfahrensvorschlag zur Harmonisierung der Landeshaushaltsordnung mit den Anforderungen des BauGB (§§ 24 ff BauGB)
- Umgang mit Kosten bei gerichtlicher Heraufsetzung des Kaufpreises über den Verkehrswert
- Umgang mit Vorkaufsobjekten, die keine Rentabilität für städtische Wohnungsbaugesellschaften haben
- Möglichkeiten einen Fonds zum Ankauf durch die Bezirke und zur Risikoabschirmung einzurichten



- Notwendige Einbindung der Senatsverwaltung für Finanzen und des Parlaments bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter

13.30 – 14.00 Uhr **Diskussion**

14.00 – 14.15 Uhr

Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt auf die bezirkliche Ausübung des Vorkaufsrechts zu Gunsten Dritter in Sozialen Erhaltungsgebieten

Dr. Jochen Lang – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

- Bedeutung des Vorkaufsrechts aus Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
- Bewertung der bezirklichen Vorgehensweise
- Möglichkeiten der Unterstützung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
- Rolle der städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei der Wahrnehmung des Vorkaufsrechts
- Umgang mit den „unrentierlichen“ Kosten bei der Ausübung des Vorkaufsrechts

14.15 – 14.45 Uhr **Diskussion**

14.45 – 15.00 Uhr

Abschließende Bewertung der Ergebnisse und Ausblick

Hans Panhoff – Bezirksstadtrat Friedrichshain-Kreuzberg

2 TeilnehmerInnenliste

Fachtagung Vorkaufsrecht 09.12.2016 - Teilnehmerliste


| Name | Institution |
|---------------------|--|
| Dr. Jochen Lang | SenSW Leiter Abt. IV |
| Silke Fischer | SenSW IV A 1" |
| Sabrina Grade | SenSW IV A 1" |
| Petra Nothdorf | SenSW IV C 3 |
| Judith Huber | SenSW IV C / Jur |
| Kai Reichelt | SenSW IV C |
| Harald Fuchs | SenFin I D- Referatsleitung |
| Andrea Weiße | SenFin I D |
| Stefan Frauenstein | SenFin I D |
| Gerd Pörschke | SenFin II F |
| Ephraim Gothe | Baustadtrat BA Mitte |
| Reinhard Hinz | BA Mitte |
| Jörn Oltmann | Baustadtrat BA Tempelhof-Schöneberg |
| Herr Aleku | BA Tempelhof-Schöneberg |
| Jochen Biedermann | Baustadtrat BA Neukölln |
| Rolf Groth | BA Neukölln |
| Oliver Türk | BA Neukölln |
| Christoph Speckmann | BA Pankow |
| Klaus Risken | BA Pankow |
| Dr. Klaus Boemer | Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH |
| Michael Krause | Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH |
| Christian Nosinski | degewo AG |
| Kai-Marten Maack | degewo AG |

| | |
|--------------------------------------|---|
| Dr. Wolfgang Wagner | GESOBAU AG |
| Maria Tietz Jan Robert Kowalewski | WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH |
| Werner Landwehr | GLS Bank |
| Julian Benz | Mietshäuser Syndikat |
| Enrico Schönberg | Mietshäuser Syndikat |
| Dr. Jörg Beckmann | Kanzlei GGSC |
| Dr. Rainer Tietzsch | Kanzlei Gründt & Tietzsch |
| Wibke Werner | Berliner Mieterverein |
| Knut Mildner-Spindler | Bezirksstadtrat für Soziales, Beschäftigung und Bürgerdienste |
| Matthias Peckskamp | BA Friedrichshain-Kreuzberg |
| Christa Haverbeck | BA Friedrichshain-Kreuzberg |
| Anke Stark-Kehler | BA Friedrichshain-Kreuzberg |
| Hartmut Stimpel | BA Friedrichshain-Kreuzberg |
| Aaron Schaar | BA Friedrichshain-Kreuzberg |
| Jan Ebert | BA Friedrichshain-Kreuzberg |
| Nicole Bieleke | BA Friedrichshain-Kreuzberg |
| Manfred Lange | BA Friedrichshain-Kreuzberg |
| Ines Janke-Kleiner | BA Friedrichshain-Kreuzberg |



3 Einladung

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Planen, Bauen und Umwelt
- Bezirksstadtrat -

be  **Berlin**

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, 10216 Berlin, Postfach 35 07 01

Bearbeiter(in) : Frau Haverbeck
Bearb.Z : Slapl 2
Raum : 418
Telefon : 90298 (intern 9298)-3517
Fax : 90298-2385
Datum : 11.11.2016
E-Mail : christa.haverbeck@ba-fk.berlin.de

— Sehr geehrte Damen und Herren,

die innerstädtischen Quartiere Berlins sind in starkem Maße sozialen Veränderungsprozessen durch Mietsteigerungen, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und baulichen Aufwertungen im Wohnungsbestand ausgesetzt. Um den negativen städtebaulichen Folgen durch Gentrifizierung und Segregation zu begegnen, hat das Land Berlin für 33 Quartiere soziale Erhaltungsverordnungen nach §172 Abs.1 S.1 Nr. 2 BauGB sowie die Umwandlungsverordnung erlassen. Die Praxis zeigt jedoch, dass die Erhaltungsverordnungen die Bewohnerschaft in diesen Gebieten nicht ausreichend vor sozialen Verdrängungsprozessen schützt.

— Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat deshalb beschlossen, sein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB auszuüben, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wirksamer zu erhalten und die Ziele der Erhaltungsverordnung zu unterstützen.

Die bisherigen Erfahrungen bei der Ausübung des Vorkaufsrechts sollen im Rahmen einer Fachtagung vorgestellt und diskutiert werden, zu der wir Sie hiermit herzlich einladen möchten.


Die Tagung findet statt am:

Freitag, den 09.12.2016
von 9.30 Uhr bis 15.00 Uhr im Rathaus Friedrichshain-Kreuzberg, Yorckstr. 4-11, 10965 Berlin
(BVV-Saal, 1.OG)

Den Ablauf der Veranstaltung mit den vorgesehenen Beiträgen können Sie der Tagesordnung im Anhang entnehmen. Die Fachtagung ist als nicht öffentliches ExpertInnengespräch konzipiert.

— Wir bitten Sie, uns bis zum 1. Dezember mitzuteilen, ob Sie an der Veranstaltung teilnehmen werden, sofern Sie nicht schon auf die Save-the-Date-Benachrichtigung geantwortet haben.

Für alle weiteren Informationen oder Fragen steht Ihnen die ASUM gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Panhoff
Bezirksstadtrat

Dienststelle: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Yorckstraße 4-11/7, 10965 Berlin
Fahvestandorten:
U-Bahn: Mehringdamm
S-Bahn: Yorckstraße

IBAN
DE 50 1007 0348 0512 7220 00
DE 57 1005 0000 0010 0036 07
DE 30 1001 0010 0002 4101 04

Geldinstitut
Berliner Bank
Berliner Sparkasse
Postbank Berlin

BIC
DEUTDE33HAN
BELAGDE33XXX
PBNKDE33100

4 BA-Beschluss Vorkaufsrecht Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Planen, Bauen und Umwelt

.09.2016

Beschluss

des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 27.09.2016
zur BA-Vorlage-Nr.: IV/991/2016

Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten

Das Bezirksamt beschließt

1. Die regelmäßige Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts in Sozialen Erhaltungsgebieten des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB. Das Vorkaufsrecht soll zugunsten Dritter ausgeübt werden gem. § 27a BauGB. Zu diesem Zweck soll ein Interessenbekundungsverfahren zur Ermittlung vorkaufsberechtigter Dritter durchgeführt werden.
2. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte **Vorlage zur Kenntnisnahme** einzubringen.
3. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Planen, Bauen und Umwelt beauftragt.

Begründung, Rechtsgrundlage und haushaltmäßige und personalwirtschaftliche Auswirkungen sind der o. g. Vorlage zu entnehmen.


Henmann
Bezirksbürgermeisterin


Panhoff
Bezirksstadtrat



Beschluss

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin übt in sozialen Erhaltungsgebieten gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB sein Ermessen in Bezug auf sein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB aus, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Dabei kommt ein Ankauf insbesondere dann in Betracht, wenn die im Folgenden genannten Kriterien für eine Ausübung sprechen:

1. Das Objekt wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.
2. Das Objekt verfügt über mindestens acht Wohneinheiten.
3. Das Objekt ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt.
4. Die überwiegende Anzahl der Wohnungen übersteigt nicht den durchschnittlich vorhandenen Ausstattungsstandard im betreffenden Erhaltungsgebiet.
5. Die Wohnungsgrößenstruktur entspricht im Wesentlichen dem gebietstypischen Wohnraumbedarf.
6. Die Nettokaltmiete der überwiegenden Anzahl der Wohnungen im Objekt übersteigt die durchschnittliche Gebietsmiete um nicht mehr als 10%.
7. Es stehen Wohnungen leer bzw. sind unvermietet.

Es müssen im Einzelfall nicht alle Ermessenskriterien erfüllt sein.

Die Ausübung erfolgt im Regelfall gemäß § 27a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB zugunsten eines Dritten. Ein Ankauf kommt nur in Betracht, sofern ein ankaufswilliger und geeigneter Dritter zur Verfügung steht. Der Dritte hat sich vertraglich gegenüber dem Bezirk zu verpflichten, das Vorkaufsobjekt entsprechend dem Ziel der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu verwalten und im Bestand zu halten, solange die Erhaltungsverordnung in Kraft ist (§ 27a Abs. 1 S. 2 BauGB). Als Dritter kommen in erster Linie städtische Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften oder gemeinnützige Stiftungen in Betracht. Das Bezirksamt führt ein Interessenbekundungsverfahren durch, um Dritte zu ermitteln, die bereit und in der Lage sind, ein Vorkaufsobjekt entsprechend den Zielen der Erhaltungsverordnung zu erwerben und zu bewirtschaften.

Der Bezirk setzt den Kaufpreis gemäß § 28 Abs. 3 S. 1 BauGB im Ausübungsbescheid regelmäßig auf den Verkehrswert herab, sofern der von Verkäufer und Käufer vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet.

Nach § 27 Abs. 1 S. 1 BauGB kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Bezirk abwenden, wenn er in der Lage ist, das Grundstück entsprechend dem Erhaltungsziel zu nutzen und sich vor Ablauf der zweimonatigen Ausübungsfrist nach § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB hierzu schriftlich gegenüber dem Bezirk verpflichtet. Der Bezirk bietet dem Käufer rechtzeitig den Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung an.

Das Bezirksamt wird sich in geeigneter Weise dafür einsetzen, dass möglicherweise bestehende Einwilligungserfordernisse des Abgeordnetenhauses oder der Senatsverwaltung für Finanzen bei der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht anzuwenden sind.

Begründung

Die Ermessenskriterien zur Ausübung des Vorkaufsrechts spiegeln den Zusammenhang zwischen Bevölkerungsstruktur und städtebaulicher Struktur wider. Wohnungsstruktur, Bevölkerungsstruktur und Infrastruktur stehen in den Sozialen Erhaltungsgebieten in einem engen Zusammenhang. Die Verdrängung von Teilen der Gebietsbevölkerung gefährdet die erhaltungsrechtlich relevante Zusammensetzung der Bevölkerung. Gentrifizierungs- und Segregationsprozesse erzeugen einerseits Wohnraumversorgungsprobleme für insbesondere einkommensärmere Bevölkerungsgruppen und schwächen andererseits die Passgenauigkeit zwischen Wohnungsstruktur, Infrastruktur und Bevölkerungsstruktur.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB setzt gemäß § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB voraus, dass das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung rechtfertigt. Diese Voraussetzung ist bereits dann erfüllt, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts den mit § 24 Abs. 1 BauGB vom Gesetzgeber gebilligten Zwecken dient. Die Ausübung des Vorkaufsrechts in den sozialen Erhaltungsgebieten des Bezirks dient der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im jeweiligen Erhaltungsgebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen und damit dem Allgemeinwohl.

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts werden die Ziele der Erhaltungsverordnung gefördert, da mietwirksame Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch den Ankauf effektiver beschränkt werden können als dies ohne den Ankauf der Fall wäre.

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts soll die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen wirksamer geschützt werden. Unter den Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes sind insbesondere einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen in den sozialen Erhaltungsgebieten in hohem Maße verdrängungsgefährdet. Dies belegen die empirischen Untersuchungen zur Begründung von Erhaltungsverordnungen für alle sozialen Erhaltungsgebiete.

Um der Verdrängung von Teilen der Gebietsbevölkerung entgegenzuwirken, ist die Erhaltung preiswerten Wohnraums mit einem einfachen bis mittleren Wohnstandard erforderlich. Ohne ein solches Wohnungsangebot besteht die Gefahr, dass es zu strukturellen Veränderungen der Gebietsbevölkerung kommt mit negativen Folgen für die Gebietsinfrastruktur. Ferner ist die Begründung von Wohn- und Teileigentum nachhaltig zu beschränken.

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Das städtebauliche Ziel der Erhaltungsverordnung, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, ist vielfach bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und dem anschließenden Verkauf gefährdet. Für Friedrichshain-Kreuzberg ist ein starker Anstieg der Umwandlungstätigkeit empirisch belegt. Der Bezirk hatte 2014 die höchste Umwandlungsquote im Berliner Vergleich. Die Anzahl umgewandelter Wohnungen ist seit 2005 berlinweit die höchste, bezogen sowohl auf den Bezirk insgesamt als auch auf die Anzahl von Umwandlungen in Erhaltungsgebieten. Die Folge sind häufig beträchtliche Mietsteigerungen, steigende Mietbelastungen für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen und ein zunehmender Verdrängungsdruck auf diese Gruppen der Gebietsbevölkerung.



Zwar ist seit dem 14.03.2015 eine Verordnung nach § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB (sog. Umwandlungsverordnung) in Kraft. Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum lässt sich jedoch durch den damit bestehenden Genehmigungsvorbehalt nicht nachhaltig verhindern. Denn durch § 172 Abs. 4 S. 2 und 3 BauGB werden eine Reihe von Ausnahmetatbeständen begründet, bei deren Vorliegen eine erhaltungsrechtliche Genehmigung zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum unabhängig von der Schädlichkeit für das Erhaltungsziel zu erteilen ist. Insbesondere nach dem Ausnahmetatbestand des § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB besteht eine Genehmigungspflicht für die Umwandlung, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, Wohnungen für einen Zeitraum von sieben Jahren nur an Mieter zu verkaufen. Abgesehen davon, dass dieser Tatbestand in der Praxis zu illegalen Umgehungen führt, indem künftige Wohnungskäufer vor Erwerb der Wohnungen in „Scheinmietverhältnisse“ eintreten, werden die negativen Auswirkungen von Umwandlungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung infolge dieses Tatbestandes nur vertagt. Darüber hinaus verkürzt sich in diesem Fall die Schutzfrist für Kündigungen wegen Eigenbedarfs gem. § 577 a Abs. 2 Satz 1 BGB von zehn auf nur noch drei Jahre – womit der Schutz vor diesem in nicht geringem Maße für Verdrängungen der Wohnbevölkerung mitverantwortlichen Instrument nicht größer ist als außerhalb eines Erhaltungsgebietes. Zudem wird durch diese erheblich verkürzte Kündigungsfrist nach Ablauf der sieben Jahre ein bedeutender zusätzlicher Anreiz geschaffen, Wohnungseigentum zu veräußern. Dass hiermit – nicht nur für die Mieter des Hauses, sondern auch für andere Bewohner im Erhaltungsgebiet – ein Verdrängungseffekt aufgrund ansteigender Mieten verbunden ist, ist empirisch nachgewiesen.

Negative städtebauliche Folgen von Verdrängungsprozessen

Die Verdrängung einkommensschwächerer Teile der Wohnbevölkerung hat deutliche negative städtebauliche Folgen, weil in anderen Teilen des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg bzw. des Landes Berlin für den verdrängten Bevölkerungsteil geeigneter, wiederum preiswerter Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt werden müsste. Dies ist einerseits mit der Entstehung einseitiger und damit nicht stabiler Bewohnerstrukturen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) in den entsprechenden Gebieten verbunden. Andererseits steht aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes bezahlbarer Wohnraum für diese Bevölkerungsgruppen auch nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Gerade diese Bevölkerungsgruppen können sich in Konkurrenz mit einkommensstärkeren Bewohnergruppen nicht oder nur schwer auf dem Wohnungsmarkt mit adäquatem Wohnraum versorgen.

Segregations – und Gentrifizierungsprozesse haben ferner negative Folgen für die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. In den sozialen Erhaltungsgebieten hat sich nicht zuletzt aufgrund der Sozialraumorientierung eine auf die bestehende Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zugeschnittene Infrastruktur herausgebildet bzw. ist aufwändig mit öffentlichen Mitteln hergerichtet worden. Wichtiges Ziel ist daher die Sicherung der Wohnfunktion für eine Vielzahl von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen und die Stabilisierung und Sicherung der Vielzahl an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, die diese Bevölkerungsgruppen versorgen. Würden die Bewohner aus ihrem angestammten Umfeld verdrängt, müsste die bereits entstandene Infrastruktur an anderer Stelle erst wieder neu geschaffen werden, während sie im Verdrängungsgebiet unterausgelastet oder sogar entbehrlich würde. Verdrängungsprozesse gefährden deshalb die „Passgenauigkeit“ zwischen Bevölkerung und Infrastruktur und schwächen unterstützende gewachsene Netzwerkstrukturen.

Begründung der Kriterien für die Auswahl eines Vorkaufsobjektes

Ein Objekt eignet sich für die Ausübung des Vorkaufsrechts insbesondere, wenn die folgenden Voraussetzungen in der Mehrzahl erfüllt sind. Je mehr der nachfolgend genannten Kriterien im Einzelfall zutreffen, desto eher kommt das Verkaufsobjekt für die Ausübung des Vorkaufsrechts in Frage.

1. Das Objekt wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Ein Verkaufsobjekt, das überwiegend gewerblich genutzt wird, kann dem Erhalt der Bevölkerungsstruktur nicht dienen.

2. Objekte verfügt über mindestens acht Wohneinheiten.

Hat ein Objekt nur eine geringe Anzahl von Wohneinheiten, so kann im Regelfall mit dem Ankauf das Erhaltungsziel nicht bedeutsam unterstützt werden. Zudem stünden Verwaltungsaufwand und Ergebnis nicht in einem angemessenen Verhältnis.

3. Das Objekt ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt.

Die Ausstattungs- und Größenstruktur von Wohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, überschreiten in der Regel deutlich den Gebietsdurchschnitt. Sie sind größer, haben eine bessere Ausstattung und eher überdurchschnittlich hohe Mieten. Empirisch belegt ist ebenfalls, dass die Bewohnerschaft in diesen Wohnungen über deutlich höhere Einkommen und Bildungsabschlüsse verfügt. Sie ist deshalb im Vergleich zur gebietstypischen Bewohnerschaft weniger verdrängungsgefährdet.

Objekte, die bereits in Eigentumswohnungen aufgeteilt wurden, sind daher nicht ausreichend für den Erhalt der Zusammensetzung der gebietstypischen Bevölkerungsstruktur geeignet. Sie scheiden deshalb als Objekte für die Ausübung des Vorkaufsrechts aus, zumal ein Ankauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgrund der Regelung des § 24 Abs. 2 BauGB auch nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

4. Die überwiegende Anzahl der Wohnungen übersteigt nicht den durchschnittlich vorhandenen Ausstattungsstandard im betreffenden Erhaltungsgebiet.

Der gebietstypische Ausstattungsstandard beinhaltet i.d.R. einen größeren Spielraum für mietwirksame bauliche Aufwertungsmaßnahmen

Ein überdurchschnittlich hoher Ausstattungsstandard kann dagegen als Indikator für bereits erfolgte Aufwertungsmaßnahmen mit in der Regel überdurchschnittlich hohen Mieten betrachtet werden. Mit der erheblichen Abweichung des Ausstattungsstandards ist das Gebäude daher nicht mehr geeignet, die Bevölkerungsstruktur zu erhalten.

Eine mietwirksame Aufwertung ist allein durch Anwendung des Genehmigungsvorbehalts aus § 172 Abs. 1 S. 1, Abs. 4 BauGB nicht zu verhindern. Denn § 172 Abs. 4 S. 2 und 3 BauGB enthält mehrere Ausnahmen, in denen die erhaltungsrechtliche Genehmigung ungeachtet des Umstandes, dass die jeweilige Maßnahme das Erhaltungsziel gefährdet, zu erteilen ist. So erweisen sich erfahrungsgemäß bereits die zwingend zu genehmigenden Maßnahmen zur Schaffung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung (vgl. § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1 BauGB) für die betroffenen Mieter mit geringem Einkommen als problematisch. Auch die energetische Sanierung im Sinne der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung kann



erhaltungsrechtlich nicht verhindert werden (vgl. § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1a BauGB). Die Umlage der Herstellungskosten bzw. die Möglichkeit der Geltendmachung eines Zuschlages für Sondermerkmale nach dem Berliner Mietspiegel können in der Summe jedoch zu Kostensteigerungen führen, welche für den einkommensschwachen Teil der Mieterschaft dieses sowie anderer Gebäude im Erhaltungsgebiet nicht mehr tragbar wäre.

5. Die Wohnungsgrößenstruktur entspricht im Wesentlichen dem gebietstypischen Wohnraumbedarf.

Wohnungs- und Haushaltsgrößen stellen im Quartier ein Bedingungsgefüge dar. Wird die weitgehende „Passgenauigkeit“ zwischen Wohnungen und Haushalten durch nachhaltige Eingriffe in die Wohnungsgrößenstruktur aufgehoben, verändert sich langfristig die Bevölkerungsstruktur. Veränderte Wohnungsgrößen und damit zusammenhängende Mietbelastungen decken nicht mehr den gebietstypischen Wohnraumbedarf. Gebäude mit für das Gebiet untypischen Wohnungsgrößen sind daher nicht für die Ausübung des Vorkaufrechts geeignet.

6. Die Nettokaltmiete der überwiegenden Anzahl von Wohnungen im Objekt übersteigt die durchschnittliche Gebietsmiete um nicht mehr als 10%.

Einkommen und Miete prägen in besonderer Weise die Struktur der Bevölkerung. Die Mietbelastungsquote muss in angemessenem Verhältnis zum Resteinkommen des Haushaltes stehen. Sind die Mieten im Verkaufsobjekt bereits überdurchschnittlich hoch, so steht die Eignung des Objekts für einen Ankauf in Frage.

7. Es stehen Wohnungen leer bzw. sind unvermietet.

Leerstand im Verkaufsobjekt fördert die Renditeerwartung. Der Leerstand ist somit ein Indiz für eine Gefährdung des Erhaltungsziels, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu schützen. Der Leerstand von Wohnungen dürfte in der Regel weniger auf den Zustand des Objekts oder auf eine fehlende Nachfrage zurückzuführen sein. Vielmehr liegt es nahe, dass absichtlich Wohnungen unvermietet gelassen werden, um deren spätere Veräußerung bzw. Aufwertung zu begünstigen.

Das Objekt kann durch einen Dritten übernommen werden.

Die Ausübung erfolgt gemäß 27a BauGB zugunsten Dritter, insbesondere zugunsten städtischer Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und gemeinnütziger Stiftungen. Aufgrund ihrer Aufgabenstellung und ihrer personellen Ausstattung sind sie besser in der Lage, die Immobilie dauerhaft entsprechend dem Erhaltungsziel zu bewirtschaften und zu verwalten, als der Bezirk.

Das zwischen Senat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften geschlossene „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ verpflichtet die städtischen Wohnungsgesellschaften in besonderer Weise zu einer sozialen Wohnraumversorgung aktiv beizutragen.

Der Ankauf durch einen Dritten erfordert dessen Bereitschaft und dessen Fähigkeit, das Erhaltungsziel dauerhaft zu beachten. Der Erwerb kann einem Dritten aber nicht aufgedrängt werden, zumal er sich gegenüber dem Bezirk zu verpflichten hat, das Objekt entsprechend dem Erhaltungsziel zu bewirtschaften. Der Bezirk führt daher vorab ein

Seite 6 von 6

Interessenbekundungsverfahren durch, in dem er Dritte auswählt, zu deren Gunsten das Vorkaufsrecht im Einzelfall ausgeübt werden kann.

Dem Käufer wird eine Abwendungsvereinbarung angeboten.

Im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechts wird dem Käufer rechtzeitig vor Ausübung des Vorkaufsrechts eine Abwendungsvereinbarung gemäß § 27 Abs. 1 S. 1 BauGB angeboten. Will der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, hat er sich darin zu verpflichten, auf die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum sowie auf bauliche Maßnahmen, die das Ziel der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährden können, grundsätzlich solange zu verzichten, wie die Erhaltungsverordnung in Kraft ist.



5 Ablaufschema Vorkaufsrecht

| Tag | Antragsteller/Erwerber | FB Stadtplanung | "Dritter" (§ 27a BauGB) | Vermessungsamt | Sen Fin |
|-----|---|---|--|--|--|
| -9 | Antrag auf Negativ-zeugnis nach § 28 BauGB | Weiterleitung an Gruppe Stadterneuerung | | | |
| -8 | | Nachforderung von Unterlagen (Kaufvertrag, Mieterliste) | | | |
| -7 | | | | | |
| -6 | | | | | |
| -5 | | | | | |
| -4 | | | | | |
| -3 | | | | | |
| -2 | | | | | |
| -1 | | | | | |
| 0 | Fristbeginn: Eingang der vollständigen Unterlagen Laufzeit: 59 bis 62 Tage | Vorprüfung : keine Ausschlussgründe nach BauGB - Einhaltung der Kriterien | | | |
| 1 | | Auftrag Verkehrswertgutachten | | Bearbeitung Verkehrswertgutachten 3 Wochen | |
| 2 | | Rahmendaten Kaufvertrag an "Dritte" | Entscheidungsprozess über Kauf (generell) mit Äußerung zum Kaufpreis | | |
| 3 | | | | | |
| 4 | | | | | |
| 5 | | Information SenFin mit Formblatt | | | |
| 6 | | | | | |
| 7 | | | | | |
| 8 | | | | | |
| 9 | | | | | |
| 10 | | | | | |
| 11 | | | | | |
| 12 | | | | | ggf. Unterrichtung des Hauptausschusses des Abgeordneten-hauses ggfls. Hauptausschuss: ein Monat Frist für Verweisung an Abgeordnetenhaus (§ 64 Abs. 9 LHO) |
| 13 | | | | | |
| 14 | | | | | |
| 15 | | | | | |
| 16 | | | | | |
| 17 | | | | | |
| 18 | | | | | |
| 19 | | | | | |
| 20 | | | | | |
| 21 | | | | | |
| 22 | | | | | |
| 23 | | | | | |
| 24 | | | | | |
| 25 | | | | | |
| 26 | | Ergebnis Verkehrswertgutachten an "Dritten" | | | |

| | | | | | | |
|----|--|--|---|--|--|--|
| 27 | | Städtebauliche Begründung; Abgleich Grundstücksdaten mit Gebietsportrait | Entscheidung zu Kauf zum Verkehrswert | | ggfls. wenn Einwilligung des Abgeordneten-hauses erforderlich: Vorkaufsrecht nur widerruflich ausübbar | |
| 28 | | Anhörung Erwerber: Zusendung Abwendungsvereinbarung mit Frist: 14 Tage (Sicherstellung des rechtzeitigen Eingangs!) | | | | |
| 29 | | Zusendung Vorkaufs-Vereinbarung an "Dritten" | | | | |
| 30 | | | | | | |
| 31 | | | | | | |
| 32 | | | | | | |
| 33 | Erwerber entscheidet über Abschluss einer Abwendungsvereinbarung | | Entscheidung über Vorkaufsvereinbarung | | | |
| 34 | | | | | | |
| 35 | | | | | | |
| 36 | | | | | | |
| 37 | | | | | | |
| 38 | | | | | | |
| 39 | | | | | | |
| 40 | | | | | | |
| 41 | | | | | | |
| 42 | | | | | | |
| 43 | | | | | | |
| 44 | | | | | | |
| 45 | | | | | | |
| 46 | | | | | | |
| 47 | | Eingang Abwendungserklärung? | | | | |
| 48 | | Eingang Verpflichtungserklärung des "Dritten"? | | | | |
| 49 | | Bescheid zur Ausübung des Vorkaufsrechtes an Erwerber und Verkäufer | | | | |
| 50 | | | | | | |
| 51 | | Zustellung Vorkaufsbescheid | | | | |
| 52 | | | | | | |
| 53 | | | | | | |
| 54 | | | | | | |
| 55 | | | | | | |
| 56 | | | | | | |
| 57 | | | | | | |
| 58 | | | | | | |
| 59 | | | | | | |



6 Gebietssteckbrief Boxhagener Platz (Muster)



Gebietssteckbrief „Boxhagener Platz“ (Stand: Juni 2015)

Im April 1999 wurde für das Gebiet „Boxhagener Platz“ durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg eine Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen.

Die Voraussetzungen für den Fortbestand der Erhaltungssatzung wurden turnusgemäß und zuletzt im Juni 2015 überprüft. Im Dezember 2015 beschloss das Bezirksamt, dass eine steuernde Einflussnahme der öffentlichen Hand weiterhin erforderlich ist, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.

Im Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz befinden sich insgesamt 8.700 Wohnungen, in denen rund 12.800 Einwohner/innen leben. Das Gebiet besitzt aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb des Stadtgefüges, der gründerzeitlichen Baustruktur sowie der sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem eine hohe Attraktivität für Wohnungssuchende. Weitere Standortqualitäten ergeben sich aus der vorhandenen Nutzungsmischung. Eine Reihe unterschiedlichster Einkaufsmöglichkeiten, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich ebenso in räumlicher Nähe zu den Wohnungen wie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Angebote zur Freizeitgestaltung.

Gebietstypische Bevölkerungsstruktur und soziale Entwicklungstendenzen

Die Anzahl der Bewohner/innen im Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz hat sich seit Festlegung des Erhaltungsgebiets im Jahr 1999 um mehr als ein Drittel erhöht. Angesichts des weitgehenden Rückgangs der Zahl von Leerwohnungen und kaum noch vorhandener Neubaupotenziale wird sich dieser Trend in den kommenden Jahren vermutlich nicht im gleichen Umfang fortsetzen.

Die Gebietsbevölkerung ist durch folgende Merkmale charakterisiert:

- Eine dominante Kleinhaushaltsstruktur mit mehr als 80% Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten. Einpersonenhaushalte stellen mit zwei Dritteln die Mehrheit dieser Haushalte. Der Anteil von Haushalten mit Kindern beträgt 11%.
- Eine im Vergleich zu Berlin junge Bevölkerung mit einem Altersdurchschnitt von 38 Jahren. 58% aller Personen sind zwischen 27 und 44 Jahre alt.
- Der Anteil erwerbstätiger Bewohner/innen ist kontinuierlich gestiegen, zuletzt auf 74%, und korrespondiert mit einer Verringerung des Anteils von Bewohner/innen in ungesicherter Erwerbslage bzw. Erwerbslosigkeit. Auch der Anteil studentischer Haushalte hat abgenommen.
- Im Gebiet leben trotz der Zunahme der Einkommen immer noch ganz unterschiedlich zahlungskräftige Haushalte. Die Einkommensverhältnisse driften vermehrt auseinander. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen langjährigen Gebietsbewohner/innen mit niedrigeren und Neuzugezogenen mit höheren Durchschnittseinkommen abzeichnen.
- In den letzten Jahren ist bei rückläufigen Fluktuationsraten eine Stabilisierung der Wohndauer der Bevölkerung erfolgt. Der Anteil derjenigen, die länger als 10 Jahre im Gebiet leben, ist seit 2011 von 25% auf 35% gestiegen.

Deutliche Veränderungen in der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind vor allem bei den Einkommensverhältnissen und dem Qualifikationsniveau der Bewohnerschaft festzustellen. Mittlerweile hat fast ein Drittel der Haushalte gegenüber einem knappen Viertel

in 2011 monatlich mehr als 2.600 € zur Verfügung, während nur noch ein Achtel gegenüber einem Sechstel aller Haushalte in der letzten Untersuchung mit weniger als 900 € im Monat auskommen muss. Der Anteil einkommensarmer Haushalte, die bereits 2011 im Gebiet wohnten, ist jedoch mit 13% relativ konstant geblieben. Diese sozialstrukturellen Veränderungen sind vor allem darauf zurückzuführen, dass der Zuzug überwiegend durch einkommensstärkere Gruppen erfolgt, während einkommensschwächere sinkende Wegzugsraten aufweisen. Sie finden auf dem angespannten Wohnungsmarkt mit steigenden Neuvermietungspreisen kaum mehr Wohnungen, die ihrer Zahlungsfähigkeit entsprechen.

Gebietstypische Wohnungsstruktur und Mieten

Seit Erlass der Erhaltungsverordnung 1999 wurden im Gebiet mehr als drei Viertel aller Wohnungen saniert. 2015 verfügen bis auf einen kleinen Restbestand fast alle Wohnungen (93%) über eine zeitgemäße Ausstattung. Gleichzeitig weisen fast 60% der Wohnungen noch keine wohnwerterhöhenden Merkmale bzw. Sondermerkmale gemäß Definition des Berliner Mietspiegels 2015 auf. Hierzu zählen beispielsweise hochwertige Fußbodenbeläge, moderne Einbauküchen, Aufzüge, Zweit-WC, Fußbodenheizung, große Balkone.

Gebietstypisch ist eine kleinteilige Wohnungsstruktur, die zu der das Gebiet prägenden Haushaltgrößenstruktur mit mehrheitlich kleinen Haushalten passt. Drei Viertel aller Wohnungen haben nicht mehr als 2 Zimmer. Die Hälfte aller Wohnungen ist nicht mehr als 60 m² groß, lediglich eine von acht Wohnungen hat eine größere Wohnfläche als 90 m². Der Flächenkonsum entspricht mit 41,4 m² / Person annähernd den mittleren Berliner Werten.

Gebietsmiete, Mietentwicklung und Mietbelastung

Das Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz hat inzwischen ein sehr hohes Mietenniveau erreicht. Die Mietpreise liegen im oberen Spannenbereich des Berliner Mietspiegels. Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Vollstandardwohnungen liegt 2015 bei 7,16 €/m². Damit ist seit der letzten Untersuchung im Jahr 2011 im Mittel eine Steigerung von rund 18% erfolgt.

Bei einem Viertel aller Wohnungen liegt die Miete über 8 €/m² nettokalt. Dieser Anteil von hochpreisigen Wohnungen betrug vor vier Jahren erst 8% und hat damit die deutlichste Steigerung erfahren. Günstige Nettokaltmieten unter 5,00 €/m² finden sich nur noch bei etwa jeder fünften Bestandswohnung.

Hohe Mietpreise werden vor allem bei Neuvermietungen realisiert. So zahlen Mieter/innen, die seit 2013 neu in Wohnungen eingezogen sind, mittlerweile im Schnitt mehr als 9 €/m² nettokalt.

Trotz steigender Mieten hat sich die durchschnittliche Mietbelastung gegenüber der letzten Untersuchung kaum verändert, was mit dem Anstieg der Durchschnittseinkommen zusammenhängt. Dieser Anstieg ist darauf zurückzuführen, dass überproportional einkommensstärkere Bewohner/innen zugezogen und überdurchschnittlich einkommensschwächere weggezogen sind. Die Bruttowarmmietbelastung beträgt rund 34% des Haushaltsnettoeinkommens.

Aufwertungspotenzial

Im Ausstattungsniveau der Wohnungen des Gebiets ist mit Bad und Sammelheizung nahezu flächendeckend ein allgemein üblicher Vollstandard erreicht. In drei Viertel der Wohnungen bestehen aber nach den Untersuchungsergebnissen Spielräume für weitere Aufwertungsmaßnahmen, insbesondere



- zur Schaffung von höherwertigen, über den zeitgemäßen Zustand hinausgehenden Ausstattungsmerkmalen (z.B. Aufzüge, Einbauküchen, hochwertige Bodenbeläge sowie Zweit-Bäder oder Zweit-WCs)
- zur Schaffung großzügiger und luxuriöser Großwohnungen und
- hinsichtlich der energetischen Sanierung der Wohnsubstanz.

Aufwertungsdruck und Umwandlungsprozesse

Die baulichen und städtebaulichen Qualitäten machen das Gebiet für zahlungskräftige Nachfragende und Aufwertungsmaßnahmen attraktiv und auch für die Eigentumsbildung interessant. Die gestiegenen Mietpreise im Bestand, die hohen Mieten bei Neuvertragsabschlüssen und die Einkommensverhältnisse neu zugezogener Bewohner/innen im Vergleich zu zurückliegenden Untersuchungen sind Indikatoren dafür.

Aufwändige bzw. stark mietenwirksame Modernisierungsmaßnahmen stehen regelmäßig in Zusammenhang mit der Begründung von Wohneigentum an Gebäuden. Die Miethöhen und die Ausstattung in diesen Wohnungen liegen deutlich über dem Gebietsdurchschnitt.

Aufwertungsdruck und Umwandlungsdynamik

Die Umwandlungen in Wohneigentum sind seit der letzten Untersuchung 2011 weiterhin forciert worden. Die Umwandlungsquote im sozialen Erhaltungsgebiet war im Juni 2015 deutlich überproportional: Während in Berlin in den Jahren 2006 – 2013 insgesamt 2,5% der Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, waren es im gleichen Zeitraum im Erhaltungsgebiet 6,3%. Der Umwandlungsprozess hat sich außerdem in diesem Zeitraum deutlich dynamisiert. Umwandlungen in Einzeleigentum sind in rund 28% aller Wohnungen in diesem Gebiet erfolgt. Der Anteil selbstgenutzten Wohneigentums ist mit etwa 5% eher marginal, jedoch seit 2011 gestiegen. Neben den 28 % umgewandelter Wohnungen, ist für weitere 11% aller Wohnungen des Gebiets bereits eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt.

Seit Erlass der Umwandlungsverordnung im März 2015 wurden im Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz bis 30.6.2016 zusätzlich 330 Wohnungen umgewandelt¹. Die Genehmigung erfolgte ausschließlich aufgrund des Tatbestands nach Satz 3 Nummer 6 der Umwandlungsverordnung, das heißt der Eigentümer verpflichtet sich im Zeitraum von 7 Jahren nur an Mieter zu veräußern. Das Verhältnis von genehmigten zu untersagten Umwandlungen beträgt 5:1.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und betragen 2014 durchschnittlich rund 2.230 €/ m². Dieser Kaufpreis lag damit zwar noch unterhalb des Durchschnittspreises im Bezirk. Im Vergleich der Bezirke dominieren in Friedrichshain-Kreuzberg jedoch Angebote der oberen Preisklassen das Marktfeld.

Ausstattung und Mietpreis umgewandelter Wohnungen

Die Vergleichsmieten im umgewandelten Wohnungsbestand liegen im Mittel bei 7,94 €/m² netto und damit rund 17 Prozent über den in den sonstigen Mietwohnungen gezahlten Werten. Der Ausstattungsstandard dieser Wohnungen ist durch mehrere wohnwerterhöhende Komfortmerkmale gekennzeichnet. Seit 2011 sind die Mieten in vermieteten Eigentumswohnungen mit 35% deutlich stärker angestiegen als in den übrigen Mietwohnungen. Die überdurchschnittlichen Miethöhen, die kürzere Wohndauer der Haushalte in vermieteten Eigentumswohnungen und der Komfort von Eigentumswohnungen sind Indizien, dass die Wohnungen zur besseren Vermarktbarkeit vorher entmietet und dem Bedarf nach höherem Komfort mit wohn

¹ Quelle: Daten des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg

werterhöhenden Umbaumaßnahmen in aller Regel vor Neuvermietung oder Verkauf angepasst wurden.

Aufwertungsdruck und energetische Sanierung

Der Aufwertungsdruck durch energetische Sanierungsmaßnahmen ist vor allem in noch unsanierten Wohnungsbeständen als hoch einzuschätzen, in denen die zeitgleiche Durchführung mehrerer energetischer Maßnahmen einschließlich der Schaffung des allgemein üblichen zeitgemäßen Ausstattungsstandards denkbar wäre. Dies hat Konsequenzen für Verdrängung vor allem von finanziell weniger starken Mieter/innen, die mehrheitlich im Wohnungsbestand mit höherem Aufwertungspotenzial wohnen.

Für das Gebiet insgesamt ist derzeit jedoch davon auszugehen, dass auf Grund des gebiets-typischen Ausstattungsniveaus und des insgesamt recht hohen Mietniveaus der Aufwertungsdruck durch energetische Vollsanierung eher noch verhalten ist.

Verdrängungsgefährdung

Im Rahmen der Sozialstudie 2015 der asum GmbH konnten soziale Strukturveränderungen der Bevölkerung seit Erlass der Satzung aufgezeigt werden. Höher qualifizierte Bevölkerungsgruppen und einkommensstärkere Haushalte prägen die Sozialstruktur stärker. Die Anteile einkommensschwächerer Haushalte, von Bewohner/innen in ungünstiger Erwerbslage und mit vergleichsweise niedriger Qualifikation sowie von Haushalten im ALG I- und ALG II-Bezug sind deutlich zurückgegangen. Allerdings fällt immer noch etwa ein Fünftel der Haushalte in diese Gruppe.

Auf Grund der bereits bestehenden finanziellen Belastung bestehen nur geringfügige Spielräume für aufwertende und mietpreissteigernde Maßnahmen im Gebiet. Die Mietbelastung für Personengruppen, die als einkommensarm gelten, liegen im Gebiet bereits jetzt bei knapp 50 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens, das für die Warmmiete ausgegeben werden muss. Darunter befinden sich auch all diejenigen Haushalte, die ALG II beziehen. Aber auch bei Haushalten, die nicht mehr als einkommensarm im strengen Sinne gelten, deren Einkommen aber nicht höher als das mittlere Berliner Äquivalenzeinkommen ist, beträgt die mittlere Warmmietenbelastung schon 38 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens.

Bei komplexer Berücksichtigung der ökonomischen Lage und der unterschiedlichen sozialen Handlungsfähigkeit wie auch des Aufwertungspotenzials der Wohnungen ist von einer höheren Verdrängungsgefahr für etwa jeden fünften Haushalt im Untersuchungsgebiet auszugehen. Ein weiteres Viertel aller Haushalte unterliegt in mittlerem Maße der Gefahr, mietpreissteigernden Maßnahmen nicht standzuhalten.

Das Auseinanderdriften der Einkommensverhältnisse im Erhaltungsgebiet zugunsten finanzstärkerer Haushalte ist ein deutlicher Indikator für Gentrifizierungsprozesse.

Quelle: asum GmbH (2015): Boxhagener Platz 2015. Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB



7 Neufassung der Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Planen, Bauen und Umwelt

11.2016

Beschluss

des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 29.11.2016
zur BA-Vorlage-Nr.: IV/998/2016


Neufassung der Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnungen in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Das Bezirksamt beschließt

1. Die bisher gültigen Kriterien, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 42, vom 05.02.2013, S. 510-511, werden aufgehoben.
2. Die Prüfung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den o.g. Erhaltungsgebieten gemäß § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg erfolgt ab dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin nach der Neufassung der Kriterien gemäß Anlage 1.
3. Die Auswirkungen zu den Punkten 2.2. und 3.2. der Anlage 1 sollen bis Mitte 2017 evaluiert werden
4. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte **Vorlage zur Kenntnisnahme** einzubringen.
5. Die Neufassung der Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist im Amtsblatt für Berlin zu veröffentlichen
6. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Planen, Bauen und Umwelt beauftragt.

Begründung, Rechtsgrundlage und haushaltmäßige und personalwirtschaftliche Auswirkungen sind der o. g. Vorlage zu entnehmen.


Hermine
Bezirksbürgermeisterin


Panhoff
Bezirksstadtrat

1 von 5

Friedrichshain-Kreuzberg

Neufassung der Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnungen in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Bek. vom 29.11.2016 – Stapl 211

Telefon: 90298-2242 oder 90298-0; intern: 9298-2242

Für die Erhaltungsgebiete „Bergmannstraße-Nord“, „Boxhagener Platz“, „Chamissoplatz“, „Graefestraße“, „Hornstraße“, „Luisenstadt“, „Petersburger Straße“ und „Weberwiese“ werden die Kriterien für die Umsetzung der Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, die gleichermaßen für Maßnahmen in bewohnten wie auch in leerstehenden Wohneinheiten gelten, wie folgt neu gefasst:

1. Für insbesondere folgende erhaltungsrechtlich genehmigungspflichtige Maßnahmen zur Herstellung eines zeitgemäßen Grundausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung wird eine auflagenfreie Genehmigung erteilt:
 - 1.1. Ersteinbau einer Sammelheizung (inklusive Warmwasserversorgung)
 - 1.2. Ersteinbau eines Bades mit folgenden Grundausstattungsmerkmalen: ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Einbaubadewanne ODER Dusche, Wand- und Bodenverfließung
 - 1.3. Grundausstattung mit Sanitär-, Frischwasser-, Abwasser- sowie Elektroinstallationen
 - 1.4. Kabelfernseh- und Gegensprechanlagen (Audio)
 - 1.5. Erneuerung bestehender einfach verglaster Fenster als Doppel- oder Isolierglasfenster (zweifach verglast) mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) in Anlehnung an die jeweils geltende Energieeinsparverordnung (EnEV)
 - 1.6. Energetische Nachrüstungsspflichten nach den Rechtsvorschriften der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung (derzeit EnEV 2014, § 10):
 - Erneuerung einer bestehenden Heizungsanlage (Einbau vor dem 1. 1.1985, gültig ab 1.1.2015)
 - Dämmung der Warmwasser- und Heizungsverteilerleitungen.

2. Für insbesondere folgende bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige Maßnahmen kann gegenüber dem Fachbereich Bauaufsicht erhaltungsrechtlich eine auflagenfreie Zustimmung erteilt werden:
 - 2.1. Schaffung neuen Wohnraumes wie z.B. Dachgeschossausbau, Neubau
 - 2.2. Umwidmung von Gewerbeeinheiten in Wohnraum
 - 2.3. Im Regelfall jegliche sonstige Nutzungsänderung mit Ausnahme der Ziffer 3.2. (z.B. Umnutzung Gewerbe in anderes Gewerbe; Einzelfallentscheidung bei sozialen Infrastruktureinrichtungen)



- 2.4. Anbau von Aufzügen, die ausschließlich der Erschließung neuen Wohnraumes, insbesondere in Form eines Neubaus, einer Aufstockung oder des Ausbaus eines Dachgeschosses dienen.

Ausnahme zu Ziffer 2.1. und 2.2.: Zusammenlegung von neu entstehendem oder umgewidmetem Wohnraum mit bereits vorhandenem Wohnraum (siehe Ziffer 4.2.)

3. Für insbesondere folgende genehmigungspflichtige Maßnahmen, die über den Standard gemäß Ziffer 1 hinausgehen und die nicht gem. Ziffer 4 zu versagen sind oder eine Nutzungsänderung darstellen, kann nur unter folgenden Voraussetzungen eine erhaltungsrechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung erteilt werden:
 - 3.1. Maßnahmen zur Energieeinsparung (soweit nicht bereits nach Ziffer 1.6. zu genehmigen), wenn die Änderung der baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen dient, die die EnEV in ihrer bei Antragstellung gültigen Fassung an bestehende Gebäude und Anlagen stellt. Für diese Prüfung ist dem Bezirksamt der vollständig ausgefüllte „Maßnahmenplan zur energetischen Gebäudesanierung“ (Anlage zu diesen Prüfkriterien) vorzulegen.
 - 3.2. Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe
Dieser kann erhaltungsrechtlich zugestimmt werden, wenn es sich um unbewohnte, tatsächlich und rechtlich leerstehende Wohneinheiten im Souterrain handelt.
In Straßen mit sehr hoher Lärmbelastung durch Straßenverkehr gemäß Ausweisung im Berliner Mietspiegel kann einer Nutzungsänderung in begründeten Einzelfällen (z.B. bei Lage aller Wohn- und Schlafräume zur Straße) auch für Wohnungen im Erdgeschoss der Vorderhäuser zugestimmt werden.
 - 3.3. Grundrissänderungen, die nachweislich zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung gem. Ziffer 1.2 dienen (Ersteinbau eines Bades)
 - 3.4. Anbau von Ersbalkonen, -terrassen, -loggien, -wintergärten mit einer Grundfläche bis einschließlich 4 m². Eine Versagung kommt in Betracht, wenn die Maßnahme besonders kostenaufwändig oder aufgrund ihrer Vorbildwirkung geeignet ist, eine Entwicklung in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die in dem Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung darstellt
 - 3.5. Der Anbau von Aufzügen zur Erschließung vorhandenen Wohnraumes bei Gebäuden mit mehr als vier oberirdischen Geschossen ist grundsätzlich zu genehmigen. Eine Versagung kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Maßnahme besonders kostenaufwändig oder aufgrund ihrer Vorbildwirkung geeignet ist, eine Entwicklung in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die in dem Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich zieht.
4. Für insbesondere folgende genehmigungspflichtige Maßnahmen, die den zeitgemäßen durchschnittlichen Ausstattungsstandard wesentlich überschreiten oder eine Nutzungsänderung darstellen, wird keine erhaltungsrechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung erteilt:

- 4.1. Grundrissänderungen, die eine Veränderung der ursprünglichen Zimmeranzahl oder eine Veränderung der Wohnfläche zur Folge haben (mit Ausnahme von Ziffer 3.4)
- 4.2. Wohnungszusammenlegungen sowie Wohnungsteilungen
- 4.3. Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenem Wohnraum (z.B. DG-Maisonetteeinheit, Zusammenlegung bestehender Wohneinheiten mit bisherigen Gewerbeeinheiten)
- 4.4. Anbau von Erstbalkonen, -terrassen, -loggien, -wintergärten mit mehr als 4 m² Grundfläche und Anbau von Zweitbalkonen
- 4.5. Einbauküchen
- 4.6. Einbau von zweiten WCs, Doppelhandwaschbecken, sowie Einbau von Badewanne UND Dusche getrennt voneinander
- 4.7. Fußbodenheizung
- 4.8. Videogegensprechanlage
- 4.9. Kamin



Anlage 2

BEGRÜNDUNG

Die vorliegende Aktualisierung der Prüfkriterien präzisiert die Zielstellung der Sozialen Erhaltungsverordnungen und passt sie der aktuellen Rechtsprechung an. Ferner soll die Überarbeitung dazu beitragen, die Anwendung der Kriterien praktikabler zu gestalten und Transparenz in Verwaltungsabläufen herzustellen.

Eine schlüssige, transparente und zugleich praktikable Genehmigungspraxis folgt dem grundlegenden Handlungsprinzip, Maßnahmen entweder zu versagen oder aber zu genehmigen. Die Genehmigungspraxis Maßnahmen, die über den zeitgemäßen Grundaustattungsstandard einer durchschnittlichen Wohnung hinausgehen, über vertragliche Regelungen zu genehmigen, sollte auf Ausnahmefälle beschränkt werden. Werden Ausnahmefälle zur Regel, konterkarieren sie das eigentliche Schutzziel der sozialen Erhaltungsverordnung. Eine Genehmigungspraxis, unter Auflagen höhere Standards realisieren zu können, führt zu einer schleichenden Veränderung zu schützender Strukturen, insbesondere durch nachgelagerte Verdrängungsprozesse. Auch ist die Vorbildwirkung bei Abweichungen vom Grundprinzip der Genehmigung oder Versagung nicht zu unterschätzen.

Um die Wohnungsstruktur im Einklang mit der vorhandenen Bevölkerung zu erhalten, finden alle Regelungen ausnahmslos sowohl auf bewohnte Wohnungen (vermietete Wohnungen, selbst genutztes Eigentum) als auch auf Leerwohnungen Anwendung.

1. Auflagenfrei zu genehmigende Maßnahmen

Die unter Ziffer 1 der fortgeschriebenen Kriterien genannten Maßnahmen werden auflagenfrei genehmigt bzw. den unter Ziffer 2 genannten Maßnahmen auflagenfrei zugestimmt, da sie den zeitgemäßen Grundaustattungsstandard unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen herstellen. Neu aufgenommen wird in Punkt 2.3. die Zustimmung bei jeglichen nicht von anderen Ziffern erfassten Nutzungsänderungen als Klarstellung. Hierbei wird eine Einzelfallregelung für soziale Infrastruktureinrichtungen geschaffen, sofern sich hierbei eine Nutzungsänderung auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung negativ auswirkt.

2. Maßnahmen, die nur unter bestimmten Voraussetzungen genehmigt werden können

Zu diesen Maßnahmen gehören vor allem Maßnahmen zur Energieeinsparung, der Anbau von Erstbalkonen, der Anbau von Aufzügen zur Erschließung vorhandenen Wohnraums sowie die Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe.

Maßnahmen zur Energieeinsparung (soweit diese nicht nach Ziffer 1 zu genehmigen sind) sind zukünftig in sozialen Erhaltungsgebieten nur noch dann zu genehmigen, wenn die Änderung der baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen dient, die die EnEV in ihrer bei Antragstellung gültigen Fassung an bestehende Gebäude und Anlagen stellt.

Damit soll verhindert werden, dass energetische Sanierungsmaßnahmen künftig durch mietpreistreibende Effekte Verdrängungsprozesse in größerem Umfang auslösen. Der Zusam-

menhang zwischen Wohnungs- und Bevölkerungsstruktur wird durch diese destabilisiert, und das Ziel, die vorhandene Bevölkerungsstruktur zu erhalten, gefährdet. Es wird an dieser Stelle auf die Studien zur Fortschreibung der Sozialen Erhaltungssatzung verwiesen, in denen die Verdrängungswirkung mietpreistreibender Baumaßnahmen ausführlich dargestellt wird. Maßnahmen zur Energieeinsparung gemäß Punkt 3.1. der Kriterien sollen daher mit der Zahlungsfähigkeit der Bewohner/innen in möglichst weitgehende Übereinstimmung gebracht werden.

Die **Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe** (Punkt 3.2.) soll nur im Ausnahmefall zulässig sein, etwa bei einem ungünstigen Grundriss von Erdgeschosswohnungen (z.B. bei Lage aller Wohn- und Schlafräume zur Straße), die in einer verlärmten Straße (gem. Ausweisung im Berliner Mietspiegel) liegen.

Balkone bis 4 m² Grundfläche und Aufzugsanlagen

Bei diesen Maßnahmen ist im Einzelfall sorgfältig zu prüfen, ob eine Maßnahme für sich genommen oder im Zusammenwirken mit anderen Maßnahmen besonders kostenaufwändig ist und modernisierungsbedingte Mietsteigerungen hervorrufen würde, die zur Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung beitragen könnten. Deshalb kommt auch eine Versagung gemäß Ziffer 3.4. bzw. 3.5. der fortgeschriebenen Kriterien in Betracht.

3. Versagung von Maßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen

Alle Maßnahmen, die über den zeitgemäßen Ausstattungsstandard unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen hinausgehen, werden regelmäßig versagt.

Die unter Ziffer 4 genannten Maßnahmen sind in aller Regel so kostenaufwändig, dass sie einen höherwertigen Ausstattungszustand der Wohnungen und modernisierungsbedingte Mietsteigerungen hervorrufen, die zur Verdrängung der Wohnbevölkerung beitragen können. Sie sind besonders geeignet, den Wohnungsbestand so zu verändern, dass sein Preisniveau die Zahlungsfähigkeit der vorhandenen Bewohner/innen übersteigt und sich insofern auf die Bevölkerungsstruktur auswirkt.

Zusammenlegung/Teilung von Wohnraum bzw. Änderung der Grundrisse insbesondere mit Veränderung der Zimmeranzahl

Hinsichtlich Größe, Lage, Ausstattung und Anzahl korrespondieren die derzeitige Wohnungsstruktur und die Bevölkerungsstruktur miteinander. Eine Veränderung der Wohnungsstruktur hat zwangsläufig Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Die Wohnungsstruktur ist daher im Hinblick auf Bestand, Größe und Ausstattung zu erhalten.

Der Erhalt der bestehenden Wohnungsstruktur sorgt zudem dafür, dass der Aufwertungsdruck im Gebiet gemindert wird und auch weiterhin bezahlbarer Wohnraum für die angestammte Bevölkerung zur Verfügung steht. Wohnungszusammenlegungen und -teilungen werden daher grundsätzlich nicht genehmigt, da hierdurch die Wohnungsgrößenstruktur im Gebiet und damit die Passfähigkeit zur vorhandenen Bevölkerungsstruktur generell verändert werden.

Nutzungsänderungen von Wohnraum

Die Erhaltungsgebiete im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sind aufgrund ihrer innerstädtischen Lage, ihrer hervorragenden Ausstattung mit Restaurants und Clubs sowie durch ihre Vielfalt an sonstigen kulturellen Einrichtungen nachgefragte Standorte für die Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe oder als Ferienwohnungen. Hierfür wird zunehmend Wohnraum nicht mehr an Personen vermietet, die ihn langfristig als ihren Lebensmittelpunkt nutzen. Diese Verwendung von Wohnraum widerspricht den Zielen der Erhaltungsverordnung



und ist somit nicht genehmigungsfähig. Die zunehmende Tendenz, Wohnraum als Gewerbe bzw. Ferienwohnungen zu vermieten, führt im Erhaltungsgebiet dazu, dass das vorhandene Wohnraumangebot verknappt wird und somit die Zusammensetzung der ansässigen Wohnbevölkerung gefährdet ist.

8 Abwendungsvereinbarung (Muster)

Vereinbarung über die Abwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts

zwischen
[Name],
[Str. Hausnr., PLZ Ort]

vertreten durch [Name]

- nachfolgend „Erwerberin“ genannt-

und

dem *Land Berlin*,
vertreten durch das Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg von Berlin,
dieses vertreten durch den Bezirksstadtrat für Bauen, Planen und Facility Management Florian Schmidt,
Yorkstraße 4-11, 10965 Berlin,

- nachfolgend „Land Berlin“ genannt-

Vorbemerkung

Mit Kaufvertrag des Notars ____, Berlin, vom ____, UR-Nr. ____, hat ____ das Grundstück mit der postalischen Anschrift ____ mit einer Größe von ____ m², eingetragen im Grundbuch von ____ des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg, Blatt-Nr. ____ (nachfolgend „Kaufgrundstück“ genannt), an ____ verkauft. Es ist mit einem Wohnhaus / Wohn- und Geschäftshaus bebaut und hat ____ Wohneinheiten sowie ____ nicht Wohnzwecken dienende Einheiten.

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „____“ vom ____ (GVBl. S. ____). Zudem findet die Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Umwandlungsverordnung) vom 03.03.2015 (GVBl. S. 42) Anwendung. Die Verordnungen dienen dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen.

Dem Land Berlin steht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ein Vorkaufsrecht an dem Grundstück zu. Nach § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er in der Lage ist, das Grundstück entsprechend den Erhaltungszielen zu nutzen, und er sich hierzu vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet. Zu diesem Zweck schließen die Erwerberin und das Land Berlin nachfolgende Vereinbarung:

§ 1

Unterlassungsverpflichtung

(1)
Die Erwerberin verpflichtet sich,

1. auf die Begründung von Wohn- oder Teileigentum an dem Kaufgrundstück einschließlich des in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB geregelten Falles,



2. a) auf den Rückbau der baulichen Anlage auf dem Kaufgrundstück,
- b) auf Änderungen der baulichen Anlage auf dem Kaufgrundstück in Gestalt energetischer Sanierungsmaßnahmen, sofern keine Rechtspflicht zu ihrer Durchführung besteht,
- c) auf den Anbau von Balkonen sowie
- d) auf den An- bzw. Einbau eines Personenaufzuges

zu verzichten.

(2)

Die Verpflichtungen nach Abs. 1 gelten, solange die Erhaltungsverordnung „___“ in Kraft ist, längstens jedoch für 20 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Anschließend finden die gesetzlichen Regelungen in der dann geltenden Fassung (wieder) Anwendung.

(3)

Die Verpflichtungen nach den vorstehenden Absätzen bestehen auch in Bezug auf derzeit oder später nicht vermietete bzw. leerstehende Wohnungen.

(4)

Die Verpflichtungen nach Abs. 1 lassen die Verpflichtung zur Beantragung einer Genehmigung der Erwerberin für andere als die in Abs. 1 genannten Maßnahmen unberührt.

(5)

Die Erwerberin verpflichtet sich darüber hinaus, das Grundstück nur so zu nutzen, dass es mit dem Ziel der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Einklang steht und keinerlei Handlungen vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, die diesem Zweck zuwiderlaufen.

(6)

Stellen die Verpflichtungen nach Abs. 1 im Einzelfall eine unbillige Härte für die Erwerberin dar, kann das Land Berlin einen Antrag der Begünstigten auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung ausnahmsweise genehmigen.

§ 2

Dingliche Sicherung

(1)

Die Erwerberin verpflichtet sich, innerhalb von vier Wochen nach Eigentumsübergang beim Grundbuchamt zur Sicherung der in § 1 Abs. 1 Nr. 1, 2a, 2c und 2d genannten Verpflichtungen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin zu beantragen und zu bewilligen.

(2)

Die Eintragung ist dem Land Berlin unverzüglich durch Vorlage eines Grundbuchauszugs nachzuweisen.

(3)

Die Kosten der Eintragung trägt die Erwerberin.

§ 3

Vertragsstrafe, Unterwerfung

(1)

Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 1 dieser Vereinbarung, hat sie dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.000.000 € (in Worten: eine Million Euro) zu zahlen.



(2)
Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro).

(3)
Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtung aus § 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro).

(4)
Die Vertragsstrafe ist jeweils sofort mit Eintritt eines Verstoßes zur Zahlung fällig.

(5)
Die Erwerberin unterwirft sich bezüglich der Zahlung der Vertragsstrafe nach den vorstehenden Absätzen der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen.

§ 4
Erteilung des Negativzeugnisses

Das Land Berlin verpflichtet sich, unverzüglich nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung das Negativzeugnis nach § 28 Abs. 1 S. 3 BauGB zu erteilen.

§ 5
Schlussbestimmungen

(1)
Vertragsänderungen bzw. Vertragsergänzungen einschließlich der Änderungen dieser Bestimmung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

(2)
Die Unwirksamkeit bzw. Nichtigkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der vertraglichen Regelungen im Übrigen.

(3)
Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen oder Regelungslücken durch solche Regelungen zu ersetzen bzw. zu füllen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommen.

Für das Land Berlin:

Für die Erwerberin:

Berlin,

____,

.....
für das Land Berlin

.....

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Bezirksstadtrat Florian Schmidt



9 Verpflichtungserklärung mit Städtischen (Muster)

Vereinbarung über die Verpflichtung des vorkaufsbegünstigten Dritten gemäß §§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4, 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

zwischen

...

- nachfolgend „*Begünstigte*“ genannt -

und

dem *Land Berlin*,
vertreten durch das Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg von Berlin,
dieses vertreten durch den Bezirksstadtrat für Bauen, Planen und Facility Management Florian Schmidt,
Yorkstraße 4-11, 10965 Berlin,

- nachfolgend „*Land Berlin*“ genannt -

Vorbemerkung

Mit Kaufvertrag des Notars ____, Berlin, vom ____, UR-Nr. ____, hat ____ das Grundstück mit der postalischen Anschrift ____ mit einer Größe von ____ m², eingetragen im Grundbuch von ____ des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg, Blatt-Nr. ____ (nachfolgend „*Kaufgrundstück*“ genannt), an ____ verkauft. Es ist mit einem Wohnhaus / Wohn- und Geschäftshaus bebaut und hat ____ Wohneinheiten sowie ____ nicht Wohnzwecken dienende Einheiten.

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „____“ vom ____ (GVBl. S. ____). Zudem findet die Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Umwandlungsverordnung) vom 03.03.2015 (GVBl., S. 42) Anwendung. Die Verordnungen dienen dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen.

Das Land Berlin beabsichtigt, gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 und § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) das Vorkaufsrecht am Kaufgrundstück zugunsten der Begünstigten auszuüben. Die Begünstigte ist bereit, das Kaufgrundstück zu erwerben.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts setzt voraus, dass die Begünstigte in der Lage ist, das Grundstück entsprechend dem Ziel der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu nutzen, und sie sich hierzu vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet. Zu diesem Zweck schließen die Begünstigte und das Land Berlin nachfolgende Vereinbarung.

§ 1

Unterlassungsverpflichtung

(1)

Die Begünstigte verpflichtet sich,

1. auf die Begründung von Wohn- oder Teileigentum an dem Kaufgrundstück einschließlich des in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB geregelten Falles,
2. a) auf den Rückbau der baulichen Anlage auf dem Kaufgrundstück,
b) auf Änderungen der baulichen Anlage in Gestalt energetischer Sanierungsmaßnahmen, sofern keine Rechtspflicht zu ihrer Durchführung besteht,
c) auf den Anbau von Balkonen sowie
d) auf den An- bzw. Einbau eines Personenaufzuges

zu verzichten.

(2)

Die Verpflichtungen nach Abs. 1 gelten, solange die Erhaltungsverordnung „____“ in Kraft ist, längstens jedoch für 20 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Anschließend finden die gesetzlichen Regelungen in der dann geltenden Fassung (wieder) Anwendung.

(3)

Die Verpflichtungen nach den vorstehenden Absätzen bestehen auch in Bezug auf derzeit oder später nicht vermietete bzw. leerstehende Wohnungen.

(4)

Die Verpflichtungen nach Abs. 1 lassen die Verpflichtung zur Beantragung einer Genehmigung der Begünstigten für andere, als die in Abs. 1 genannten Maßnahmen unberührt.

(5)

Die Begünstigte verpflichtet sich darüber hinaus, das Grundstück nur so zu nutzen, dass es mit dem Ziel der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Einklang steht und keinerlei Handlungen vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, die diesem Zweck zuwiderlaufen.

(6)

Stellen die Verpflichtungen nach Abs. 1 im Einzelfall eine unbillige Härte für die Begünstigte dar, kann das Land Berlin einen Antrag der Begünstigten auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung ausnahmsweise genehmigen.

§ 2

Dingliche Sicherung

(1)

Die Begünstigte verpflichtet sich, innerhalb von vier Wochen nach Eigentumsübergang beim Grundbuchamt zur Sicherung der in § 1 Abs. 1 Nr. 1, 2a, 2c und 2d genannten Verpflichtungen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin zu beantragen und zu bewilligen.

(2)

Die Eintragung ist dem Land Berlin unverzüglich durch Vorlage eines Grundbuchauszugs nachzuweisen.

(3)

Die Kosten der Eintragung trägt die Begünstigte.



§ 3

Weitere vertragliche Regelungen

- (1) Die Begünstigte übernimmt sämtliche Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag. Das Land Berlin beteiligt sich weder an der Zahlung des Kaufpreises noch an weiteren von der Käuferin/Begünstigten aus dem Vertrag zu erbringenden Leistungen.
- (2) Im Falle eines Antrags auf gerichtliche Entscheidung gegen die Ausübung des Vorkaufsrechtes führt das Land Berlin den Prozess auf eigene Kosten. Sofern die Begünstigte zum Prozess beigeladen wird, trägt sie ggf. anfallende gerichtliche und außergerichtliche Kosten selbst.
- (3) Wenn sich im gerichtlichen Verfahren herausstellen sollte, dass die Bestimmung des Kaufpreises auf den Verkehrswert rechtswidrig war und der Kaufpreis deshalb wieder heraufgesetzt werden sollte, trägt die Begünstigte den Differenzbetrag. Das Land Berlin übernimmt insoweit keine Haftung.

§ 4

Schlussbestimmungen

- (1) Der Begünstigten ist bekannt, dass dann, wenn sie ihrer Verpflichtung zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes bezweckten Verwendung des Grundstücks nicht nachkommt, das Land Berlin in entsprechender Anwendung des § 102 BauGB die Übertragung des Grundstücks zu seinen Gunsten oder zugunsten eines Übernahmepflichtigen verlangen soll (§ 27a Abs. 3 Satz 2 BauGB).
- (2) Vertragsänderungen bzw. Vertragsergänzungen einschließlich der Änderungen dieser Bestimmung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (3) Die Unwirksamkeit bzw. Nichtigkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der vertraglichen Regelungen im Übrigen.
- (4) Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen oder Regelungslücken durch solche Regelungen zu ersetzen bzw. zu füllen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommen.
- (5) Der Rücktritt von dieser Vereinbarung ist ausgeschlossen.

Für das Land Berlin:

Für die Begünstigte:

Berlin,

____,.....

.....
für das Land Berlin
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Bezirksstadtrat Florian Schmidt

.....
für _____

10 Verpflichtungserklärung mit Sonstigen (Muster)

**Vereinbarung
über die Verpflichtung des vorkaufsbegünstigten Dritten
gemäß §§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4, 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB**

zwischen

...

- nachfolgend „*Begünstigte*“ genannt -

und

dem *Land Berlin*,
vertreten durch das Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg von Berlin,
dieses vertreten durch den Bezirksstadtrat für Bauen, Planen und Facility Management Florian Schmidt,
Yorkstraße 4-11, 10965 Berlin,

- nachfolgend „*Land Berlin*“ genannt -

Vorbemerkung

Mit Kaufvertrag des Notars ____, Berlin, vom ____, UR-Nr. ____, hat ____ das Grundstück mit der postalischen Anschrift ____ mit einer Größe von ____ m², eingetragen im Grundbuch von ____ des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg, Blatt-Nr. ____ (nachfolgend „Kaufgrundstück“ genannt), an ____ verkauft. Es ist mit einem Wohnhaus / Wohn- und Geschäftshaus bebaut und hat ____ Wohneinheiten sowie ____ nicht Wohnzwecken dienende Einheiten.

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „____“ vom ____ (GVBl. S. ____). Zudem findet die Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Umwandlungsverordnung) vom 03.03.2015 (GVBl., S. 42) Anwendung. Die Verordnungen dienen dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen.

Das Land Berlin beabsichtigt, gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 und § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) das Vorkaufsrecht am Kaufgrundstück zugunsten der Begünstigten auszuüben. Die Begünstigte ist bereit, das Kaufgrundstück zu erwerben.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts setzt voraus, dass die Begünstigte in der Lage ist, das Grundstück entsprechend dem Ziel der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu nutzen, und sie sich hierzu vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet. Zu diesem Zweck schließen die Begünstigte und das Land Berlin nachfolgende Vereinbarung.



§ 1

Unterlassungsverpflichtung

(1)

Die Begünstigte verpflichtet sich,

1. auf die Begründung von Wohn- oder Teileigentum an dem Kaufgrundstück einschließlich des in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB geregelten Falles,
2. a) auf den Rückbau der baulichen Anlage auf dem Kaufgrundstück,
b) auf Änderungen der baulichen Anlage in Gestalt energetischer Sanierungsmaßnahmen, sofern keine Rechtspflicht zu ihrer Durchführung besteht,
c) auf den Anbau von Balkonen sowie
d) auf den An- bzw. Einbau eines Personenaufzuges

zu verzichten.

(2)

Die Verpflichtungen nach Abs. 1 gelten, solange die Erhaltungsverordnung „___“ in Kraft ist, längstens jedoch für 20 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Anschließend finden die gesetzlichen Regelungen in der dann geltenden Fassung (wieder) Anwendung.

(3)

Die Verpflichtungen nach den vorstehenden Absätzen bestehen auch in Bezug auf derzeit oder später nicht vermietete bzw. leerstehende Wohnungen.

(4)

Die Verpflichtungen nach Abs. 1 lassen die Verpflichtung zur Beantragung einer Genehmigung der Begünstigten für andere, als die in Abs. 1 genannten Maßnahmen unberührt.

(5)

Die Begünstigte verpflichtet sich darüber hinaus, das Grundstück nur so zu nutzen, dass es mit dem Ziel der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Einklang steht und keinerlei Handlungen vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, die diesem Zweck zuwiderlaufen.

(6)

Stellen die Verpflichtungen nach Abs. 1 im Einzelfall eine unbillige Härte für die Begünstigte dar, kann das Land Berlin einen Antrag der Begünstigten auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung ausnahmsweise genehmigen.

§ 2

Dingliche Sicherung

(1)

Die Begünstigte verpflichtet sich, innerhalb von vier Wochen nach Eigentumsübergang beim Grundbuchamt zur Sicherung der in § 1 Abs. 1 Nr. 1, 2a, 2c und 2d genannten Verpflichtungen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin zu beantragen und zu bewilligen.

(2)

Die Eintragung ist dem Land Berlin unverzüglich durch Vorlage eines Grundbuchauszugs nachzuweisen.

(3)

Die Kosten der Eintragung trägt die Begünstigte.

*§ 3**Vertragsstrafe, Unterwerfung*

- (1)
Verstößt die Begünstigte gegen ihre Verpflichtung aus § 1 Abs. 1 Nr. 1 dieser Vereinbarung, so hat sie an das Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.000.000 € (in Worten: eine Million Euro) zu zahlen.
- (2)
Verstößt die Begünstigte gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro).
- (3)
Verstößt die Begünstigte gegen ihre Verpflichtung aus § 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro).
- (4)
Die Vertragsstrafe ist jeweils sofort mit Eintritt eines Verstoßes zur Zahlung fällig.
- (5)
Die Begünstigte unterwirft sich bezüglich der Zahlung der Vertragsstrafe nach den vorstehenden Absätzen der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen.

*§ 4**Weitere vertragliche Regelungen*

- (1)
Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Begünstigte das Kaufgrundstück entsprechend den Regelungen des „Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung“ bewirtschaften bzw. verwalten wird.
- (2)
Die Begünstigte übernimmt sämtliche Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag. Das Land Berlin beteiligt sich weder an der Zahlung des Kaufpreises noch an weiteren von der Käuferin/Begünstigten aus dem Vertrag zu erbringenden Leistungen.
- (3)
Im Falle eines Antrags auf gerichtliche Entscheidung gegen die Ausübung des Vorkaufsrechtes führt das Land Berlin den Prozess auf eigene Kosten. Sofern die Begünstigte zum Prozess beigeladen wird, trägt sie ggf. anfallende gerichtliche und außergerichtliche Kosten selbst.
- (4)
Wenn sich im gerichtlichen Verfahren herausstellen sollte, dass die Bestimmung des Kaufpreises auf den Verkehrswert rechtswidrig war und der Kaufpreis deshalb wieder heraufgesetzt werden sollte, trägt die Begünstigte den Differenzbetrag. Das Land Berlin übernimmt insoweit keine Haftung.



§ 5

Schlussbestimmungen

(1) Der Begünstigten ist bekannt, dass dann, wenn sie ihrer Verpflichtung zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks nicht nachkommt, das Land Berlin in entsprechender Anwendung des § 102 BauGB die Übertragung des Grundstücks zu seinen Gunsten oder zugunsten eines Übernahmepflichtigen verlangen soll (§ 27a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

(2) Vertragsänderungen bzw. Vertragsergänzungen einschließlich der Änderungen dieser Bestimmung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

(3) Die Unwirksamkeit bzw. Nichtigkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der vertraglichen Regelungen im Übrigen.

(4) Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen oder Regelungslücken durch solche Regelungen zu ersetzen bzw. zu füllen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommen.

(5) Der Rücktritt von dieser Vereinbarung ist ausgeschlossen.

Für das Land Berlin:

Für die Begünstigte:

Berlin,

.....

.....
für das Land Berlin
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Bezirksstadtrat Florian Schmidt

.....
für _____



Abb. 12: Transparent in Kreuzberg // Foto: asum GmbH

Kontakt

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Yorkstraße 4-11, 10965 Berlin

Christa Haverbeck, Aaron Schaar
Telefon: (030) 90298-3517 // 90298-2571
e-Mail: stadtplanung@ba-fk.berlin.de

asum GmbH

Angewandte Sozialforschung und
urbanes Management
Sonntagsstraße 21, 10245 Berlin

Kerima Bouali
Telefon: (030) 293431-16
e-Mail: bouali@asum-berlin.de
www.asum-berlin.de

