

Bezirksamtsvorlage Nr. **1242**  
zur Beschlussfassung -  
für die Sitzung am Dienstag, dem **22.09.2020**

1. Gegenstand der Vorlage:

Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Bugenhagenstr. 2/4, 6 im Sozialen Erhaltungsgebiet „Birkenstraße“

2. Berichterstatter/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

Die Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Bugenhagenstr. 2/4, 6 zur Sicherung der sozialen Erhaltungsziele entsprechend der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Birkenstraße“ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Bugenhagenstr. 2/4, 6 erfolgt gemäß § 27a BauGB, vorbehaltlich der Zustimmung der betriebseigenen Gremien und zugunsten eines geeigneten Dritten (§ 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Erfolgt die Zustimmung der betriebseigenen Gremien oder die Eigenkapitalzuwendung nicht, wird das Vorkaufsrecht für das Grundstück Bugenhagenstr. 2/4, 6 nicht ausgeübt.

II. Eine Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung ist nicht erforderlich.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

- a) Personalrat: nein
- b) Frauenvertretung: nein
- c) Schwerbehindertenvertretung: nein
- d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

#### 4. Begründung:

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Bugenhagenstr. 2/4, 6 ist insbesondere aus Folgenden Gründen erforderlich:

- Insgesamt sind 43 Nutzungseinheiten im Objekt vorhanden, von denen die überwiegende Anzahl, d.h. 35 von 43 Nutzungseinheiten, zu Wohnzwecken genutzt wird. Das Objekt ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt.
- Derzeit übersteigt die Nettokaltmiete der überwiegenden Anzahl der Wohnungen im Objekt (20 von 35 WE) die durchschnittliche Gebietsmiete um nicht mehr als 10%. Die Nettokaltmieten von 34 der 35 WE im Objekt liegen unter 10 €/ m<sup>2</sup>, in 30 von 35 Fällen sogar unter 7 €/m<sup>2</sup>. Ein eventueller Leerstand von Wohnungen ist nicht bekannt.
- Es ist eine erhebliche Kostensteigerung für die vorhandenen Mietparteien möglich, wenn das vorhandene Potenzial für Modernisierungsmaßnahmen genutzt wird (z.B. energetische Modernisierung durch Austausch von Fenstern und Anbringen einer Wärmedämmung, Zentralisierung der Warmwasseraufbereitung; Errichtung von Aufzügen), auf die der Erwerber nach § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB teilweise einen Rechtsanspruch hat.
- Eine Gefährdung durch den Verkauf des Grundstücks ergibt sich auch daraus, dass sich der Erwerber des Grundstücks bis zum Ablauf der Rückmeldefrist (28. August 2020) nicht zum Angebot des Abschlusses einer Abwendungsvereinbarung für dieses Grundstück zurückgemeldet hat. Das diesbezügliche Anhörungsschreiben nebst Abwendungsvereinbarung wurde am 11. August 2020 per Post an den Erwerber versandt (die Zustellung erfolgte lt. Postzustellungsurkunde am 13. August 2020). Erst mit E-Mail vom 09. September 2020 erfolgte per E-Mail eine allgemeine Bitte um Fristverlängerung.
- Ein Indiz für die Gefährdung der Ziele der Erhaltungsverordnung durch den Verkauf des Grundstücks ergibt sich auch aufgrund der Höhe des Kaufpreises. Zum einen entspricht der Kaufpreis dem 35-fachen dessen, was derzeit über die jährliche Nettokaltmiete eingenommen wird (sog. Nettokaltmietenfaktor). Aufgrund dieser verhältnismäßig langen Dauer, nach der sich der Kaufpreis mit den aktuellen Mieten amortisiert (deutlich über 20 Jahre), ist zu befürchten, dass beabsichtigt ist, die Mieten durch mieterhöhende Maßnahmen zu steigern, um so die Dauer zu verkürzen und den Kaufpreis wirtschaftlich zu rechtfertigen. Zum anderen liegt der laut Gutachten des Fachbereichs für Kataster und Vermessung des Bezirksamtes Mitte von Berlin berechnete Verkehrswert des Grundstücks mit 9.700.000,00 Euro deutlich, d.h. 900.000,00 Euro, unter dem Kaufpreis von 10.600.000,00 Euro, was die soeben dargelegte Befürchtung zusätzlich bestärkt.
- Durch § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB in Verbindung mit der entsprechenden Verordnung des Landes besteht im sozialen Erhaltungsgebiet Birkenstraße ein Schutz vor der Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum. Da dieser Schutz durch den Ausnahmetatbestand nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB in der Praxis regelmäßig umgangen wird, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet zusätzlich gerechtfertigt.

5. Rechtsgrundlage:  
§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 27a BauGB.
6. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung
  1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:  
Keine
  2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:  
Keine
7. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:  
Keine
8. Behindertenrelevante Auswirkungen:  
Keine
9. Integrationsrelevante Auswirkungen:  
Keine
10. Sozialraumrelevante Auswirkungen:  
Keine
11. Mitzeichnung(en):  
Keine

Bezirksstadtrat Gothe