

Bezirksamtsvorlage Nr. 1513
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem **11.05.2021**

1. Gegenstand der Vorlage:

Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Turmstr. 11 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 Turmstr. 11 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 Turmstr. 11 erfolgt gemäß § 27a BauGB, vorbehaltlich der Zustimmung der betriebseigenen Gremien zugunsten der degewo AG (§ 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
Erfolgt die Zustimmung der betriebseigenen Gremien nicht, wird das Vorkaufsrecht für das Grundstück Turmstr. 11 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 Turmstr. 11 ist insbesondere aus den nachfolgenden Gründen erforderlich:

- Insgesamt sind 16 Nutzungseinheiten im Objekt vorhanden, von denen 16 zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Objekt ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt.
- Die Nettokaltmiete von 75 % der Wohnungen im Objekt übersteigt die aktuelle Mietspiegelrente (Baujahr bis 1918, Ausstattung 3, mittlerer Wert) um nicht mehr als 10 %. Die Nettokaltmiete aller vermieteten Wohnungen liegt durchschnittlich bei 7,72 €/m². Die höchsten Nettokaltmieten wurden bei den drei jüngsten Neuvermietungen in 2020 vereinbart, nämlich 14,25 €/m² und 15,20 €/m².

Es stehen nach Angaben in der Mieterliste von Dezember 2020 keine Wohnungen leer. Bei einer Besichtigung Ende Januar 2021 wurden bis zu zwei leerstehende Wohnungen gesichtet.

- 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 auf die Hoffassade; Anbau eines Aufzugs und von Erstbalkonen im Bereich der Erdgeschosswohnungen), auf die der Erwerber nach § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB teilweise einen Rechtsanspruch hat.
- Mit Anhörungsschreiben vom 18.03.2021 erhielt der in Luxemburg ansässige Erwerber des Grundstücks das Angebot, durch Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung, das Prüfverfahren sofort zu beenden. Das Anhörungsschreiben nebst Angebot zum Abschluss einer Abwendungsvereinbarung blieb jedoch ohne jegliche Reaktion. Über den Erwerber sind darüber hinaus keine weiteren Informationen zugänglich.
- 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:

Theoretische Haftung für die Verbindlichkeiten aus dem Kaufvertrag, da Stellung des Landes Berlin immer als Gesamtschuldner bei Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten.

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