Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt

Datum: 21.06.2021
Tel.: 44600

Bezirksamtsvorlage Nr. **1562**
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem **22.06.2021**

1. Gegenstand der Vorlage:

Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Hinter Alte Schönhauser Straße 26 im Sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“

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 Hinter Alte Schönhauser Straße 26 zur Sicherung der sozialen Erhaltungsziele entsprechend der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Alexanderplatzviertel“ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Mitte.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Hinter Alte Schönhauer Straße 26 erfolgt gemäß § 27a BauGB, vorbehaltlich der Zustimmung der betriebseigenen Gremien zugunsten der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH oder zugunsten einer Genossenschaft (§ 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
Erfolgt die Zustimmung der betriebseigenen Gremien nicht, wird das Vorkaufsrecht für das Grundstück Hinter Alte Schönhauser Straße 26 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 Hinter Alte Schönhauser Straße 26 ist insbesondere aus den nachfolgenden Gründen erforderlich:

- Insgesamt sind 14 Nutzungseinheiten im Objekt vorhanden, von denen 12 zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Objekt ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt.
- Zur Nettokaltmiete liegen Information für 11 von 12 Wohnungen vor: Die Nettokaltmiete von 64 % der 11 Wohnungen im Objekt übersteigt die durchschnittliche Gebietsmiete um nicht mehr als 10 % (7 von 11 Wohneinheiten). Die Nettokaltmiete von 64 % der 11 Wohnungen im Objekt übersteigt die Mietspiegelmiete um nicht mehr als 10 % (7 von 11 Wohneinheiten). Die Nettokaltmiete aller 11 vermieteten Wohnungen liegt überwiegend unter 6,00 €/ m² kalt (64 %), d.h. zwischen 2,82 €/ m² und 9,90 €/ m² und durchschnittlich bei 5,96 €/m².

  Es steht momentan keine Wohnung leer.
- Es ist eine erhebliche Kostensteigerung für die vorhandenen Mietparteien möglich, wenn das vorhandene Potenzial für Modernisierungsmaßnahmen genutzt wird (z.B. energetische Modernisierung durch Anbringen einer Wärmedämmung auf die Fassade; Anbau von Balkonen), auf die der Erwerber nach § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB teilweise einen Rechtsanspruch hat.
- Der Erwerber ist gleichzeitig Eigentümer des Vorderhauses und hat hierfür bereits einen Antrag auf Umwandlung gestellt, welcher ihm im Jahr 2020 genehmigt wurde.
- Mit Anhörungsschreiben vom 28.05.2021 erhielt der Erwerber des Grundstücks das Angebot, durch Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung, das Prüfverfahren sofort zu beenden.

  Mit Fax vom 14.06.2021 (Eingegangen im Bezirksamt Mitte von Berlin am 17.06.2021) äußert der Erwerber sein Erstaunen über die Erwägung des Bezirksamtes zur Ausübung des Vorkaufsrechtes. Er habe sich als Vermieter des Vorderhauses immer fair verhalten. Gleichzeitig hat er bisher keine Bereitschaft gezeigt, die Abwendungsvereinbarung zu unterzeichnen.

  Somit sind auch aufgrund der über die Erwerber vorliegenden Informationen erhaltungswidrige Entwicklungen durch den Verkauf des Grundstücks zu befürchten. Insbesondere ist zu befürchten, dass Modernisierungen und Umwandlungen in Eigentumswohnungen vorgenommen werden.

- Durch § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB in Verbindung mit der entsprechenden Verordnung des Landes besteht im sozialen Erhaltungsgebiet Alexanderplatzviertel 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