

Bezirksamtsvorlage Nr. **715**  
zur Beschlussfassung -  
für die Sitzung am Dienstag, dem **26.02.2019**

1. Gegenstand der Vorlage:

Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Rathenower Str. 59 im Sozialen Erhaltungsgebiet „Birkenstraße“

2. Berichtersteller/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 Rathenower Str. 59 zur Sicherung der sozialen Erhaltungsziele entsprechend der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Birkenstraße“ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Rathenower Str. 59 erfolgt gemäß § 27a BauGB, vorbehaltlich der Zustimmung der betriebseigenen Gremien und einer Eigenkapitalzuwendung der Senatsverwaltung für Finanzen, zugunsten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM). Erfolgt die Zustimmung der betriebseigenen Gremien oder die Eigenkapitalzuwendung nicht, wird das Vorkaufsrecht für das Grundstück Rathenower Str. 59 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 Rathenower Str. 59 ist insbesondere aus folgenden Gründen erforderlich:

- Es ist eine erhebliche Kostensteigerung für die vorhandenen Mietparteien möglich, wenn das vorhandene Potenzial für Modernisierungsmaßnahmen genutzt wird (z.B. energetische Modernisierung durch Austausch der Fenster und Anbringen einer Wärmedämmung; Modernisierung von Bädern und Küchen; Erneuerung der Aufzugsanlage und der Wohnungseingangstüren), auf die der Erwerber nach § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB teilweise einen Rechtsanspruch hat.
- Derzeit übersteigt die Nettokaltmiete aller Wohnungen im Objekt noch nicht die durchschnittliche Gebietsmiete. Alle Nettokaltmieten im Objekt unterschreiten die durchschnittliche Gebietsmiete um mindestens 13 % bis zu 49 %. Die niedrigste Miete liegt bei 2,75 €/m<sup>2</sup>, die höchste Kaltmiete liegt bei 4,73 €/m<sup>2</sup>. Momentan steht eine von 15 Wohnungen leer.
- Eine Gefährdung durch den Verkauf des Grundstücks ergibt sich auch aus einem Schreiben der Käufer vom 21.01.2019 an das Bezirksamt. In diesem Schreiben stellen die Käufer klar, dass sie die vom Bezirksamt an die Käufer übermittelte Abwendungsvereinbarung nicht unterschreiben werden, was anschließend auch noch einmal telefonisch erläutert und bekräftigt wurde.
- 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

Beschluss-Nr.: 675

des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom 26.02.2019  
(BA-Vorlage-Nr.: ) 75

Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Rathenower Str. 59 im Sozialen Erhaltungsgebiet „Birkenstraße“

Beschlusstext:

I. Das Bezirksamt beschließt:

Die Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Rathenower Str. 59 zur Sicherung der sozialen Erhaltungsziele entsprechend der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Birkenstraße“ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Rathenower Str. 59 erfolgt gemäß § 27a BauGB, vorbehaltlich der Zustimmung der betriebseigenen Gremien und einer Eigenkapitalzuwendung der Senatsverwaltung für Finanzen, zugunsten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM). Erfolgt die Zustimmung der betriebseigenen Gremien oder die Eigenkapitalzuwendung nicht, wird das Vorkaufsrecht für das Grundstück Rathenower Str. 59 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

Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung bitten wir der o. g. Vorlage zu entnehmen.

  
Bezirksbürgermeister von Dassel

  
Bezirksstadtrat Gothe