

Bezirksamtsvorlage Nr. **716**
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 Prinzenallee 36 im Sozialen Erhaltungsgebiet „Soldiner Straße“

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 Prinzenallee 36 zur Sicherung der sozialen Erhaltungsziele entsprechend der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Soldiner Straße“ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Gesundbrunnen.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Prinzenallee 36 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 Prinzenallee 36 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 Prinzenallee 36 ist insbesondere aus folgenden Gründen erforderlich:

- Es ist eine erhebliche Kostensteigerung für die vorhandenen Mietparteien möglich, wenn das vorhandene Potenzial für Modernisierungsmaßnahmen genutzt wird (energetische Modernisierung durch das straßen- und hofseitige Anbringen einer Fassadendämmung, den Austausch der Holzkastendoppelfenster und der energetisch veralteten Kunststoff-Isolierfenster bzw. Holz-Isolierfenster sowie der Einfach-Holzfenster im Treppenhaus; Modernisierung von Bädern und Küchen; Anbau von Balkonen, Aufzugsanbau), auf die der Erwerber nach § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB teilweise einen Rechtsanspruch hat.
- Derzeit übersteigt die Nettokaltmiete der überwiegenden Anzahl der Wohnungen im Objekt noch nicht die durchschnittliche Gebietsmiete um mehr als 10 % (12 von 20). Die Spanne der Mieten reicht insgesamt von 5,18 €/m² (Mietvertrag von 2011) bis 13,30 €/m² (Mietvertrag von 2017). Die Spanne der Unter- bzw. Überschreitung der durchschnittlichen Gebietsmiete reicht von -10 % bis +104 %. Der Trend zur Überschreitung der durchschnittlichen Gebietsmiete um mehr als 10 % setzte etwa seit 2013/2014 ein und setzt sich seit dem kontinuierlich fort. In Anbetracht dieser Mietentwicklung sind somit für die kommenden Jahre weitere Mietsteigerungen zu erwarten.
- Die fehlende Rückmeldung des Erwerbes im Rahmen der Anhörung stellt ein weiteres Indiz für die Gefährdung der sozialen Erhaltungsziele dar. Die Verkäuferin teilte dem Bezirksamt mit, dass der Erwerber nicht an der Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung interessiert sei. Beim Erwerber handelt es sich um die ZIELKONZEPT V GmbH & Co. KG, deren Geschäftsführer im Libanon und deren Kommanditist (laut Handelsregisterauszug) auf den Cayman Inseln (Grand Cayman) ansässig ist.
- Durch § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB in Verbindung mit der entsprechenden Verordnung des Landes besteht im sozialen Erhaltungsgebiet Soldiner Straße 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.: 676

des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom 26.02.2019
(BA-Vorlage-Nr.: 716)

Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Prinzenallee 36 im Sozialen Erhaltungsgebiet „Soldiner Straße“

Beschlusstext:

I. Das Bezirksamt beschließt:

Die Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Prinzenallee 36 zur Sicherung der sozialen Erhaltungsziele entsprechend der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Soldiner Straße“ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Gesundbrunnen.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Prinzenallee 36 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 Prinzenallee 36 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