

Bezirksamtsvorlage Nr. **717**  
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 Gotzkowskystr. 33 im Sozialen Erhaltungsgebiet „Waldstraße“

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 Gotzkowskystr. 33 zur Sicherung der sozialen Erhaltungsziele entsprechend der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Waldstraße“ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Gotzkowskystr. 33 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 Gotzkowskystr. 33 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 Gotzkowskystr. 33 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 Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems, den Austausch aller Fenster in Fenster mit zeitgemäßer Isolierverglasung und den Austausch der Heizanlage; Modernisierung von Bädern und Küchen; Anbau weiterer Balkone), auf die der Erwerber nach § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB teilweise einen Rechtsanspruch hat.
- Derzeit übersteigt die Nettokaltmiete der Hälfte der Wohnungen im Objekt noch nicht die durchschnittliche Gebietsmiete um mehr als 10 % (13 von 26). Die Spanne der Mieten reicht von 3,64 €/m<sup>2</sup> (Mietvertrag von 1998) bis 9,93 €/m<sup>2</sup> (Mietvertrag von 2016). Die Spanne der Unter- bzw. Überschreitung der durchschnittlichen Gebietsmiete reicht von -29 % bis +85 %, der Trend zur Überschreitung der durchschnittlichen Gebietsmiete insbesondere in den Jahren ab ca. 2014/2015 deutet auf ein hohes Verdrängungspotenzial der momentan noch mit ihrer Miete im Bereich der durchschnittlichen Gebietsmiete liegenden Mieter.
- Eine Gefährdung durch den Verkauf des Grundstücks ergibt sich auch aus der umfangreichen Überarbeitung der vom Bezirksamt an den Käufer versandten Abwendungsvereinbarung durch den Käufer (Lamartis Berlin VI GmbH) bzw. dem vom Käufer hierzu bevollmächtigten Notar. Die Streichungen und Umformulierungen des Käufers deuten darauf hin, dass die durch den Käufer angestrebte Nutzung des Grundstücks den Zielen der Erhaltungsverordnung entgegensteht (d.h. Streichung des Passus zum Bestehen eines Vorkaufsrechts des Landes Berlin an dem Grundstück, Einschränkungen bei der Unterlassungsverpflichtung zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum, Streichung der Regelung zum Unterlassen der Errichtung von Aufzügen und Balkonen, Reduzierung der Geltungsdauer der Abwendungsvereinbarung auf 10 Jahre, Reduzierung der Vertragsstrafen jeweils auf die Hälfte und Verzicht des Bezirksamts auf Ausübung des Vorkaufsrechts im Falle der Weiterveräußerung des Grundstücks durch den Käufer). Auf die anschließende Gegenkommentierung des Bezirksamts (insbes. Ablehnung von Änderungen und Streichungen des Käufers) und die an den Käufer gerichtete Bitte, einzelne Änderungsvorschläge zu erläutern, erhielt das Bezirksamt zudem keinerlei Rückmeldung. Im Zusammenhang mit der Spezialisierung der Geschäftsführer der Lamartis VI GmbH auf „gehobene Wohnimmobilien im innerstädtischen Bereich“ (lt. Internetauftritt der Immowert Immobiliengruppe) sind die Streichungen wesentlicher Bestandteil der Abwendungsvereinbarung besonders kritisch zu betrachten.
- Durch § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB in Verbindung mit der entsprechenden Verordnung des Landes besteht im sozialen Erhaltungsgebiet Waldstraße 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.: 677

des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom 26.02.2019  
(BA-Vorlage-Nr.: 717)

Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Gotzkowskystr. 33 im Sozialen Erhaltungsgebiet „Waldstraße“

Beschlusstext:

I. Das Bezirksamt beschließt:

Die Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Gotzkowskystr. 33 zur Sicherung der sozialen Erhaltungsziele entsprechend der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Waldstraße“ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Gotzkowskystr. 33 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 Gotzkowskystr. 33 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