

Bezirksamtsvorlage Nr. **1299**  
zur Beschlussfassung -  
für die Sitzung am Dienstag, dem **17.11.2020**

1. Gegenstand der Vorlage:

Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für die Grundstücke Birkenstraße 10, Bremer Str. 63-64, Emdener Str. 38, Emdener Str. 39, Kiautschoustr. 14, Kiautschoustr. 18, Lübecker Str. 24, Martin-Opitz-Str. 21, Pankstraße 62/Thurneysserstr. 1, Potsdamer Str. 103, Sprengelstr. 6, Stephanstr. 6, Stockholmer Str. 28-29, Torfstraße 18, Triftstr. 63, Wollankstr. 99/Steeger Str. 74 in den Sozialen Erhaltungsgebieten Birkenstraße, Waldstraße, Sparrplatz, Reinickendorfer Straße, Tiergarten-Süd, Soldiner Straße und Kattegatstraße

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 ein oder mehrere Grundstücke aus dem Heimstaden-Paket zur Sicherung der sozialen Erhaltungsziele entsprechend der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Mitte von Berlin.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für ein Grundstück erfolgt gemäß § 27a BauGB, vorbehaltlich der Zustimmung der betriebseigenen Gremien zugunsten einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft oder eines geeigneten Dritten. (§ 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Erfolgt die Zustimmung der betriebseigenen Gremien nicht, wird das Vorkaufsrecht 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 ist insbesondere aus folgenden Gründen erforderlich:

- Das Objekt ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt. Eine Aufteilung in Wohneigentum ist aber durch den Ersterwerber angekündigt.
- Die Nettokaltmiete der überwiegenden Anzahl der Wohnungen im Objekt übersteigt die durchschnittliche Gebietsmiete um nicht mehr als 10 %.
- 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 straßenseitige Fassade in der Kameruner Straße; Modernisierung von Bädern; Anbau von Aufzügen und Balkonen), auf die der Erwerber nach § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB teilweise einen Rechtsanspruch hat.
- Es sind auch aufgrund der über den 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 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