

Bezirksamtsvorlage Nr. **1388/2021**
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem **09.02.2021**

1. Gegenstand der Vorlage:

Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Torfstr. 26 im Sozialen Erhaltungsgebiet „Sparrplatz“

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 Torfstr. 26 zur Sicherung der sozialen Erhaltungsziele entsprechend der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Sparrplatz“ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Wedding.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Torfstr. 26 erfolgt gemäß § 27a BauGB, vorbehaltlich der Zustimmung der betriebseigenen Gremien zugunsten der Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG (§ 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Erfolgt die Zustimmung der betriebseigenen Gremien nicht, wird das Vorkaufsrecht für das Grundstück Torfstr. 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 Torfstr. 26 ist insbesondere aus den nachfolgenden Gründen erforderlich:

- Insgesamt sind 34 Nutzungseinheiten im Objekt vorhanden, von denen 33 zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Objekt ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt.
- Die Nettokaltmiete von 23 % der Wohnungen im Objekt übersteigt die durchschnittliche Gebietsmiete um nicht mehr als 10 % (7 von 31 vermieteten Wohneinheiten, 2 Einheiten leer). Die Nettokaltmiete von 35 % der Wohnungen im Objekt übersteigt die Mietspiegelmiete um nicht mehr als 10 % (11 von 31 vermieteten Wohneinheiten, 2 Einheiten leer). Die Nettokaltmiete aller vermieteten Wohnungen liegt überwiegend unter 8,00 €/ m² kalt (54 %), d.h. zwischen 2,36 €/ m² und 10,77 €/ m² und durchschnittlich bei 7,56 €/m².

Es stehen momentan zwei Wohnungen leer.

- 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 Fassade; Modernisierung von Bädern; Anbau eines Aufzugs und weiterer Balkone, Heizungseinbau), auf die der Erwerber nach § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB teilweise einen Rechtsanspruch hat.
- Es liegen bereits Erfahrungen mit den Erwerbern aus früheren Vorkaufsrechtsprüfverfahren vor. In diesen früheren Prüfverfahren wurde in einem Fall (2018) eine stark eingekürzte Version der vom Bezirk übermittelten Abwendungsvereinbarung als einseitige Abwendungserklärung eingereicht. Darin wurde u.a. die Geltungsdauer von 20 Jahren auf nur drei Jahre reduziert und es wurden sämtliche Vertragsstrafen gestrichen. In 2019 kam es zu einem weiteren Grundstücksankauf durch die Erwerber in einem Milieuschutzgebiet in Mitte. Der Bezirk hat in diesem Fall das Vorkaufsrecht ausgeübt. In einem weiteren Prüfverfahren aus 2019 reichten die Erwerber keinerlei Abwendungsvereinbarung oder Erklärung ein.

Im vorliegenden Fall reichten die Erwerber eine Abwendungserklärung wiederum mit stark eingekürztem Inhalt ein: Insbesondere ist nicht akzeptabel, dass der Verzicht auf die Umwandlung in Einzeleigentum nicht erklärt bzw. aus der ursprünglichen Version der Vereinbarung vollständig gestrichen und die vorgesehene Geltungsdauer von 20 Jahren auf 10 Jahre reduziert wurde.

Zudem befindet sich der Bezirk bezüglich der Versagung von Modernisierungsmaßnahmen in einer Wohnung im Milieuschutzgebiet Waldstraße bereits im Rechtsstreit mit den Erwerbern. Eine Akzeptanz der Erwerber, die Ziele des Milieuschutzes betreffend, muss aufgrund dieses Rechtsstreits angezweifelt werden.

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 Sparrplatz 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