

Bezirksamtsvorlage Nr. **1502**
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem **04.05.2021**

1. Gegenstand der Vorlage:

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

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 Rostocker Str. 24 zur Sicherung der sozialen Erhaltungsziele entsprechend der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Waldstraße“ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Rostocker Str. 24 erfolgt gemäß § 27a BauGB, vorbehaltlich der Zustimmung der betriebseigenen Gremien zugunsten der degewo AG (§ 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
Erfolgt die Zustimmung der betriebseigenen Gremien nicht, wird das Vorkaufsrecht für das Grundstück Rostocker Str. 24 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 Rostocker Str. 24 ist insbesondere aus den nachfolgenden Gründen erforderlich:

- Insgesamt sind 16 Nutzungseinheiten im Objekt vorhanden, von denen 15 zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Objekt ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt.
- Die Nettokaltmiete von 53 % der Wohnungen im Objekt übersteigt die durchschnittliche Gebietsmiete um nicht mehr als 10 % (7 von 15 Wohneinheiten). Die Nettokaltmiete von 60 % der Wohnungen im Objekt übersteigt die Mietspiegelrente um nicht mehr als 10 % (9 von 15 Wohneinheiten). Die Nettokaltmiete aller vermieteten Wohnungen liegt überwiegend unter 6,00 €/ m² kalt (53 %), d.h. zwischen 4,88 €/ m² und 6,90 €/ m² und durchschnittlich bei 5,76 €/m².

Es steht momentan eine Wohnung 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, Erneuerung der Elektroanlagen), auf die der Erwerber nach § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB teilweise einen Rechtsanspruch hat.
- Es liegen bereits Erfahrungen mit den Erwerbern aus vier früheren Vorkaufsrechtsprüfverfahren vor. In keinem der Fälle hat der Erwerber auf das Anhörungsschreiben bzw. die angebotene Abwendungsvereinbarung reagiert. Dieses Verhalten ist bereits aus anderen Bezirken bekannt.

In einem Fall hat der Erwerber bereits einen Antrag auf Umwandlung gestellt.

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 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:

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