

**Bezirksamtsvorlage Nr. 1652**

zur Beschlussfassung -  
für die Sitzung am Dienstag, dem **31.08.2021**

1. Gegenstand der Vorlage:

Einbringung einer Vorlage - zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung zur Drucksache Nr. 2606/V, Beschluss vom 05.11.2020 betrifft:

**Konzept Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutz) II**

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt die beigefügte Vorlage - zur Kenntnisnahme – betrifft „Konzept Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutz) II“ als Schlussbericht. Sie ist bei der Bezirksverordnetenversammlung einzubringen.

II. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.

III. Veröffentlichung: ja

IV. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

a) Personalrat: nein

b) Frauenvertretung: nein

c) Schwerbehindertenvertretung: nein

d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

keine

9. Mitzeichnung(en):

keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über

**Konzept Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutz) II**

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.11.2020 folgende Anregung an das Bezirksamt beschlossen (Drucksache Nr. 2606/V)

Das Bezirksamt wird – unter weiterer Berücksichtigung der BVV-Beschlusses DS 0243/V - ersucht:

1. Aktiv und in Abstimmung mit dem Senat mit den interessierten genossenschaftlichen und gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen Finanzierungsmodelle auszuarbeiten, die es erlauben, dass die öffentliche Hand ihr zustehende Vorkaufsrechte auch zugunsten von privaten gemeinwohlorientierten Wohnungsträgern ausübt. Solche Modelle werden unabhängig von konkreten Vorkaufsfällen schon präventiv erarbeitet, um im Bedarfsfall innerhalb der knappen Vorkaufsfrist tragfähige Lösungen entwickeln zu können.
2. Alle rechtlichen Mittel auszuschöpfen, um das Vorkaufsrecht im Milieuschutzgebiet in Fällen von sog. "Share Deals" durchzusetzen, wenn die juristische Person, deren Anteile veräußert werden, außer Grundstücken kein nennenswertes Vermögen hat und abgesehen von der Verwaltung von Grundstücken auch keine erhebliche Geschäftstätigkeit entfaltet, und der Sinn der gewählten Konstruktion sich erkennbar in einer Umgehung des Vorkaufsrechts erschöpft. Solchen Umgehungsgeschäften ist auch nach geltendem Recht die Anerkennung zu versagen.

Das Bezirksamt hat am .08.2021 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung dazu Nachfolgendes als **Schlussbericht** zur Kenntnis zu bringen:

Die Kaufpreisfinanzierung ist Bestandteil des Kaufvertrages und obliegt somit den Vertragsparteien. Da im Vorkaufsfall zugunsten eines Dritten dieser lediglich als neuer Erwerber in den ursprünglichen Kaufvertrag eintritt, müssen entsprechende Finanzierungsmodelle einzelfallbezogen zwischen Verkäufer und Erwerber (Dritten) verhandelt werden. Aus diesem Grund können solche Modelle auch nicht präventiv erarbeitet werden.

Sollte es sich bei einem sog. „Share Deal“ in einem sozialen Erhaltungsgebiet im Bezirk Mitte um ein kaufähnliches Umgehungsgeschäft handeln, wird das Prüfverfahren wie bei jedem

anderen Vorkaufsfall ausgelöst. Nach dem Wortlaut des § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB besteht ein Vorkaufsrecht der Gemeinde beim Kauf von Grundstücken. Bei einem Share Deal wird jedoch gerade kein Kaufvertrag über ein Grundstück, sondern über die Anteile an dem Unternehmen abgeschlossen, in dessen Eigentum sich das Grundstück befindet. Damit löst ein Share Deal grundsätzlich keinen Vorkaufsfall aus, selbst wenn ein Grundstück der einzige Vermögenswert des Unternehmens ist. (vgl. Grziwotz, in: Beck'scher Online-Kommentar zum BauGB (BeckOK BauGB), hrsg. Von Spannowsky/Uechtritz, 41. Edition, Stand:1. Mai 2018, § 24 Rn. 8; Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Kommentar zum Baugesetzbuch, 13. Auflage 2016, § 24 Rn. 16.) Das führt dazu, dass zu diesen Geschäften keine Anträge auf Erteilung von Negativzeugnissen gestellt werden und die Fälle dem Bezirk somit nicht bekannt sind. Hierfür bedarf es der Information Dritter.

A) Rechtsgrundlage:

§ 13 i.V. mit § 36 BezVG

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin, den

Bezirksbürgermeister von Dassel

Bezirksstadtrat Gothe