

Bezirksamtsvorlage Nr. **1655**
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem **31.08.2021**

1. Gegenstand der Vorlage:

Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Emdener Straße 2 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 Emdener Straße 2 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 Emdener Straße 2 erfolgt gemäß § 27a BauGB, vorbehaltlich der Zustimmung der betriebseigenen Gremien zugunsten eines geeigneten Dritten (vorzugsweise städtische Wohnungsbaugesellschaft, nachrangig Genossenschaft oder anderer Dritter) (§ 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Erfolgt die Zustimmung der betriebseigenen Gremien nicht, wird das Vorkaufsrecht für das Grundstück Emdener Straße 2 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 Emdener Straße 2 ist insbesondere aus den nachfolgenden Gründen erforderlich:

- Insgesamt sind 10 Nutzungseinheiten im Objekt vorhanden, von denen 8 zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Objekt ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt.
- Zur Nettokaltmiete liegen Information für 7 von 8 Wohnungen vor: Die Nettokaltmiete der Hälfte der 8 Wohnungen im Objekt übersteigt die Mietspiegelmietspiegelmiete um nicht mehr als 10 %. Die Nettokaltmieten der 7 vermieteten Wohnungen liegen zwischen 4,72 €/ m² und 11,25 €/ m² und durchschnittlich bei 7,69 €/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 hofseitige Fassade; Modernisierung von Bädern; Einbau einer Zentralheizung; Neubau von Balkonen)
- In der Leerstehenden Wohnung fanden ungenehmigte Grundrissänderungen statt, die darauf schließen lassen, dass erhebliche wohnwertsteigernde Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden sollten. Diese würden dazu führen neues, bisher nicht vorhandenes Klientel anzuziehen.
- Der Erwerber hat bereits mehrere Objekte in sozialen Erhaltungsgebieten gekauft und bisher nur in einem Fall und nach hohem Druck die Abwendungsvereinbarung unterzeichnet.
- Es 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