

Bezirksamtsvorlage Nr. **1697/2021**
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem **28.09.2021**

1. Gegenstand der Vorlage:

Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Oldenburger Straße 32 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 Oldenburger Straße 32 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 Oldenburger Straße 32 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 Oldenburger Straße 32 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 Oldenburger Straße 32 ist insbesondere aus den nachfolgenden Gründen erforderlich:

- Insgesamt sind 16 Nutzungseinheiten im Objekt vorhanden, von denen 16 zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Objekt ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt.
- Zur Nettokaltmiete liegen Information für 16 von 16 Wohnungen vor: Die Nettokaltmieten der 16 vermieteten Wohnungen beträgt 6,45 €/ m² und liegen damit unter der Mietspiegelmiete. Die Nettokaltmiete von 87,5 % der Wohnungen im Objekt übersteigt die Verordnungsmiete um nicht mehr als 10 % (14 von 16 vermieteten Wohneinheiten)
- Der Erwerber hat in mehreren Bezirken mehrere Objekte in sozialen Erhaltungsgebieten gekauft, die im Rahmen des öffentlichen geförderten sozialen Wohnungsbaus errichtet wurden. Aufgrund dessen besteht derzeit noch eine Mietbindung, die jedoch in 12 Jahren auslaufen könnte, da im Kaufvertrag vereinbart wurde: „Die genannten Darlehen werden – soweit noch valutierend – aus der Kaufpreiszahlung vollständig zurückgeführt“.
- Derzeit bestehen Verhandlungen mit dem Erwerber über eine Abwendungsvereinbarung, die der Erwerber derzeit jedoch beabsichtigt nicht vollumfänglich zu unterzeichnen. Dies betrifft insbesondere die Laufzeit der Abwendungsvereinbarung.
- 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