

Vermerk

Erläuterungen zum Vorkaufsrecht Brunhildstraße 5 / Naumannstraße 1

Anlage zur Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung

1. Anlass

Das Objekt Brunhildstraße 5 und Naumannstraße 1 liegt im Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Schöneberger Insel“. Die Eigentümer haben das Objekt mit notariellem Kaufvertrag vom 28.05.2020 an die Dahme Immobilien & Co. KG verkauft. Das Bezirksamt prüft deshalb die Ausübung des ihm nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB zustehende Vorkaufsrechts. Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts endet mit Ablauf des 10.08.2020.

Das Objekt hat 22 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit.

Eine Besonderheit des Falles liegt darin, dass das Objekt im Sommer 2019 bereits verkauft worden war. In dem damaligen Vorkaufsrechtsverfahren konnte weder eine Abwendungsvereinbarung abgeschlossen noch das Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Der Kaufvertrag wurde jedoch nicht vollzogen und nunmehr das Objekt erneut – zu einem geringeren Preis – verkauft.

Für die weiteren Einzelheiten zur Sach- und Rechtslage verweise ich auf den beigegeführten Entwurf des Ausübungsbescheides (**Anlage 1**).

2. Ziel

Die soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dient dem Ziel der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen. Es ist kein Instrument des sozialen Mietrechts und dient auch nicht unmittelbar dem Mieterschutz. Das städtebauliche Erhaltungsziel wird in erster Linie dadurch erreicht, dass preiswerter Mietwohnraum vor Umwandlung in Wohnungseigentum und baulicher Aufwertung geschützt wird.

Hierzu wird vorrangig auf den Abschluss einer Abwendungsvereinbarung mit dem Erstkäufer hingewirkt. Hierin soll sich der Erstkäufer insbesondere verpflichten, für die Dauer von bis zu 20 Jahren auf die Umwandlung in Wohnungseigentum zu verzichten; energetische Modernisierungen sollen nur begrenzt erfolgen.

Kommt es nicht zu einer wirksamen Abwendung durch den Erstkäufer, soll das Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Die Ausübung erfolgt nie zugunsten des Landes Berlin, sondern stets zugunsten eines Dritten. In erster Linie kommen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften aber auch Genossenschaften und sonstige Dritte in Betracht. Vorliegend ist beabsichtigt, das Vorkaufsrecht ggf. zugunsten einer Genossenschaft auszuüben.

3. Sachstand per 29.07.2020

Dem Erstkäufer wurde eine Abwendungsvereinbarung vorgeschlagen. Dieser Entwurf wurde jedoch vom Käufer nicht akzeptiert und stattdessen ein Gegenvorschlag unterbreitet. Dieser Vorschlag unterscheidet sich insbesondere dadurch vom Entwurf des Bezirksamtes, dass die Laufzeit von 20 auf 10 Jahre halbiert wurde. Ferner wurden die Vertragsstrafen bis auf ein Fünftel verringert und die Transparenzklausel zugunsten der Mieterschaft gestrichen. Hierzu wurde in einem Telefonat am 15.07.2020 und einer E-Mail vom 16.07.2020 Stellung genommen und der Käufer zur Nachbesserung seines Angebots aufgefordert. Hierauf erfolgte bislang keine Reaktion. Der Käufer hat bis zum Ablauf des 10.08.2020 die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht auch einseitig abzuwenden.

Das Objekt wurde der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land zum Zwecke des Vorkaufs vorgestellt. Die Wohnungsbaugesellschaft hat jedoch abgelehnt. Eine Anfrage bei SenFin wegen einer Zuführung zum Stammkapital der Stadt und Land um diese in die Lage zu versetzen, das Objekt dennoch kaufen zu können, wurde abgelehnt. Damit scheidet eine Ausübung zugunsten der Stadt und Land aus.

Ferner wurden die Märkische Baugenossenschaft eG und zwei weitere potentielle Käufer angefragt. Auch dies blieb erfolglos.

Auf Betreiben der Mieterschaft haben sich kurzfristig mehrere Wohnungsbaugenossenschaften gemeldet. Mit der EVM Berlin Erbbauverein Moabit Eingetragene Genossenschaft (im Folgenden: EVM eG) und der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG wurden Vertraulichkeitsvereinbarungen geschlossen und Objektdaten zum Zwecke der Prüfung eines Ankaufs übermittelt.

Die EVM eG hat mitgeteilt, dass sie grundsätzlich bereit sei, das Objekt zu erwerben. Voraussetzung sei aber, dass die derzeitigen Mieten nicht nach Inkrafttreten des § 5 MietenWoG Bln

abgesenkt werden müssen, um die Wirtschaftlichkeit des Ankaufs zu gewährleisten. Dazu bedarf es der Anerkennung eines Härtefalls. Zur Klärung dieser Frage befindet sich die EVM eG derzeit in Abstimmung mit der zuständigen IBB.

4. EVM Berlin Erbbauverein Moabit Eingetragene Genossenschaft (EVM eG)

Anders als die aus einem früheren Verfahren bekannte DIESE eG handelt es sich bei der EVM eG um eine etablierte Wohnungsbaugenossenschaft. Mit E-Mail vom 28.07.2020 stellt Herr Torsten Knauer (Vorstand) die Genossenschaft wie folgt vor:

„Wir sind eine Wohnungsbaugenossenschaft, die 1904 gegründet wurde. Am 30.09.2019 (abweichendes Wirtschaftsjahr) fühlten sich unserer Genossenschaft 11.009 Mitglieder und wir verfügen über einen Wohnungsbestand von aktuell 5.260 Wohnungen in acht Berliner Bezirken. In Tempelhof-Schöneberg sind wir Eigentümer von 1.262 Wohnungen. In der direkten Nachbarschaft befindet sich unsere Liegenschaft Dudenstr. 26, 28, 30, 34, 36, 38 mit 254 Wohnungen.

Für die Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft sind drei Geschäftsanteile, für die Nutzung einer Wohnung (in Abhängigkeit der Anzahl der Zimmer) max. vier weitere Geschäftsanteile (à 150,- €) zu zeichnen. Für eine 4-Zimmer-Wohnung somit 1.050,- €, eine Kautions wird nicht fällig. Unsere Geschäftsanteile werden nach Beschluss der Vertreterversammlung mit einer Dividende vergütet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr (30.09.2019) weisen wir eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,33 €/m² aus. Unsere Eigenkapitalquote liegt bei 43,7 %, der Leerstand bei 0,6 %, der Kapitaldienst bei rund 20 % inkl. Tilgung.

Zur Finanzierung verfügen wir neben den liquiden Mitteln über mehr als 30 beleihungsfreie Grundbücher und einen sofort abrufbaren Geldmarktkredit von 6 Mio. €. Bei Bedarf stellen wir Ihnen gern unseren geprüften Jahresabschluss zur Verfügung.“

Für den Fall des Erwerbs des Objekts führt Herr Knauer im Hinblick auf die Mieterschaft aus:

„Sollten wir das Objekt erwerben können, werden wir mit den Bewohnern eine Versammlung abhalten, in der wir uns als Genossenschaft vorstellen. Den Bewohnern wird angeboten, als Mitglied in der Genossenschaft aufgenommen zu

werden. Sollten sie dann noch einen Dauernutzungsvertrag mit uns schließen wollen, so wird das ebenfalls möglich sein. Die hinterlegte Kautions wird dann frei und kann zur Zeichnung der für die Nutzung der Wohnung erforderlichen Geschäftsanteile verwendet werden. Sollten die Bewohner wünschen, dass nichts verändert wird, dann ist das auch so. Erst wenn jemand auszieht greifen unsere Wohnungsvergaberichtlinien. Die dann neu zu vermietende Wohnung wird dann unseren Mitgliedern angeboten."

Die EVM eG hat die Prüfberichte des BBU e.V. – Prüfungsverband – zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses einschließlich Buchführung und Lagebericht zum 30.09.2019 und 30.09.2018 zur Akte gereicht. Aus den zusammengefassten Prüfungsergebnissen ergeben sich jeweils keine Hinweise auf Unregelmäßigkeiten oder Beanstandungen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der EVM eG weist für die zurückliegenden drei Geschäftsjahre jeweils einen Jahresüberschuss aus:

Geschäftsjahr	Jahresüberschuss
2016/2017	1.047.201,56 €
2017/2018	1.252.928,29 €
2018/2019	862.870,86 €

Die Bilanzen der EVM eG zum 30.09.2018 und zum 30.09.2019 sowie die jeweilige Gewinn- und Verlustrechnungen sind als Anlage beigefügt (**Anlagen 2 bis 5**).

Zusammenfassend zeigen die von der EVM eG vorgelegten Jahresabschlüsse eine solide Geschäftsentwicklung in den letzten Jahren. Die Jahresergebnisse waren positiv und werden auch für die Zukunft positiv prognostiziert. In der Folge ist das Eigenkapital angestiegen. Die liquiden Mittel haben in den letzten beiden Geschäftsjahren zugenommen und sind die Basis für eine weiterhin erfolgreiche operative Geschäftsentwicklung und für Investitionen.

5. Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten der EVM eG

Voraussetzung einer Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten der EVM eG ist, dass die Genossenschaft in organisatorischer und fachlicher Hinsicht in der Lage sein muss, das Objekt entsprechend den erhaltungsrechtlichen Zielen zu nutzen. Darüber hinaus muss die EVM eG

in der Lage sein, die Projektkosten zu tragen. Schließlich muss sie sich entsprechend verpflichten.

Da es sich bei der EVM eG um eine langjährig aktive Wohnungsbaugenossenschaft mit über 5.000 Wohneinheiten handelt, bestehen keine Zweifel an ihrer organisatorischen und fachlichen Eignung, das Objekt unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

Nach Auskunft des Vorstandes kann die EVM eG auch die Kosten des Ankaufs tragen bzw. finanzieren. Eine verbindliche Auskunft hierzu wurde von der EVM eG angefordert, liegt aber derzeit noch nicht vor. Die BBU attestiert in ihrem Prüfbericht der EVM eG, dass sie jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen ist und im Dezember 2019 über ein Bankguthaben von 5,4 Mio. Euro verfügt hat. Die EVM eG hat zum Ausdruck gebracht, keine Förderdarlehen oder Zuschüsse des Landes Berlin zur Finanzierung in Anspruch nehmen zu wollen.

Die erforderliche Verpflichtungsvereinbarung mit dem Bezirksamt liegt der EVM eG im Entwurf vor. Diese muss von der Genossenschaft vor einer eventuellen Ausübung des Vorkaufsrechts unterzeichnet werden.

Unabhängig von den vorstehenden Punkten kommt eine Ausübung des Vorkaufsrechts nur in Betracht, wenn der Erstkäufer nicht zuvor das Vorkaufsrecht wirksam abwendet. Für eine wirksame Abwendung soll der Erstkäufer einen Verzicht auf Umwandlung in Eigentumswohnung für bis zu 20 Jahre akzeptieren.

6. Entscheidungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, das Vorkaufsrecht zugunsten der EVM Berlin Erbbauverein Moabit Eingetragene Genossenschaft auszuüben. Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt jedoch nur, wenn

1. die EVM eG zuvor eine Verpflichtungserklärung nach § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB unterzeichnet hat,
2. die EVM eG zuvor die Finanzierung des Kaufpreises einschließlich der Kaufnebenkosten verbindlich nachgewiesen hat und
3. die Erstkäuferin nicht zuvor das Vorkaufsrecht wirksam abwendet hat.

7. Weiteres Vorgehen

Für den Fall, dass das Bezirksamt der Ausübung des Vorkaufsrechts zustimmt und die genannten Bedingungen vorliegen, sollen die Ausübungsbescheide am 06.08.2020 zunächst den Verkäufern förmlich zugestellt werden, um die Ausübungsfrist am 10.08.2020 zu wahren.

Sollte der Käufer bis einschließlich 10.08.2020 eine wirksame Abwendungserklärung abgeben, werden die Bescheide klarstellend aufgehoben. Andernfalls ergehen Ausübungsbescheide auch an die Käuferseite und an die EVM eG. Allen Beteiligten stehen Rechtsbehelfe gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts zu. Das Vorkaufsrecht kann erst vollzogen werden, wenn es bestandskräftig geworden ist

8. Anlagen

- Entwurf des Ausübungsbescheids (Anlage 1)
- Bilanz der EVM eG zum 30.09.2018 (Anlage 2)
- G. u. V. der EVM eG für das Geschäftsjahr 2017/2018 (Anlage 3)
- Bilanz der EVM eG zum 30.09.2019 (Anlage 4)
- G. u. V. der EVM eG für das Geschäftsjahr 2018/2019 (Anlage 5)
- EVM Berlin eG – Portrait einer Genossenschaft (Anlage 6)



Aris Aleku

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Stadtentwicklung und Bauen D 10820 Berlin

Mit Zustellungsurkunde

<Adressat>

Datum: August 2020

Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB

1. Herrn Michael Rühlow, 2. Frau Karin Brigitte Rosita Rühlow, 3. Herrn Thomas Michael Rühlow, 4. Frau Carolin Simone Rühlow, zu Nrn. 2 bis 4 in Erbengemeinschaft

Hier: Ausübungsbescheid

Grundstück: Brunhildstraße 5 und Naumannstraße 1 in 10829 Berlin-Schöneberg
Lage: Gemarkung Schöneberg, Flur 60, Flurstück 38/1
Kaufvertrag: UR-Nr. SB 212/2020 vom 28.05.2020 der Notarin Sabine Brückner, Berlin
Mein Zeichen: Schö.25/20

Sehr geehrte <Name>

es ergeht folgender

B e s c h e i d

1. Das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, übt hierdurch sein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB an dem Grundstück Gemarkung Schöneberg, Flur 60, Flurstück 38/1, Brunhildstraße 5 und Naumannstraße 1 in 10829 Berlin-Schöneberg, aus.

2. Das Vorkaufsrecht nach Ziffer 1 wird gemäß § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zugunsten der EVM Berlin Erbbauverein Moabit Eingetragene Genossenschaft, Genossenschaftsregister AG Charlottenburg, GnR 409 B, ausgeübt. Diese hat das Grundstück ab Eigentumsübergang entsprechend dem Erhaltungsziel der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Schöneberger Insel“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Schöneberg vom 23.06.2015 (GVBl. S. 277) zu verwenden, solange die Erhaltungsverordnung gilt, längstens jedoch für 20 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses über die Vereinbarung über die Verpflichtung des vorkaufsbegünstigten Dritten gemäß § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Ziel der Erhaltungsverordnung ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen.
3. Der Antrag auf Erteilung eines Negativzeugnisses mit Schreiben vom 08.06.2020 wird abgelehnt.

N e b e n b e s t i m m u n g e n

4. Der Widerruf der Ziffern 1 und 2 dieses Bescheides wird auch mit Wirkung für die Vergangenheit vorbehalten.

Begründung:

I.

Mit Kaufvertrag der Notarin Sabine Brückner, Berlin, vom 28.05.2020, UR-Nr. SB 212/2020, haben (1.) Herr Michael Peter Rühlow, wohnhaft Schönfließer Straße 2 A in 13465 Berlin, (2.) Frau Karin Brigitte Rosita Rühlow, wohnhaft Falkenstraße 6 in 90542 Eckental, (3.) Herr Thomas Michael Rühlow, wohnhaft Ahornweg 1 in 90542 Eckental und (4.) Frau Carolin Simone Rühlow, wohnhaft Deutschherrnstraße 37 in 90429 Nürnberg – zu den Nrn. 2 bis 4 in Erbengemeinschaft – (im Folgenden: **Verkäufer**), das Grundstück Gemarkung Schöneberg, Flur 60, Flurstück 38/1, Anschrift Brunhildstraße 5 und Naumannstraße 1 in 10829 Berlin-Schöneberg (im Folgenden: **Kaufgrundstück**), an die Dahme Immobilien GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des AG Charlottenburg, HRA 56818 B, vertreten durch die Dahme Verwaltungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des AG Charlottenburg, HRB 213133 B, diese vertreten durch die Geschäftsführer Enver Büyükarlan und Michael Krzyzanek, geschäftsansässig Kaiserin-Augusta-

Allee 113 in 10553 Berlin (im Folgenden: **Käufer**), verkauft. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut und hat 22 Wohneinheiten und 1 nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten. Der Kaufpreis beläuft sich auf 6.600.000,00 Euro. Darüber hinaus hat der Käufer die Maklerprovision in Höhe von weiteren 294.005,00 Euro zu tragen. Der Verkehrswert wurde zuletzt mit Stellungnahme des Fachbereichs für Vermessung und Geoinformation des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg vom 15.07.2020 anhand des vorhandenen Datenmaterials und der automatisierten Kaufpreissammlung mit rund 6.200.000 Euro überschlägig ermittelt.

Mit Schreiben der Notarin Brückner vom 08.06.2020, bei dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg (im Folgenden: **Bezirksamt**) am 09.06.2020 eingegangen, wurde unter Beifügung einer Fotokopie des Kaufvertrages die Erteilung des Negativzeugnisses beantragt.

Mit Schreiben vom 15.06.2020 wurde dem Käufer die Gelegenheit gegeben, sich zu den für die Entscheidung maßgeblichen Tatsachen zu äußern. Ihm wurde zugleich der Entwurf einer Abwendungsvereinbarung übersandt. Jeweils mit Schreiben vom 02.07.2020 wurde den Verkäufern die Gelegenheit gegeben, sich zu den für die Entscheidung maßgeblichen Tatsachen zu äußern.

Die Verkäufer haben sich nicht geäußert.

Der Käufer hat sich mit Schreiben vom 08.07.2020 gemeldet. In der Sache hat er sich nicht geäußert. Seinem Schreiben war der Entwurf einer Abwendungsvereinbarung beigelegt. Dieser unterscheidet sich vom Entwurf des Bezirksamtes vor allem in der Laufzeit (10 statt 20 Jahre), die Verringerung der Vertragsstrafe auf die Hälfte bis auf ein Fünftel und den Entfall der Transparenzklausel. Hierzu nahm das Bezirksamt am 15.07.2020 telefonisch und anschließend am 16.07.2020 per E-Mail Stellung.

Es wurde weder eine Abwendungsvereinbarung geschlossen noch eine einseitige Abwendungs-erklärung durch den Käufer abgegeben.

Die EVM Berlin Erbbauverein Moabit Eingetragene Genossenschaft, eingetragen im Genossenschaftsregister des AG Charlottenburg, GnR 409 B, geschäftsansässig Paulsenstraße 39 in 12163 Berlin (im Folgenden: **Dritter**) und das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin schlossen eine Vereinbarung über die Verpflichtung des vorkaufsbegünstigten Dritten gemäß § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

II.

1. Bestehen und Ausübung des Vorkaufsrechts

1.1 Bestehen eines Vorkaufsrechts

Ein Vorkaufsrecht besteht. Rechtsgrundlage für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Alt. 2 BauGB. Danach steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung. Gemäß § 30 Satz 1 AGBauGB tritt an die Stelle der Satzung nach § 172 Abs. 1 BauGB eine Rechtsverordnung, die vom zuständigen Bezirksamt erlassen wird, das auch für die Ausübung des Vorkaufsrechts zuständig ist (§ 1 AGBauGB).

Der Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts ist vorliegend eröffnet. Denn das vorbezeichnete Grundstück befinden sich im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Schöneberger Insel“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Schöneberg vom 23.06.2015 (GVBl. S. 277). Ziel der Erhaltungsverordnung ist der Schutz der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen.

Ein Vorkaufsfall ist eingetreten, denn die Verkäufer haben das Grundstück mit notariellem Kaufvertrag vom 28.05.202 an den Käufer veräußert.

Ausschlussgründe nach § 24 Abs. 2 BauGB oder § 28 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 471 BGB liegen nicht vor. Vorliegend wird weder Wohnungseigentum noch Teileigentum (§ 1 Abs. 1 WEG) verkauft. Gegenstand des Kaufvertrages ist auch kein Erbbaurecht sondern ungeteiltes Eigentum an dem Grundstück. Der Verkauf erfolgt auch nicht im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter.

1.2 Ausübung des Vorkaufsrechts

1.2.1 Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist gemäß § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt.

Diese Voraussetzung ist schon dann erfüllt, wenn im Hinblick auf eine bestimmte Aufgabe überwiegende Vorteile für die Öffentlichkeit angestrebt werden. In diesem Sinne wird die Ausübung

des Erhaltungsvorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, wenn der kommunale Bodenerwerb die Ziele und Zwecke der konkreten Erhaltungssatzung fördert, also ihre Durchführung erleichtert oder unterstützt.

BVerwG, Beschluss vom 15.02.1990 – 4 B 245/89 –, juris Rn. 9; *VG München*, Urteil vom 20.10.2003 – M 8 K 02.4972 –, juris Rn. 42; *VG Berlin*, Urteil vom 17.05.2018 – 13 K 724.17 –, juris Rn. 20; *Reidt* in: *Battis et al.*, *BauGB*, 13. Aufl. 2016, § 24 Rn. 20.

Es kommt insoweit nicht darauf an, dass das Wohl der Allgemeinheit gefährdet ist, also der konkrete Grundstückserwerb die Ziele der Erhaltungsverordnung konkret beeinträchtigt und dies durch konkrete Tatsachen belegt wird. Im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung ist die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, wenn Belange des § 172 BauGB auf dem Spiel stehen, wenn also erhaltungswidrige Entwicklungen zu befürchten sind. Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt daher die Ausübung des Vorkaufsrechts, wenn sie das Erhaltungsziel der Satzung fördert, insbesondere, wenn sie dazu beitragen kann, erhaltungswidrigen Entwicklungen vorzubeugen, die die Käuferin voraussichtlich beabsichtigt. Vielmehr genügen deshalb Tatsachen, die die Annahme rechtfertigen, der Verkauf werde die Erhaltungsziele beeinträchtigen. Der sichere Nachweis der Beeinträchtigung von Erhaltungszielen kann von der Gemeinde nicht verlangt werden. Es genügt, wenn die Tatsachen vernünftigerweise eine erhaltungswidrige Entwicklung befürchten lassen. Dabei kann das Vorkaufsrecht seiner Aufgabe als Instrument zur Sicherung von Erhaltungsbelangen nur gerecht werden, wenn bei Anwendung des § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB auch künftige Entwicklungen oder Veränderungsabsichten des Erwerbers berücksichtigt werden, sofern diese mit den Erhaltungszielen nicht in Einklang stehen.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 22.10.2019 – OVG 10 B 9.18 –, juris Rn. 50 f.

Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Ziel der Erhaltungsverordnung ist es, die Zusammensetzung der angestammten Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten. Denn eine Verdrängung der in einem intakten Gebiet lebenden Bevölkerung, oder Teilen von ihr, kann das aufeinander abgestimmte Gefüge aus Wohnbevölkerung, Infrastruktureinrichtungen und Wohnungsbestand im Gebiet stören und negative städtebauliche Entwicklungen verursachen (z.B. Erfordernis zum Anpassen der Infrastruktureinrichtungen im Erhaltungsgebiet, Neuschaffen von Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen an anderer Stelle). Dieses Ziel wird vornehmlich durch den Erhalt von geeignetem, preisgünstigem (Miet-)Wohnraum für die gebietstypische Wohnbevölkerung erreicht.

VG München, Urteil vom 20.10.2003 – M 8 K 02.4972 –, juris Rn. 43 f.

Eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist im Erhaltungsgebiet, wie sich aus der Untersuchung der TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung GbR (vgl. TOPOS, Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Schöneberger Insel vom April 2015; der vollständige Untersuchungsbericht kann im Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, eingesehen werden.) ergibt, allgemein zu befürchten. Diese Gefährdung würde ohne Ausübung des Vorkaufsrechts im konkreten Fall erhöht.

1.2.1.1 Eine allgemeine Gefährdung ergibt sich daraus, dass das Gebiet „Schöneberger Insel“ eine anhaltende hohe Attraktivität für einkommensstarke, junge Haushalte besitzt. Im Erhaltungsgebiet besteht ein Aufwertungsspielraum. Zwar verfügen 4% der Wohnungen nicht über eine Vollstandardausstattung. Allerdings hat es sich gezeigt, dass in den letzten Jahren in erheblichem Umfang – 17% der Wohnungen innerhalb von 7 Jahren – Modernisierungsinvestitionen vorgenommen wurden. Ein erheblicher Teil dieser Wohnungen hatte schon vorher eine Vollstandardausstattung. Das zeigt, dass auch über den durchschnittlichen Standard hinaus modernisiert wird. Schließlich fehlen in einem sehr großen Teil der Vollstandardwohnungen einzelne Ausstattungsmerkmale wie Fliesen im Bad (36%), Doppelfenster in allen Räumen (63%), Balkone (44%), die sowohl als Sondermerkmale im Berliner Mietpreisspiegel einbezogen sind, als auch auf dem heutigen Wohnungsmarkt für ein gehobenes Wohnungsangebot Voraussetzung sind. Aufzüge sind nur in einem geringen Maße im Gebiet vorhanden. Sie gehören aber in Wohnungen mit einem gehobenen Standard auch im Altbau zur Regelausstattung. Seit der Jahrhundertwende sind ein Viertel der jetzt vorhandenen Aufzüge eingebaut worden. Besonders häufig geschah dies in Zusammenhang mit der Umwandlung von Altbauten in Eigentumswohnungen. Bewohner dieser Wohnungen haben ein deutlich überdurchschnittliches Einkommensniveau, auch diejenigen, die Mieter sind. Es besteht die Gefahr, dass in stärkerem Umfang als bisher, Aufzüge eingebaut werden sollen, auch wenn zu berücksichtigen ist, dass der Einbau nur in engen Grenzen verhindert werden kann. Ein weiterer relevanter Aufwertungsspielraum besteht bei Wohnungen, die Mieter mit eigenen Investitionen auf Vollstandard gebracht haben. Dies sind vor allem Wohnungen, in denen Mieter eine Gasetagenheizung eingebaut haben. Diese Wohnungen machen 3% des Bestandes aus. Schließlich liegt bisher nur ein geringer Teil der Wohnungen in Gebäuden, die energetisch aufgerüstet wurden. Auch in diesen Gebäuden wurden bisher jeweils nur ein Teil der möglichen Maßnahmen zur Energieeinsparung vorgenommen, so dass im Bereich der energetischen Modernisierung noch ein sehr großes Potenzial vorhanden ist. Aufgrund der großen Nachfrage und der gestiegenen Erwartungen einkommensstärkerer Haushalte an die Ausstattung der Wohnung ist das Aufwertungspotenzial im Gebiet in größerem Umfang vorhanden. Auch

ein relevantes Verdrängungspotential ist vorhanden. Der Anteil von Haushalten mit deutlich unterdurchschnittlichem Einkommen ist im Gebiet trotz des Zuzugs einkommensstärkerer Haushalte noch hoch. Die Entwicklung im angrenzenden Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz zeigt, dass das Potenzial für noch stärkere sozialstrukturelle Veränderungen noch keinesfalls ausgeschöpft ist. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die Veränderungsprozesse im Gebiet Schöneberger Insel später eingesetzt haben, sich prinzipiell aber ähnlich entwickeln können wie im Nachbargebiet. Dadurch ist das Verdrängungspotenzial insgesamt noch größer, da auch Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen betroffen sein können. 11% der Haushalte sind entsprechend der oben dargestellten Kriterien der Berliner Senatsverwaltung arm, weitere 17% haben ein prekäres Einkommen und insgesamt 50% haben ein Einkommen unter dem Berliner Durchschnittsniveau. Diese müssen im Durchschnitt bereits jetzt trotz stark unterdurchschnittlichem Wohnflächenkonsum und unterdurchschnittlicher Quadratmetermiete ca. 40% ihres Einkommens für die Warmmiete aufwenden. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen könnte ein erheblicher Teil dieser Haushalte nicht verkraften. Ein erheblicher Anteil an Haushalten im Gebiet (ca. 50%) sind verdrängungsgefährdet. Schließlich ist auch ein Aufwertungsdruck gegeben. Der Aufwertungsdruck zeigt sich darin, dass die Zuwanderer in das Gebiet ein überdurchschnittliches Einkommen haben. Auch der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren lag hoch. Das Erstarren des Aufwertungsdrucks zeigt sich auch in der Mietentwicklung, die bei den Zuwanderern über den Werten des Berliner Mietspiegels liegen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass es im Gebiet in nahezu allen Wohnungsbeständen deutliche Aufwertungspotentiale gibt. Aufgewertete Wohnungen werden von einkommensstarken Haushalten stark nachgefragt. Das Einkommensniveau der durchschnittlichen Gebietshaushalte reicht in der Regel nicht dazu aus, Mieten in aufgewerteten Wohnungen zu tragen. Daher ist davon auszugehen, dass die Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen (ca. 50%) bei Aufwertungsinvestitionen verdrängungsgefährdet sind.

TOPOS, a.a.O., S. 52 f.

Die drohende Veränderung der Sozialstruktur hat städtebauliche Folgen. Zum einen geht hierdurch preiswerter Wohnraum verloren. Aufgrund der kontinuierlichen hohen Zuwanderung nach Berlin ist der Berliner Wohnungsmarkt angespannt. Gleichzeitig sinkt auf allen Teilmärkten des Berliner Wohnungsmarktes einschließlich des sozialen Wohnungsbaus das Angebot preiswerter Wohnungen. Preiswerter Wohnraum geht kontinuierlich durch Modernisierungsinvestitionen verloren. Darüber hinaus sind die Wohnungsmieten in Berlin in allen Marktsegmenten des Berliner Wohnungsmarkts während der letzten Jahre schneller als die Einkommen gestiegen. In Berlin gibt es ca. 700.000 Mieterhaushalte mit einem Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen des § 9 WoFG, die damit aufgrund ihres niedrigen Einkommens die Zugangsberechtigung zu

Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus, 1. Förderweg, haben. Dem stehen zurzeit nur noch weniger als 150.000 Sozialwohnungen gegenüber, deren Zahl sich durch Auslaufen der Bindungsfrist weiter reduzieren wird. Daher sind von der Senatsverwaltung Förderrichtlinien für die Neuerrichtung von Sozialwohnungen erarbeitet worden. Es wird aber davon ausgegangen, dass kurz und mittelfristig der Bedarf an geförderten Wohnungen nicht gedeckt werden kann. Die sich daraus ergebenden städtebaulichen Probleme sind für das Land Berlin umso größer, je größer die Zahl einkommensschwacher Haushalte ist, die aus Gebieten wie der Schöneberger Insel verdrängt werden. Für die Versorgung der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen stellen daher die Altbauwohnungen mit niedrigen Mieten ein derzeit nicht zu ersetzendes Angebot dar. Unter den gegebenen Umständen ist die Deckung des Wohnungsbedarfs der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen nur zu sichern, wenn vorhandener preiswerter Wohnraum auch längerfristig erhalten wird und Modernisierungsinvestitionen auf die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards beschränkt werden. Zum anderen werden Segregationsprozesse in der Gesamtstadt verstärkt. Im Gebiet Schöneberger Insel lebt eine gemischte Bevölkerung mit erheblichen Teilen von einkommensschwächeren und verdrängungsgefährdeten Haushalten. Wenn diese ökonomisch schwachen Teile der Bevölkerung durch Modernisierungsinvestitionen zum Verlassen der bisherigen Wohnungen gezwungen werden, werden selektive Wanderungsprozesse verstärkt. Ein großer Teil dieser Haushalte, insbesondere aber diejenigen mit geringen Chancen für eine eigenverantwortliche Verbesserung ihrer sozialen Lage, wandern nämlich in Gebiete ab, die bereits aufgrund ihrer hochsegregierten Bevölkerungsstruktur als Problemgebiete eingestuft sind. Dies zeigen sowohl kleinräumige Untersuchungen in Stadtquartieren als auch das ‚Stadtmonitoring‘ der Senatsverwaltung. Diese Gebiete gefährden die Stadtentwicklung und erfordern hohen personellen und finanziellen Aufwand zu ihrer Steuerung und Verbesserung. Als eines der wichtigsten städtebaulichen Entwicklungsziele hat daher der Berliner Senat festgelegt: „Im Rahmen der Bestandsqualifizierung ist es ... wesentlich, soziale Entmischungsprozesse zu vermeiden und gemischte funktionale Strukturen zu sichern.“ Zugleich kommt es zu einer Veränderung einer bewährten Bevölkerungsstruktur. Ein großer Teil der Bewohner ist auf die Struktur des Wohngebiets mit seinen infrastrukturellen Ausstattungen, seinen nachbarschaftlichen Kontakten und seiner Vertrautheit angewiesen. Derartig gewachsene, sich kontinuierlich weiterentwickelnde Sozialstrukturen haben positive Auswirkungen auf die Struktur und die Kosten der staatlich zu organisierenden und bereitzustellenden Daseinsfürsorge und Infrastrukturausstattung. Auch hier hat sich in der Untersuchung gezeigt, dass im Gebiet Schöneberger Insel enge soziale Kommunikationsnetze existieren. Dies zeigt sich sowohl in den intensiven nachbarschaftlichen Beziehungen und den engen persönlichen Netzwerken als auch in einer positiven Bewertung des Wohngebiets durch die Bewohner. Diese Sozialbeziehungen gehen dabei häufig über reine Kommunikationsbeziehungen hinaus. Sie beinhalten eine Vielzahl kleinerer und größerer Hilfeleistungen, gegenseitige Unterstützung und Beratung, die nicht nur die Lebensqualität für die Bewohner

erhöhen, sondern staatliche Leistungen unterstützen und ersetzen. 20% der Befragten berichten von intensiven nachbarschaftlichen Kontakten und großer Bereitschaft zu gegenseitiger Hilfe. Weitere 47% nennen kleinere gegenseitige Hilfeleistungen, so dass zwei Drittel aller Bewohner von Kontakten berichten, die auch gegenseitige Unterstützungsleistungen beinhalten. Bei den älteren Bewohnern in den Nachkriegswohnungen sind die jeweiligen Werte noch höher. Die vorgefundene Gebietsstruktur entspricht weiterhin den im § 1 des BauGB angesprochenen ausgeglichenen Bevölkerungsstrukturen. Damit besteht die begründete Erwartung, dass eine Änderung der Bevölkerungsstruktur zumindest für einen längeren Zeitraum dem Gebiet die Qualitätsmerkmale einer bewährten Bevölkerungsstruktur nehmen würde. Schließlich würden innerstädtische Verkehrsprobleme verstärkt. Das Teilgebiet Schöneberger Insel hat innerhalb des Bezirks und der Stadt eine zentrale Lage. Es verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. So liegen direkt an das Gebiet angrenzend zwei S-Bahnhöfe und ein Regionalbahnanschluss. Dies zeigt sich in der hohen Nutzungsintensität von 78% der Haushalte. 57% der Bewohner benutzen für ihre Wege den sog. Umweltverbund (ÖPNV, Fahrrad oder zu Fuß). 32% der Bewohner nutzen für den Weg zur Arbeit oder zum Ausbildungsplatz den öffentlichen Nahverkehr. Gleichzeitig verfügt das dicht bebaute Wohngebiet nur über wenige Kfz-Stellplätze. Aufgrund der dichten Bebauung befinden sich mit wenigen Ausnahmen Stellplätze nur auf öffentlichem Straßenland, das selbst bei dem geringen gegenwärtigen PKW-Besatz nicht ausreicht. So führt der ruhende Verkehr zu einer gravierenden Belastung des Wohngebiets und zu einer deutlichen Einschränkung der Wohnqualität. Die Kapazität der das Gebiet berührenden Hauptverkehrsstraßen, die den privaten Verkehr aufnehmen müssen, ist während der Hauptverkehrszeiten bereits erschöpft. Aus diesen Gründen strebt die Berliner Verkehrsplanung eine stärkere Nutzung des ÖPNV bei gleichzeitiger Eindämmung der Benutzung des privaten Kfz an. Die Bevölkerung im Gebiet unterschreitet den in Berlin durchschnittlich üblichen Besitz an PKWs mit ca. 60% deutlich. Dadurch wird ebenso die prekäre Verkehrssituation vor Ort entlastet, als auch die gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur des öffentlichen Nahverkehrs überdurchschnittlich genutzt. Dagegen verfügen die Haushalte mit einem Einkommensniveau oberhalb des Gebietsdurchschnittes, die besonders häufig zu den Zuwanderern in modernisierte, überdurchschnittlich ausgestattete Wohnungen zählen, über deutlich mehr Autos als der Durchschnitt der Bewohner (302 gegenüber 234 pro 1000 Einwohner). Bei einer Fortsetzung dieses Trends würde die Situation sowohl des ruhenden als auch des fließenden Verkehrs weiter verschlechtert. Damit würden zusätzliche Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur notwendig, bei gleichzeitig schlechterer Auslastung und damit einer Entwertung der vorhandenen Einrichtungen des ÖPNV. Zusätzlich bringt eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens eine weitere Erhöhung der Immissionsbelastung des Wohngebiets mit Schadstoffen und Lärm mit sich. Innenstadtnahe Wohngebiete haben aber bereits jetzt besonders hohe Belastungswerte, die häufig die Grenzwerte überschreiten. Insgesamt sind also

die negativen Auswirkungen einer möglichen Sozialstrukturveränderung auf die Verkehrsinfrastruktur, den städtebaulichen Charakter des Wohngebiets und die Umweltbelastung als gravierend einzuschätzen.

TOPOS, a.a.O., S. 54 f.

1.2.1.2 Das ca. 1903 errichtete Wohnhaus ist unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung schutzwürdig. Hinsichtlich der Wohnungsgröße

Zimmer	Gebietsdurchschnitt ¹	absolut im Objekt	prozentual im Objekt
1	10%	0	0,0%
1,5-2	38%	5	22,7%
2,5-3	35%	11	50,0%
3,5-4	13%	5	22,7%
4,5 und mehr	3%	1	4,5%

¹ TOPOS, a.a.O., S. 23

sind solche Wohnungen anzutreffen, wie sie für das Gebiet prägend und deshalb für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung relevant sind, nämlich Wohnungen mit 1,5 bis 4 Zimmern. Dasselbe gilt für die Wohnungsgröße. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt im Erhaltungsgebiet 82,7 m² (TOPOS, a.a.O., S. 25) und im Objekt 98,14 m². Sie liegt damit leicht über dem Gebietsdurchschnitt, was dem Umstand geschuldet ist, dass es sich um einen Altbau handelt. Gleichwohl handelt es sich bei den im Objekt vorzufindenden Wohnungen nicht etwa um atypische Wohnungen, sondern um für das Gebiet prägende Altbau-Wohnungen. Hinsichtlich der Miethöhen ist festzustellen, dass die derzeit gezahlten Mieten zur Hälfte noch unter dem Spannenmittelwert des Mietspiegels 2019 liegen zur Hälfte jedoch darüber.

lfid.	Lage	Größe in m ²	Zimmer	NKM	NKM/m ²	Mietspiegel ¹	Differenz ²
1	EG li	71,40	2	900,00 €	12,61 €	6,33 €	6,28 €
2	EG re	101,00	3	584,87 €	5,79 €	6,23 €	-0,44 €
3	1. OG re	99,28	3,5	566,97 €	5,71 €	6,23 €	-0,52 €
4	1. OG li	95,97	3	1.436,00 €	14,96 €	6,23 €	8,73 €
5	2. OG re	99,28	3	796,00 €	8,02 €	6,23 €	1,79 €
6	2. OG li	96,56	3	1.092,80 €	11,32 €	6,23 €	5,09 €
7	3. OG re	101,49	3	880,24 €	8,67 €	6,23 €	2,44 €
8	3. OG li	97,16	3	615,70 €	6,34 €	6,23 €	0,11 €
9	4. OG re	69,57	2	481,85 €	6,93 €	6,33 €	0,60 €

lfd.	Lage	Größe in m ²	Zimmer	NKM	NKM/m ²	Mietspiegel ¹	Differenz ²
10	4 OG li & mi	120,98	4	706,96 €	5,84 €	6,23 €	-0,39 €
11	EG li	87,00	2	385,32 €	4,43 €	6,33 €	-1,90 €
12	1. OG re	136,69	4	749,09 €	5,48 €	6,23 €	-0,75 €
13	1. OG li	142,70	5	847,21 €	5,94 €	6,23 €	-0,29 €
14	2. OG re	98,95	3	567,39 €	5,73 €	6,23 €	-0,50 €
15	2. OG mi	90,55	3	497,24 €	5,49 €	6,23 €	-0,74 €
16	2. OG li	89,39	2,5	1.167,68 €	13,06 €	6,33 €	6,73 €
17	3. OG re	106,52	3,5	523,06 €	4,91 €	6,23 €	-1,32 €
18	3. OG mi	92,26	3	462,67 €	5,01 €	6,23 €	-1,22 €
19	3. OG li	78,00	2	412,59 €	5,29 €	6,33 €	-1,04 €
20	4. OG re	98,90	2	948,99 €	9,60 €	6,23 €	3,37 €
21	4. OG li	91,47	4	610,00 €	6,67 €	6,23 €	0,44 €
22	4. OG mi	93,99	3	680,23 €	7,24 €	6,23 €	1,01 €

¹ Spannenmittelwert gemäß Mietspiegel 2019

² Differenz zwischen dem Spannenmittelwert und der tatsächlichen Nettokaltmiete pro m²

In fünf Fällen (Fettdruck in der obigen Tabelle) wird der Spannenoberwert überschritten. Dabei handelt es sich um Mietverhältnisse jüngerer Datums, im Einzelnen:

obige lfd. Nr.	Mietbeginn
1	Februar 2019
4	Dezember 2018
6	Februar 2019
16	Juli 2017
20	Januar 2016

Die Vereinbarung deutlich höherer Mieten in der jüngeren Vergangenheit lassen bereits einen beginnenden Verdrängungsprozess auch in diesem Objekt erkennen. Bei dem überwiegend festgestellten Ausstattungsstandard

Ausstattungsmerkmal des Objekts	Schöneberger Insel ¹
Etagenheizung	50%
Balkon	66%
Gegensprechanlage	88%
Doppel-/ Isolierglasfenster	36%

¹TOPOS, a.a.O., S. 26 f.

handelt es sich um Merkmale, wie sie für Objekte im Erhaltungsgebiet typisch sind. Eine Wärmedämmung ist nach den Angaben des Verkäufers lediglich am Dach angebracht worden. Auch dies ist ein gebietstypischer Befund. Etwa 27% aller Wohnungen liegen in Gebäuden, in denen energetische Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden haben. Allerdings ist nur selten eine umfassende Erneuerung durchgeführt worden, sondern es wurden einzelne oder eine Kombination von zwei oder drei Komponenten eingebaut. Nur ca. 10% der Wohnungen im Erhaltungsgebiet liegen in Gebäuden mit gedämmten Fassaden.

TOPOS, a.a.O., S. 25.

Zusammenfassend handelt es sich um ein Objekt in attraktiver innerstädtischer Lage mit Potential zur Mieterhöhung, zur weiteren Aufwertung und zur Aufteilung und Veräußerung von Wohnungseigentum.

1.2.1.3 Vor diesem Hintergrund wird durch die Ausübung des Vorkaufsrechts das Ziel der Erhaltungsverordnung – mithin der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung – gefördert. Denn durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten einer Wohnungsbaugenossenschaft kann zwei der wichtigsten Verdrängungsfaktoren wirksam entgegengewirkt werden. Denn durch Vertrag mit der Wohnungsbaugenossenschaft ist sichergestellt, dass für die Zeit der Geltung der Erhaltungsverordnung, längstens aber für die Dauer von 20 Jahren keine Umwandlung in Wohnungseigentum erfolgen und auch energetische Modernisierungen nur in begrenztem Umfang möglich sind. Außerdem wird die Errichtung von weiteren Aufzügen ausgeschlossen. Im Falle einer Wohnungsbaugenossenschaft ist darüber hinaus aufgrund des Zwecks der Genossenschaft zu erwarten, dass auch nach Ablauf der vertraglichen Unterlassungspflicht keine Umwandlung erfolgen wird. Es ist außerdem sichergestellt, dass diese und die weiteren vertraglichen Pflichten auch auf einen etwaigen Rechtsnachfolger übertragen werden. Auf diese Weise kann die Erreichung des mit der Erhaltungsverordnung verfolgten Ziels erleichtert werden, weil durch die Ausübung des Vorkaufsrechts der Erhalt von preiswertem Mietwohnraum für die gebietstypische Wohnbevölkerung unterstützt wird.

1.2.1.4 Das Ziel der Erhaltungsverordnung wird durch den Erwerb des Kaufgrundstücks durch den Käufer konkret gefährdet.

Ein Indiz dafür, dass die Annahme gerechtfertigt ist, der Verkauf des Kaufgrundstücks an den Käufer werde das Erhaltungsziel beeinträchtigen, ist der vereinbarte relativ hohe Kaufpreis. Anhaltspunkte für zu befürchtende erhaltungswidrige Entwicklungen können aus dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis folgen, wenn er wegen seiner Höhe wirtschaftlich nur zu rechtfertigen

ist, wenn das gekaufte Grundstück anders als bisher genutzt werden soll. Da der Erwerber von vermieteten Immobilien den Kaufpreis in der Regel durch die Mieten refinanzieren muss, drohen durch hochpreisige Verkäufe mieterhöhende Maßnahmen durch die Käufer.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 22.10.2019 – OVG 10 B 9.18 –, juris Rn. 56.

Der Käufer als privatwirtschaftliches, nicht gemeinnütziges Immobilienunternehmen wird versuchen, einen möglichst hohen Gewinn zu erwirtschaften. Der Käufer wird es angesichts eines Kaufpreises i.H.v. 6,60 Mio. Euro – mithin dem etwa 30,38-fachen der Jahresnettokaltmiete von derzeit 217.274,88 Euro – schon aus Gründen der ökonomischen Vernunft nicht bei einer bloßen Weitervermietung im bisherigen Rahmen belassen. Dies gilt umso mehr, wenn auch die weiteren mit dem Kauf verbundenen Kosten wie beispielsweise die Grunderwerbssteuer i.H.v. 6% des Kaufpreises und die sonstigen Nebenkosten einschließlich der Maklerkosten i.H.v. 294.005,00 Euro berücksichtigt werden.

Verschärfend – ohne, dass es hierauf entscheidungserheblich ankommt – ist, dass unter Geltung des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11.02.2020 (GVBl. S. 50) für einen Teil der Wohnungen die Miete auf das zulässige Maß abzusenken sein wird. Denn nach § 5 MietenWoG Bln ist bei einer Wohnung die bis 1918 erstmals bezugsfertig war und die mit Sammelheizung und Bad ausgestattet ist von einer Miete i.H.v. 6,45 Euro/m² auszugehen. Diese Miete mindert sich bei einfacher Wohnlage um 0,28 Euro/m², mithin auf (6,45 €/m² - 0,28 €/m² =) 6,17 Euro/m². Diese Mietobergrenze darf um nicht mehr als 20 Prozent mithin um (6,17 €/m² x 20% =) 1,23 €/m² überschritten werden. Folglich sind Mieten oberhalb (6,17 €/m² + 1,23 €/m² =) 7,40 Euro/m² verboten. Dies trifft bei Inkrafttreten des § 5 MietenWoG Bln auf 8 der 22 Wohnungen zu.

Der Kaufpreis ist nur dann wirtschaftlich zu rechtfertigen, wenn das Objekt anders als bisher wirtschaftlich genutzt werden soll. Der Kauf dürfte für den Käufer vor allem dann wirtschaftlich sinnvoll sein, wenn er die Möglichkeiten zur Modernisierung und/oder zur Aufteilung in Wohnungseigentum und Weiterveräußerung nutzt, zumal der Verkauf von Wohnungseigentum erfahrungsgemäß einen deutlich höheren Kaufpreis erwarten lässt, als der Verkauf eines ungeteilten Grundstücks. Auch unter der Geltung des Milieuschutzes bleibt eine Aufteilung in Wohnungseigentum möglich. Denn insoweit bestünde ggf. ein Genehmigungsanspruch nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB. Hierdurch würde die Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung begünstigt. Denn die Umwandlung in Wohnungseigentum kann nach Ablauf der gesetzlichen Fristen zur Kündigung

wegen Eigenbedarfs führen. Die Modernisierung hätte eine Umlage auf die Miete und damit steigende Mieten zur Folge. Auch hierdurch würde die Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung begünstigt.

Insoweit gewinnt im Rahmen des § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB auch die Tatsache Bedeutung, dass der Käufer die vom Bezirksamt vorgeschlagene Vereinbarung über die Abwendung des Vorkaufsrechts nicht unterschrieben hat. Der Vertragsentwurf sah insbesondere die Verpflichtung des Käufers vor, eine Aufteilung des Objektes in Wohnungs- und Teileigentum zu unterlassen. Die Weigerung des Käufers, eine entsprechende Erklärung zur Abwendung des Vorkaufsrechts abzugeben, kann zu seinem Nachteil gewertet werden.

VG München, Urteil vom 15.02.1993 – M 8 K 92.1600 –, juris Rn. 65.

Denn verpflichtet sich bspw. der Erwerber nicht, eine Aufteilung des Anwesens in Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz mit Bindungswirkung für evtl. Rechtsnachfolger zu unterlassen, so rechtfertigt regelmäßig das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts, da ansonsten nicht gewährleistet ist, dass eine Verdrängung der im Anwesen wohnenden Mieter unterbleibt und dadurch den Zielen und Zwecken der Erhaltungsverordnung Rechnung getragen wird.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 22.10.2019 – OVG 10 B 9.18 –, juris Rn. 57;

VG München, Urteil vom 15.02.1993 – M 8 K 92.1600, juris Rn. 66.

Der Käufer war nicht daran gehindert, eine wirksame Abwendungserklärung abzugeben, insbesondere war er über deren maßgeblichen Inhalt nicht im Unklaren. Denn das Bezirksamt hat dem Käufer mit dem Anhörungsschreiben einen Entwurf übersandt. Der Entwurf des Bezirksamtes waren auch angemessen; insbesondere wäre die Verpflichtung des Käufers in ihrer Dauer auf die Laufzeit der Erhaltungsverordnung, höchstens jedoch auf 20 Jahre beschränkt gewesen.

VG München, Urteil vom 15.02.1993 – M 8 K 92.1600, juris Rn. 66.

Auf die drastisch verkürzte Laufzeit im Gegenentwurf des Käufers musste sich das Bezirksamt nicht verweisen lassen. Eine derart verkürzte Laufzeit hätte dem Erhaltungsziel nicht in derselben Weise gedient, wie es die Ausübung des Vorkaufsrechts vermag. Für den Fall unbilliger Härte war eine Ausnahmeregelung vorgesehen. Auch die vorgeschlagene Vertragsstrafe war nicht unangemessen. Bereits die Gesetzesbegründung zum BauGB sieht vor, dass die Gemeinde die

Einhaltung der Verpflichtung in geeigneter Weise (auch grundbuchlich) sichern kann, um Missbrauchsfällen zu begegnen und die bestimmungsgemäße Grundstücksnutzung zu fördern.

BT-DrS 10/4630, S 83; zur Zulässigkeit von Sicherungsmitteln siehe auch *Stock* in: Ernst et al., BauGB, Stand: 128. EL, § 27 Rn. 23 m.w.N.

1.2.2 Keine Abwendung des Vorkaufsrechts

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist nicht durch seine Abwendung gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Danach kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB hierzu verpflichtet. Der Käufer hat weder durch einseitige Erklärung noch durch Abschluss einer Abwendungsvereinbarung von seinem Abwendungsrecht Gebrauch gemacht.

1.2.3 Wohl der Allgemeinheit nicht gemäß § 26 BauGB ausgeschlossen

Es liegt kein Ausschlussgrund nach § 26 Nr. 4 BauGB vor, wonach die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen ist, wenn das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans (Alt. 1) oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme (Alt. 2) bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist.

Anwendbar ist dabei in Fällen, in denen ein Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht in einem Bebauungsplan, sondern – wie hier – in einer gesonderten Verordnung bezeichnet wird, nur der Anwendungsausschluss nach § 26 Nr. 4 Alt. 2 BauGB.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 22.10.2019 – OVG 10 B 9.18 –, juris Rn. 66,
VG Berlin, Urteil vom 17.05.2018 – 13 K 724.17 –, juris Rn. 26; *BayVGH*, Urteil vom
02.10.2013 – 1 BV 11.1944 –, juris Rn. 22 ff. für Sanierungsgebiete.

Es bestehen auf Tatsachen gegründete konkrete Anhaltspunkte dafür, dass im Falle des Erwerbs des Grundstücks durch den Käufer die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährdet ist, denn der Käufer ist als privates Immobilienunternehmen an einem möglichst hohen Gewinn interessiert und hat weder eine Abwendungsvereinbarung getroffen noch eine Abwendungserklärung

abgegeben. Auf die Ausführungen zu Ziffer 1.2.1 wird Bezug genommen. Insbesondere ist zu besorgen, dass der Käufer zur Refinanzierung des in Relation zur Jahresnettokaltmiete des Kaufobjekts hohen Kaufpreises Wohnungs- und Teileigentum an dem Objekt begründet und dieses teilweise oder vollständig veräußert. In einem solchen Falle bestünde kein Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 2 BauGB), so dass das Bezirksamt nicht mehr die Möglichkeit hätte, mittels dieses Instruments die Ziele und Zwecke der Erhaltungsverordnung zu fördern. Ferner ist zu besorgen, dass der Käufer Modernisierungsmaßnahmen durchführen und deren Kosten auf die Mieter umlegen wird. Dieser Beurteilung steht auch das MietenWoG Bln nicht entgegen, da dieses Gesetz auf fünf Jahre befristet ist, während der Milieuschutzes ein langfristig angelegtes städtebauliches Instrument ist.

1.2.4 Ermessen im Allgemeinen

Die Ausübung des Vorkaufsrechts steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Bei der Entscheidung, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll, ist das Interesse des Verkäufers und des Käufers am Vollzug des geschlossenen Kaufvertrages mit dem öffentlichen Interesse an der Ausübung des Vorkaufsrechts abzuwägen. Dabei hat sich das Ermessen am Gesetzesziel zu orientieren. Dieser besteht in der Sicherung des mit der Erhaltungsverordnung verfolgten städtebaulichen Ziels, nämlich der Erhaltung der Zusammensetzung der angestammten Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen. Hiervon ausgehend überwiegt das öffentliche Interesse an der Ausübung des Vorkaufsrechts. Denn das Erhaltungsgebiet „Schöneberger Insel“ steht unter einem erheblichen baulichen Aufwertungsdruck mit deutlicher Verdrängungsgefahr für die zum Teil einkommensschwachen Bewohner. Trotz bereits stattfindender Verdrängung durch energetische und andere Modernisierungen sowie durch die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ist die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung jedoch weiterhin schutzwürdig. Nach wie vor steht preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung. Dies gilt insbesondere auch für das Gebäude auf dem Kaufgrundstück. Dasselbe gilt für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Infrastruktur, die gerade auch auf die einkommensschwachen Bevölkerungsschichten optimal abgestimmt ist. Dem Wohl der Allgemeinheit wird deshalb am besten entsprochen, wenn das Gebäude auf dem Kaufgrundstück ohne Umwandlung in Wohnungseigentum als Mietshaus bestehen bleibt und mietpreissteigernde Modernisierungen weitgehend unterbleiben. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist geeignet und erforderlich, das Ziel der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erreichen. Ein milderer, Verkäufer und Käufer weniger belastendes Mittel, dieses Ziel zu erreichen, besteht nicht. Insbesondere lässt sich ein Schutz der Bevölkerung in Milieuschutzgebieten nicht gleich wirksam über § 172 Abs. 4 BauGB erreichen, denn diese Norm lässt verschiedene mietpreissteigernde oder mieterverdrängende Sanierungsmaßnahmen zu.

VG Berlin, Urteil vom 17.05.2018 – 13 K 724.17 –, juris Rn. 24.

Denn insoweit kann der Käufer insbesondere die Genehmigungsansprüche nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB für die Begründung von Wohnungseigentum, § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a für energetische sowie § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 für sonstige Modernisierungsmaßnahmen geltend machen, mit der sich daraus ergebenden Gefahr für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Hiervon würde auch eine Vorbildwirkung für andere Wohnhäuser im Erhaltungsgebiet ausgehen. Der Käufer hat von der Möglichkeit der Abwendung keinen Gebrauch gemacht. Es besteht daher keine Möglichkeit, sicherzustellen, dass er insbesondere kein Wohnungs- und Teileigentum begründen und die Wohnungen – z.B. nach Fristablauf – vermarkten wird. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ermöglicht dagegen eine weitergehende Beschränkung von Maßnahmen, die die Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung begünstigen. Hierdurch kann in sehr viel besserem Maße die Erreichung des Zwecks der Erhaltungsverordnung gefördert werden.

Schließlich ist die Ausübung auch angemessen. Der Käufer erleidet durch die Ausübung des Vorkaufsrechts keinen finanziellen Verlust, weil er den mit dem Verkäufer vereinbarten Kaufpreis nicht bezahlen muss, so dass dieser dem Käufer für andere Immobilienkäufe bzw. -geschäfte weiterhin zur Verfügung steht. Dies muss der Käufer indes hinnehmen, da ihm bekannt war, jedenfalls aber hätte bekannt sein müssen, dass das Land Berlin das Recht hat, das Grundstück zu dem zwischen ihm und dem Verkäufer vereinbarten Preis anzukaufen.

Die berechtigten Interessen des Verkäufers werden dadurch beeinträchtigt, dass er das Geschäft nicht mit dem von ihm gewählten Käufer abschließen kann, sondern ein Vertrag mit dem Dritten zustande kommt. Diese Beeinträchtigung der freien Wahl des Vertragspartners wiegt jedoch nicht schwer, da der Dritte zweifelsfrei im Stande ist, seine kaufvertraglichen Verpflichtungen ebenso zu erfüllen wie der Käufer. Gemäß § 27a Abs. 2 BauGB haftet zudem das Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg, für die Verpflichtung aus dem Kaufvertrag neben dem Dritten als Gesamtschuldner.

1.2.5 Keine besonders schutzwürdigen Belange des Käufers

Im Rahmen der Ermessensentscheidung können besonders schutzwürdige Belange des Erwerbers so stark zu gewichten sein, dass sie dem Gemeinwohl entgegenstehen. Im vorliegenden Fall sind jedoch über die allgemeinen wirtschaftlichen Verwertungsinteressen hinaus keine besonders schutzwürdigen Belange des Käufers ersichtlich oder vorgetragen.

2. Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten des Dritten

Gemäß § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet. Dritter, zu dessen Gunsten das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, kann jede natürliche oder juristische Person des privaten oder öffentlichen Rechts sein. Hierzu zählen auch kommunale Wohnungsbauunternehmen. Eine Beschränkung auf bestimmte Dritte sieht die gesetzliche Regelung nicht vor. (*Grziwotz* in: BeckOK BauGB, Stand: 01.10.2017, § 27a Rn. 3; *Kronisch* in: Brügelmann, BauGB, Stand: 104. EL, § 27a Rn. 19)

Vorliegend wird das Vorkaufsrecht zugunsten des Dritten ausgeübt. Denn der Dritte ist aufgrund seiner originären Aufgabenstellung als Wohnungsbaugenossenschaft sowie personell besser als das Bezirksamt in der Lage, die Immobilie zu verwalten und dabei zugleich die Erhaltungsziele zu wahren.

2.1 Vorliegen der Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten der Gemeinde

Voraussetzung der Vorkaufrechtsausübung zugunsten eines Dritten ist, dass der Gemeinde das Vorkaufsrecht in dem betreffenden Fall selbst zusteht. Die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts liegen vor. Ich verweise auf meine obigen Ausführungen zu Ziffer 1.

2.2 Angabe des Verwendungszwecks des Grundstücks / Frist

Der Verwendungszweck wird zunächst durch die Erhaltungsverordnung bestimmt. Der Dritte hat das Grundstück entsprechend dem Erhaltungsziel der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Schöneberger Insel“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Schöneberg vom 23.06.2015 (GVBl. S. 277) zu verwenden. Ziel der Erhaltungsverordnung ist der Schutz der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Der Dritte hat folglich das Kaufgrundstück im Einklang mit dem Ziel des Erhalts der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu nutzen und zu unterhalten und keinerlei Handlungen vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, die diesem Zweck zuwiderlaufen. Der Verwendungszweck wird darüber hinaus durch die Vereinbarung über die Verpflichtung des vorkaufsbegünstigten Dritten gemäß § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch zwischen dem Land Berlin und dem Dritten konkretisiert. Der Dritte

1. unterlässt die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum an dem Kaufgrundstück und verzichtet auf die Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung, sofern nicht die Voraussetzungen des § 172 Abs. 4 Satz 2, Satz 3 Nr. 2, Nr. 4 oder Nr. 5 BauGB vorliegen;
2. unterlässt die Beantragung und verzichtet auf die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Kaufgrundstück;
3. unterlässt den auch nur teilweisen Rückbau von Wohnraum auf dem Kaufgrundstück;
4. unterlässt Änderungen der baulichen Anlagen auf dem Kaufgrundstück in Gestalt energetischer Modernisierungsmaßnahmen und verzichtet insoweit auf die Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung, sofern
 - a) keine Rechtspflicht zu ihrer Durchführung besteht – dabei sind auch solche Maßnahmen zu unterlassen, die hauptsächlich dem Zweck dienen, eine Rechtspflicht zu begründen – oder
 - b) der tatsächliche Wärmedurchgangskoeffizient des jeweiligen Bauteils den Referenzwert gemäß Anlage 1 Tabelle 1 Zeilen 1.1 bis 2 der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007 (BGBl. I S. 1519), in der Fassung des Art. 3 der Verordnung vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1789), um weniger als 40 vom Hundert überschreitet; Zeile 1.0 der Anlage 1 Tabelle 1 EnEV findet keine Anwendung; der Begünstigte hat dem Land Berlin die Überschreitung nachzuweisen;
5. unterlässt die Errichtung von Aufzügen und Balkonen und verzichtet insoweit auf die Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung, soweit zu ihrer Herstellung keine Rechtspflicht besteht;
6. verpflichtet sich, im Rahmen der Erörterung nach § 173 Abs. 3 Satz 1 BauGB mitzuwirken und insbesondere die Auswirkungen der von ihm geplanten Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) auf die Mieter und die Zusammensetzung der Mieterstruktur zu erläutern; er wirkt an einem vom Land Berlin anberaumten Anhörungstermin unter Einbeziehung der Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Sinne des § 173 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BauGB aktiv mit;
7. verpflichtet sich, im Falle einer Vermietung von Wohnraum keine höhere als die nach den §§ 556 d ff. BGB (sog. Mietpreisbremse) in ihrer jeweils geltenden Fassung zulässig Miete zu vereinbaren und die maßgeblichen Auskünfte gemäß § 556 g Abs. 3 BGB in der jeweils geltenden Fassung dem anspruchsberechtigten Mieter zu erteilen; auf Verlangen des Landes Berlin wird der Erwerber auch dem Land Berlin diese Auskünfte unverzüglich erteilen; das Land Berlin ist zur Weitergabe der Auskünfte an den anspruchsberechtigten Mieter befugt.

Die Verpflichtungen gelten beginnend ab Eigentumsübergang auf den Dritten solange die Erhaltungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung in Kraft ist, längstens jedoch für 20 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses.

2.3 Dritter ist bereit, das Grundstück zweckentsprechend zu nutzen

Der Dritte hat mit Vereinbarung über die Verpflichtung des vorkaufsbegünstigten Dritten gemäß § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB seine Bereitschaft erklärt, das Kaufgrundstück zu erwerben (dort § 1 Abs. 3 Satz 2). Die Bereitschaft zum Erwerb ist weder an Bedingungen noch an Fristen geknüpft. Der Rücktritt ist vertraglich ausgeschlossen. Die Bereitschaftserklärung liegt im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts vor.

2.4 Dritter ist in der Lage, das Grundstück zweckentsprechend zu nutzen

Der Dritte ist in der Lage, das Grundstück zweckentsprechend – nämlich insbesondere auch als Bestandhalter ohne Umwandlung in Wohnungseigentum – zu nutzen. Als seit 1904 tätige Wohnungsbaugenossenschaft bestehen keine Zweifel, dass er in organisatorischer und fachlicher Hinsicht in der Lage ist, gemäß der vertraglichen Verpflichtung das Grundstück in Übereinstimmung mit dem Erhaltungsziel zu nutzen. Darüber hinaus ist der Dritte auch in der Lage, die Projektkosten zu tragen.

2.5 Dritter muss dies binnen angemessener Frist können

Der Dritte ist auch binnen angemessener Frist – vorliegend bereits ab Eigentumsübergang – in der Lage, das Grundstück zweckentsprechend zu nutzen. Eine sofortige zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks ist vorliegend angemessen. Denn zur zweckentsprechenden Nutzung entsprechend dem Ziel der Erhaltungsverordnung bedarf es im Wesentlichen der Unterlassung von solchen Maßnahmen, die dem Zweck zuwider laufen. Ein Unterlassen ist dem Dritten ohne weiteres ab Eigentumsübergang möglich.

2.6 Dritter muss sich entsprechend verpflichten

Der Dritte hat sich mit Vereinbarung über die Verpflichtung des vorkaufsbegünstigten Dritten gemäß § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB gegenüber dem Land Berlin entsprechend verpflichtet.

2.7 Ermessen

Die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten steht im pflichtgemäßen Ermessen des Bezirksamtes. Bei der Entscheidung, ob das Vorkaufsrecht zugunsten des Dritten ausgeübt werden soll, ist das Interesse des Verkäufers und des Käufers am Vollzug des geschlossenen Kaufvertrages mit dem öffentlichen Interesse an dem unmittelbaren Erwerb des Grundstücks durch den Dritten sowie die Auswahl des begünstigten Dritten abzuwägen. Dabei hat sich das Ermessen am Gesetzesziel zu orientieren. Dieser besteht darin, die mit dem Zwischenerwerb durch die Gemeinde und die anschließende Veräußerung an den Dritten verbundenen Aufwendungen (Grundsteuer, Zwischenfinanzierung, Notarkosten usw.) und Zeitverzögerungen zu vermeiden. Hiervon ausgehend überwiegt das öffentliche Interesse an der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten des Dritten.

Denn die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten des Dritten ist geeignet und erforderlich um den Gesetzeszweck zu erreichen. Dies gilt auch deshalb, weil das Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg, nicht – auch nicht vorübergehend – beabsichtigt, sich selbst in die Rolle des Eigentümers und Vermieters der Wohnungen auf dem Kaufgrundstück zu begeben. Ein anderer geeigneter Kaufinteressent steht nicht als begünstigter Dritter zur Verfügung.

Schließlich ist die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten des Dritten auch angemessen. Der Käufer erleidet hierdurch keinen finanziellen Verlust, weil sie den mit den Verkäufern vereinbarten Kaufpreis nicht bezahlen muss, so dass dieser ihr für andere Immobilienkäufe bzw. -geschäfte weiterhin zur Verfügung steht. Dies muss der Käufer indes hinnehmen, da ihm bekannt war, jedenfalls aber hätte bekannt sein müssen, dass das Land Berlin das Recht hat, das Grundstück zu dem zwischen ihm und dem Verkäufer vereinbarten Preis anzukaufen.

Die berechtigten Interessen des Verkäufers werden zwar dadurch beeinträchtigt, dass er das Geschäft nicht mit dem von ihm gewählten Käufer abschließen kann, sondern ein Vertrag mit dem Dritten zustande kommt. Diese Beeinträchtigung der freien Wahl des Vertragspartners wiegt jedoch nicht schwer, da der Dritte zweifelsfrei im Stande ist, seine kaufvertraglichen Verpflichtungen ebenso zu erfüllen wie der Käufer. Gemäß § 27a Abs. 2 BauGB haftet zudem das Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg, für die Verpflichtung aus dem Kaufvertrag neben dem Dritten als Gesamtschuldner.

3. Negativzeugnis

Anspruchsgrundlage für die Erteilung des Negativzeugnisses ist § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB. Danach hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten unverzüglich ein Zeugnis auszustellen, wenn ein Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor, denn das Land

Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, übt das Vorkaufsrecht für das Kaufgrundstück aus.

4. Widerrufsvorbehalt

Der Widerrufsvorbehalt beruht auf § 36 Abs. 2 Nr. 3 VwVfG, in Berlin anwendbar gemäß § 1 Abs. 1 VwVfG Bln. Danach darf ein Verwaltungsakt nach pflichtgemäßem Ermessen erlassen werden mit einem Vorbehalt des Widerrufs.

Die Beifügung des Widerrufsvorbehalts als Nebenbestimmung steht im pflichtgemäßen Ermessen des Bezirksamtes. Dabei berücksichtige ich insbesondere den Umstand, dass es sich bei dem Dritten nicht um eine städtische Wohnungsbaugesellschaft handelt, auf deren Handeln das Land Berlin durch seine Gesellschafterstellung Einfluss nehmen kann. Das Bezirksamt wird deshalb insbesondere darauf achten, dass der Dritte seine Pflichten aus dem Kaufvertrag aufgrund der Ausübung des Vorkaufsrechts zu seinen Gunsten gegenüber dem Verkäufer ordnungsgemäß erfüllt. Andernfalls behält sich das Bezirksamt den Widerruf des Vorkaufsrechts insgesamt auch mit Wirkung für die Vergangenheit vor.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Jörn Oltmann

(Siegel)

Stellv. Bezirksbürgermeister und
Stadtrat für Stadtentwicklung und Bauen

Fundstellen:

AGBauGB	Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.11.1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.12.2017 (GVBl. S. 664).
AZG	Gesetz über die Zuständigkeiten in der Allgemeinen Berliner Verwaltung (Allgemeines Zuständigkeitsgesetz – AZG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.1996 (GVBl. S. 302, ber. S. 472), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2020 (GVBl. S. 532)
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
BauO Bln 1958	Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (GVBl. S. 1087/1104)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.06.2020 (BGBl. I S. 1245)
UmwandV	Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (Umwandlungsverordnung 2020 - UmwandV 2020) vom 04.02.2020 (GVBl. S. 38)
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I S. 175, ber. S. 209), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)

2. Ausfertigung mit ZU an

- Herr Michael Rühlow,
- Frau Karin Brigitte Rosita Rühlow,
- Herr Thomas Michael Rühlow,
- Frau Carolin Simone Rühlow

3. Ausfertigung mit ZU an EVM Berlin Erbbauverein Moabit Eingetragene Genossenschaft

4. Ausfertigung mit ZU an Dahme Immobilien GmbH & Co. KG, vertreten durch die Dahme Verwaltungs GmbH

5. zdA Stapl 101

StadtBauDez

EU

Bilanz zum 30.9.2018

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aktiva						
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	127.137.715,56	127.137.715,56	128.293.616,75	127.137.715,56	285.300,00	384.300,00
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	575.549,04	575.549,04	484.673,04	575.549,04	30.376.785,81	29.573.777,01
3. Grundstücke ohne Bauten	111.508,90	111.508,90	111.508,90	111.508,90	298.500,00	157.050,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	31.467,73	35.989,73	31.467,73	35.989,73		
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	574.850,96	641.521,96	574.850,96	641.521,96		
6. Anlagen im Bau	1.505.417,17	0,00	1.505.417,17	0,00		
7. Bauvorbereitungskosten	131.260.962,27	217.853,88	131.260.962,27	217.853,88		
II. Sachanlagen						
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00		
2. Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	52,00	0,00		
Anlagevermögen insgesamt	131.309.366,26	128.765.342,06	131.309.366,26	128.765.342,06	7.375.000,00	6.845.000,00
B. Umlaufvermögen						
I. Andere Vorräte						
1. Unfertige Leistungen	9.139.237,32	9.172.859,91	9.139.237,32	9.172.859,91	3.351,01	6.644,17
2. Andere Vorräte	434.416,87	503.633,44	434.416,87	503.633,44	1.252.928,29	1.047.201,56
3. geleistete Anzahlungen	43.054,20	0,00	43.054,20	0,00	-530.000,00	-300.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Vermietung	102.467,14	123.590,12	102.467,14	123.590,12		
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.809,22	146,09	2.809,22	146,09	1.209.463,00	1.465.199,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	350.987,74	366.901,61	350.987,74	366.901,61	662.674,52	338.691,96
III. Flüssige Mittel						
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.886.663,11	2.045.354,10	3.886.663,11	2.045.354,10	1.576.265,42	812.697,66
C. Rechnungsabgrenzungsposten						
1. Geldbeschaffungskosten	40.672,00	0,00	40.672,00	0,00		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	215.438,33	72.144,51	215.438,33	72.144,51		
D. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.559.925,98	61.778.812,53	64.559.925,98	61.778.812,53		
2. Erhaltene Anzahlungen	10.875.691,48	10.846.482,79	10.875.691,48	10.846.482,79		
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	145.355,11	174.590,83	145.355,11	174.590,83		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.776.512,34	3.521.149,17	2.776.512,34	3.521.149,17		
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.720,60	23.547,83	6.720,60	23.547,83		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.335.860,77	79.700.063,28	1.335.860,77	79.700.063,28		
davon aus Steuern:						
im Geschäftsjahr:	64.644,33 €	71.316,24 €	64.644,33 €	71.316,24 €		
im Rahmen der sozialen Sicherheit:						
im Geschäftsjahr:	7.666,79 €	6.751,87 €	7.666,79 €	6.751,87 €		
E. Rechnungsabgrenzungsposten						
Rechnungsabgrenzungsposten	3.553,66	2.658,88	3.553,66	2.658,88		
Bilanzsumme	145.535.114,19	141.049.971,84	145.535.114,19	141.049.971,84		
Passiva						
A. Eigenkapital						
I. Geschäftsguthaben						
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	285.300,00	384.300,00	285.300,00	384.300,00		
2. der verbleibenden Mitglieder	30.376.785,81	29.573.777,01	30.376.785,81	29.573.777,01		
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	298.500,00	157.050,00	298.500,00	157.050,00		
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile im Geschäftsjahr:	164,19 €	(Vorjahr: 222,99 €)	164,19 €	(Vorjahr: 222,99 €)		
II. Ergebnisrücklagen						
1. Gesetzliche Rücklage	7.375.000,00	6.845.000,00	7.375.000,00	6.845.000,00		
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt:						
im Geschäftsjahr:	530.000,00 €	(Vorjahr: 300.000,00 €)	530.000,00 €	(Vorjahr: 300.000,00 €)		
2. Bauerneuerungsrücklage	7.670.000,00	7.670.000,00	7.670.000,00	7.670.000,00		
3. Andere Ergebnisrücklagen	15.600.000,00	15.600.000,00	15.600.000,00	15.600.000,00		
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt:						
III. Bilanzgewinn						
1. Gewinnvortrag	3.351,01	6.644,17	3.351,01	6.644,17		
2. Jahresüberschuss	1.252.928,29	1.047.201,56	1.252.928,29	1.047.201,56		
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-530.000,00	-300.000,00	-530.000,00	-300.000,00		
Eigenkapital insgesamt	62.331.865,11	60.983.972,74	62.331.865,11	60.983.972,74		
B. Sonderposten für Investitionszulage						
41.229,20	43.259,20	41.229,20	43.259,20			
C. Rückstellungen						
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.209.463,00	1.465.199,00	1.209.463,00	1.465.199,00		
2. Steuerrückstellungen	662.674,52	338.691,96	662.674,52	338.691,96		
3. Sonstige Rückstellungen	1.576.265,42	812.697,66	1.576.265,42	812.697,66		
D. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.559.925,98	61.778.812,53	64.559.925,98	61.778.812,53		
2. Erhaltene Anzahlungen	10.875.691,48	10.846.482,79	10.875.691,48	10.846.482,79		
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	145.355,11	174.590,83	145.355,11	174.590,83		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.776.512,34	3.521.149,17	2.776.512,34	3.521.149,17		
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.720,60	23.547,83	6.720,60	23.547,83		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.335.860,77	79.700.063,28	1.335.860,77	79.700.063,28		
davon aus Steuern:						
im Geschäftsjahr:	64.644,33 €	71.316,24 €	64.644,33 €	71.316,24 €		
im Rahmen der sozialen Sicherheit:						
im Geschäftsjahr:	7.666,79 €	6.751,87 €	7.666,79 €	6.751,87 €		
E. Rechnungsabgrenzungsposten						
Rechnungsabgrenzungsposten	3.553,66	2.658,88	3.553,66	2.658,88		
Bilanzsumme	145.535.114,19	141.049.971,84	145.535.114,19	141.049.971,84		

Anlage 3

G. u. V.

Anlage I

Seite 2 **EVM Berlin eG**

Paulsenstr. 39 • 12163 Berlin • Tel.: 82 79 05-0

	Geschäftsjahr 2017/18 €	Vorjahr 2016/17 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	31.646.605,44	31.008.102,18
b) aus Betreuungstätigkeit	8.952,00	8.952,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.223,72	6.949,40
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-33.622,59	257.204,41
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	329.400,00	342.300,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	796.562,55	1.455.746,00
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>-16.839.294,97</u>	<u>-17.519.874,89</u>
6. Rohergebnis	15.928.826,15	15.559.379,10
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-4.043.885,75	-4.039.786,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>-974.335,97</u>	<u>-5.018.221,72</u>
davon Altersversorgung im GJ 208.045,61 € (Vorjahr: 203.314,85 €)		-958.970,11
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.950.663,40	-4.697.683,63
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.735.443,05	-1.689.713,36
10. Erträge aus Gewinnabführung	9.504,96	9.593,79
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.287,64	827,98
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.472.742,29	-1.616.882,42
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-326.347,15</u>	<u>-339.330,82</u>
14. Ergebnis nach Steuern	2.449.201,14	2.227.433,88
15. Sonstige Steuern	<u>-1.196.272,85</u>	<u>-1.180.232,32</u>
16. Jahresüberschuss	1.252.928,29	1.047.201,56
17. Gewinnvortrag	3.351,01	6.644,17
18. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	<u>-530.000,00</u>	<u>-300.000,00</u>
19. Bilanzgewinn	<u>726.279,30</u>	<u>753.845,73</u>

Bilanz zum 30.9.2019

Aktiva		Passiva	
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	19.567,51	23.353,99	I. Geschäftsguthaben
II. Sachanlagen			1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	135.538.322,68	128.293.616,75	2. der verbleibenden Mitglieder
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	393.797,04	484.673,04	3. aus gekündigten Geschäftsanteilen
3. Grundstücke ohne Bauten	111.508,90	111.508,90	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile im Geschäftsjahr: 117,39 € (Vorjahr: 164,19 €)
4. Technische Anlagen und Maschinen	26.237,22	31.467,73	II. Ergebnisrücklagen
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	539.646,94	574.850,96	1. Gesetzliche Rücklage
6. Anlagen im Bau	0,00	1.505.417,17	davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: im Geschäftsjahr: 175.000,00 € (Vorjahr: 530.000,00 €)
7. Bauvorbereitungskosten	368.200,34	259.427,72	2. Baumerneuerungsrücklage
III. Finanzanlagen			3. Andere Ergebnisrücklagen
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00	davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt:
2. Andere Finanzanlagen	52,00	52,00	III. Bilanzgewinn
Anlagevermögen insgesamt	137.022.332,63	131.309.368,26	1. Gewinnvortrag
B. Umlaufvermögen			2. Jahresüberschuss
I. Andere Vorräte			3. Einstellung in Ergebnisrücklagen
1. Unfertige Leistungen	9.203.209,46	9.139.237,32	Eigenkapital insgesamt
2. Andere Vorräte	328.819,23	434.416,87	63.395.803,93
3. geleistete Anzahlungen	0,00	43.054,20	B. Sonderposten für Investitionszulage
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			C. Rückstellungen
1. Forderungen aus Vermietung	60.089,72	102.467,14	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.451,34	2.809,22	2. Steuerrückstellungen
3. Sonstige Vermögensgegenstände	350.303,97	350.987,74	3. Sonstige Rückstellungen
III. Flüssige Mittel			D. Verbindlichkeiten
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.627.406,58	3.886.663,11	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
C. Rechnungsabgrenzungsposten			2. Erhaltene Anzahlungen
1. Geldbeschaffungskosten	32.252,00	40.672,00	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	194.467,09	215.438,33	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
			5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
			6. Sonstige Verbindlichkeiten
			davon aus Steuern: 77.730,57 € (Vorjahr: 64.644,33 €)
			im Geschäftsjahr: und im Rahmen der sozialen Sicherheit: 6.708,26 € (Vorjahr: 7.666,79 €)
			E. Rechnungsabgrenzungsposten
			Rechnungsabgrenzungsposten
Bilanzsumme	151.820.332,02	145.525.114,19	Bilanzsumme
			Rechnungsabgrenzungsposten
			2.899,53
			3.553,66
			151.820.332,02
			145.525.114,19

		Geschäftsjahr 2019 2018/19 €	Vorjahr 2018 2017/18 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	31.991.778,82		31.646.605,44
b) aus Betreuungstätigkeit	8.952,00		8.952,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.166,38	32.019.897,20	20.223,72
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		63.972,14	-33.622,59
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		320.300,00	329.400,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		496.482,26	796.562,55
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-16.685.937,72	-16.839.294,97
6. Rohergebnis		16.214.713,88	15.928.826,15
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.162.726,93		-4.043.885,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-1.020.672,95	-5.183.399,88	-974.335,97
davon Altersversorgung im GJ 225.667,30 € (Vorjahr: 208.045,61 €)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.209.159,90	-4.950.663,40
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.967.309,02	-1.735.443,05
10. Erträge aus Gewinnabführung		9.957,18	9.504,96
11. Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,29	0,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.370,34	14.287,64
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.493.279,26	-1.472.742,29
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-310.140,74	-326.347,15
15. Ergebnis nach Steuern		2.062.752,89	2.449.201,14
16. Sonstige Steuern		-1.199.882,03	-1.196.272,85
17. Jahresüberschuss		862.870,86	1.252.928,29
18. Gewinnvortrag		4.500,46	3.351,01
19. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-175.000,00	-530.000,00
20. Bilanzgewinn		692.371,32	726.279,30

EVM Berlin eG – Portrait einer Genossenschaft

Die EVM Berlin eG hat heute rund 10.900 Mitglieder und verwaltet 5.225 Wohnungen in den Bezirken Mitte, Reinickendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg, Lichtenberg, Neukölln und Steglitz-Zehlendorf. Die Geschäftsstelle befindet sich in der Paulsenstraße 39 in 12163 Berlin-Steglitz.

Unsere Genossenschaft wurde am 7. März 1904, in Zeiten größter Wohnungsnot, von 27 Personen auf Anregung des „Bundes Deutscher Bodenreformer“ gegründet. Bedeutendstes Mitglied und Gründer dieses Bundes 1898: Der Bodenreformer, Journalist und Pädagoge Adolf Damaschke. Damals bestand die Hauptaufgabe von Vorstand und Aufsichtsrat der neu gegründeten Genossenschaft darin, den Berlinern „qualitätsvolle Wohnungen in Licht, Luft und Sonne“ zu möglichst niedrigen Mieten zur Verfügung zu stellen.

Viele Mitglieder dieses Vereins traten auch dem damals noch so genannten „Erbbauverein Moabit“ bei. Die Mehrzahl der Mitglieder der heutigen EVM Berlin eG bestand seinerzeit aus Postbeamten. Bis heute erinnern in dem ältesten von der Genossenschaft gebauten Haus (1907) in der Weddingener Sprengelstraße Wandbilder und eine Gedenktafel an die alte Postzeit und an den damaligen Vorsitzenden Carl Laux.



Mitte der 20er Jahre begünstigte die Vergabe aus Mitteln der so genannten Hauszinssteuer den zeitgenössischen Reformwohnungsbau im Stile großer Siedlungen, wie sie noch heute in Reinickendorf (siehe Foto links), am Zeppelinplatz, in Schmargendorf, Mariendorf und Steglitz zu finden sind und sich großer Beliebtheit erfreuen. Der besonders schön gestaltete Innenhof der Siedlung Zeppelinplatz erhielt für seinen Entwurf eine Prämierung, 1927 errangen zudem die Vorgärten im Rahmen des Gesamtberliner Wettbewerbs „Die grüne Hauptstadt“ einen Preis. In dieser schönen Umgebung hatte die Geschäftsstelle der EVM Berlin eG bis Anfang der 60er Jahre ihren Sitz.

Zu Beginn des zweiten Weltkrieges war der genossenschaftliche Bestand auf 1.950 Wohnungen angewachsen. In der Nachkriegszeit wurden dann viele Wohnungen im ehemaligen Westteil der Stadt im sozialen Wohnungsbau errichtet. Mit dem wachsenden Wohnungsbestand wurde auch die Zahl der EVM-Mitarbeiter immer größer, so dass der Umzug in das neue, größere Gebäude in der Steglitzer Paulsenstraße, das bis heute Sitz der Geschäftsstelle ist, im Dezember 1964 erfolgte.

Im Jahr 1967 entstand die Großsiedlung Lankwitz, die mit der Mischung aus großen und kleinen Wohnungen das Zusammenleben aller Generationen mit unterschiedlichen Ansprüchen als genossenschaftliches Wohnquartier fördern sollte. Die in Lankwitz wohnenden Mitglieder identifizierten sich von Beginn an stark mit ihrer Genossenschaft und engagieren sich bis heute ehrenamtlich sehr für das nachbarschaftliche Miteinander, weshalb in der Wohnanlage der mittlerweile fünfte EVM Treff und ein EVM Infobüro eingerichtet wurden.



Als ein besonderes, nach modernen städtebaulichen Erkenntnissen gebautes Projekt, ist der 1977 errichtete Michael-Bohnen-Ring zu erwähnen. Die Trennung von Fußgänger- und Autoverkehr erfolgte über so genannte Highdecks. Die Wohnanlage in der Neuköllner Siedlung verfügt zusätzlich über Gemeinschaftsräume und große Freiflächen, die als kommunikativer Treffpunkt dienen.

Im Jahre 1990 kam es zu einer Änderung in der Firmierung des „Erbbauvereins Moabit“. Der genossenschaftliche Bestand hatte sich mittlerweile auf viele Bezirke der Stadt ausgeweitet. Da der Gründungsname implizierte, dass die Genossenschaft nur im Bezirk Moabit Wohnraum zur Verfügung stellt, wurde eine Umbenennung in EVM Berlin eG vorgenommen. Die ständig steigende Mitarbeiterzahl erforderte Ende der 90er Jahre erneut eine Vergrößerung der Geschäftsstelle. Mit einer Erweiterung des Bürogebäudes in den Jahren 1997/1998 konnte der Sitz in Steglitz erhalten bleiben.

Mit der Wende gab es für die EVM Berlin eG auch die Möglichkeit, Bestand im ehemaligen Ostteil Berlins zu erwerben. Am 1. Oktober 1994 fand eine Verschmelzung mit der Genossenschaft Gemeinnütziger Wohnungsbau-Verein Karlshorst eG mbH statt, die der EVM Berlin eG sanierungsbedürftige Wohnungen am Bahnhof Lichtenberg und in Karlshorst bescherte. Sie reagierte jedoch schnell und führte umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durch, die zu einer enormen Wohnwertverbesserung führten.

Im Jahr 2012 hat die Genossenschaft ihren Bestand durch den Erwerb von zwei Wohnanlagen in Steglitz und Charlottenburg mit insgesamt 82 Mieteinheiten erweitert. Im Frühjahr 2014 erfolgte der Kauf je einer Wohnanlage am Wendelsteinweg und am Mariendorfer Damm, die gemeinsam 71 Wohn- und 13 Gewerbeeinheiten umfassen.



Nachdem die Rahmenbedingungen für eine Bautätigkeit längere Zeit nicht optimal waren – eine Stadtvilla in Lichterfelde war der letzte große Neubau, den die EVM Berlin eG im Jahr 1993 in Eigenregie errichtet hat – entstand auf einem genossenschaftseigenen Grundstück in Berlin-Karlshorst ein Neubau mit 78 Wohnungen und 80 Tiefgaragenstellplätzen, inklusive Ladestationen für Elektroautos, sowie über 160 Fahrradstellplätzen. Selbstverständlich sind die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, die im Jahr 2016 bezogen wurden, von der Tiefgarage bis zum obersten 4. Geschoss schwellenlos erreichbar. Als zentrale Anlaufstelle für die Bewohner entstand im Erdgeschoss ein EVM Treff, der für unterschiedliche Kurse und Veranstaltungen zur Verfügung steht, ein EVM Infobüro und eine

Gästewohnung. Im Juli 2015 wurde das Neubauprojekt, das aus Umweltsicht mit einer durch Abwasserwärme betriebenen Heizung Maßstäbe setzt, vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. mit dem Genossenschaftspreis Wohnen 2015 ausgezeichnet.

Die Geschäftsstelle wurde wieder einmal zu klein, weshalb in 2016 die Erweiterung ins Nachbargebäude und deren Dachflächen erfolgte. So ist es heute möglich, unseren Mitarbeitern und Auszubildenden adäquate Arbeitsplätze, Besprechungs- und Sozialräume anbieten zu können.

In 2018 wurden zwei kleinere Bauvorhaben zur Bestandserweiterung in Angriff genommen.

Im Innenhof der Wohnausgruppen Bundesratufer/Essener Straße/Stromstraße werden mit dem Neubau eines „Gartenhauses im alten Borsigpark“ in Moabit sechs Wohnungen mit insgesamt rund 732 m² Wohnfläche fünf 4-Zimmer- und eine 3-Zimmer-Wohnung entstehen. Alle Wohnungen sind nach der Berliner Bauordnung barrierefrei. Als Übergang zu den Bestandswohnungen der Essener Straße 27 (rechts) entstehen darüber hinaus fünf Wintergärten mit einer Fläche von insgesamt rund 75 m², die nach Fertigstellung über den für den Neubau errichteten Aufzug ebenfalls barrierefrei erschlossen werden.

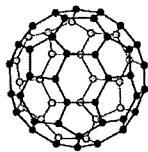
In der Wohnhausgruppe Bundesratufer wird neben einer Aufstockung das Dachgeschoss ausgebaut. Es entstehen sechs neue Wohnungen, vier 2-Zimmer-, eine 3-Zimmer- und eine 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche zwischen 55 bis 100 m². Alle Wohnungen erhalten einen Balkon bzw. eine Dachterrasse und werden über Aufzüge erschlossen, an die auch die Bestandswohnungen über die Zwischenpodeste der Treppenhäuser erreichbar sind.

In der Wohnhausgruppe am Mariendorfer Damm wird die Planung der Aufstockung der Gewerbezeile vorangetrieben. Das vorhabenbezogene B-Planverfahren soll bis Ende 2018 abgeschlossen sein. Voraussichtlicher Baubeginn ist Frühjahr 2019. Der Gebäudekomplex wurde Anfang der 70er Jahre erbaut. Aktuell gibt es dort 53 Wohnungen und 13 Gewerbeobjekte. Durch umfassende Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen soll im Herzen Mariendorf ein soziales Zentrum mit Arztpraxen, eine Einrichtung für Tagespflege, eine Wohngemeinschaft, Gewerbeeinheiten und Wohnungen entstehen. Das Ziel in diesem Zentrum ist es, eine medizinische Versorgung und gemeinschaftliches Leben mit Betreuungsmöglichkeiten unter einem Dach zu vereinen. Die EVM Berlin eG kooperiert in diesem Projekt mit dem Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerk (EJF). Im Erdgeschoss sind weiterhin Gewerbeeinheiten geplant. Die Apotheke zum Stift, ein Kiosk, eine Cafeteria, ein EVM Servicebüro und eine Pflegedienststelle des EJF werden dort vertreten sein. Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen, EVM-Service-Wohnungen und Apartments. Das EJF bietet hier auch Plätze für eine Wohngemeinschaft an. Im Staffelgeschoss sind Räume für die Tagespflege des EJF vorgesehen. Außerdem entstehen auf dieser Etage weitere Wohnungen der Genossenschaft. In der Tiefgarage und im benachbarten Parkhaus stehen zahlreiche Stellplätze zur Verfügung. Selbstverständlich verfügt der Gebäudekomplex über Aufzüge.

Die EVM Berlin eG ist ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen mit einem Bestand von aktuell 5.225 guten und bezahlbaren Wohnungen und rund 10.900 Mitgliedern. Nach dem genossenschaftlichen Prinzip wird ein Großteil der Einnahmen in die Pflege der Gebäude investiert. Deshalb verfügt die EVM Berlin eG heute über Gebäude mit hoher Wohnsubstanz und gepflegten Außenanlagen in acht Berliner Bezirken, die von 42 direkt in den Wohnanlagen lebenden Hauswarten betreut werden.

Damit erfüllt die Genossenschaft den von ihren Gründungsvätern in der Satzung festgeschriebenem Unternehmenszweck, der in einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder besteht (§ 2 Abs. 1 der Satzung).

Um die Dienstleistung rund ums Wohnen zu verbessern, wurde am 8. August 2000 die **EVM Berlin Service GmbH** gegründet. Schnell und flexibel unterstützen die Mitarbeiter des Tochterunternehmens die Genossenschaft bei der Erbringung von unterschiedlichen Dienstleistungen für ihre Mitglieder.



EVM Wohlfühlnetz®

In einer von Profitgier und Spekulation geprägten Gesellschaft wirkt die EVM Berlin eG im genossenschaftlichen Sinn gleichzeitig wirtschaftlich und sozial. Dabei steht der Mensch stets im Mittelpunkt unseres Handelns, weshalb wir uns regelmäßig auf die Bedürfnisse unserer Mitglieder einstellen und das **EVM Wohlfühlnetz®** geknüpft haben. Wir freuen uns sehr darüber, dass das EVM Wohlfühlnetz® zu den Projekten gehört, die vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. unter dem Motto „Netzwerk Nachbarschaft“ mit dem BBU ZukunftsAward 2016 ausgezeichnet wurden.

Das Wohnen in unserer Genossenschaft bietet weit mehr als „nur“ ein Dach über dem Kopf. Die demokratischen Strukturen sichern den Bewohnern zahlreiche Beteiligungs- und Mitbestimmungsrechte zu. Hierbei sei die aktive Arbeit der Hausgruppenberater in den Wohnanlagen und die Einbindung von Vertretern in das Redaktionskomitee der Mitgliederzeitschrift genannt. Alle Mitglieder haben darüber hinaus, unabhängig von der Zahl ihrer Anteile, ein gleichberechtigtes Stimmrecht, um in den entsprechenden Gremien wichtige Entscheidungen für die Genossenschaft zu treffen. So wird in der jährlichen Vertreterversammlung beispielsweise über die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft entschieden.

Seit August 2012 bietet die EVM Berlin eG außerdem die genossenschaftliche **EVM Altersvorsorge** an, mit deren Hilfe finanzielle Herausforderungen im Leben besser gemeistert werden können. Die Mitglieder erhalten die Möglichkeit, über einen Zeitraum von 14 Jahren Geld in Form von Geschäftsanteilen anzusparen. Werden die freiwilligen Geschäftsanteile im Rahmen dieses EVM Altersvorsorgevertrages gezeichnet, so gelten die Konditionen für die gesamte Laufzeit des Vertrages. Durch die individuelle Gestaltung der Einzahlungen kann für jedes Mitglied ein maßgeschneiderter Vertrag erarbeitet werden. So hilft die Genossenschaft mit ihrer wirtschaftlichen Kraft, Stabilität und sozialen Verantwortung ihren Mitgliedern, für die Zukunft vorzusorgen.



Die eigenen vier Wände spielen für unsere Wohnungsnutzer natürlich eine zentrale Rolle im EVM Wohlfühlnetz. Deshalb unterstützt die Genossenschaft ihre Mitglieder bei der individuellen Gestaltung ihrer Wohnung. Um den unterschiedlichen Vorstellungen möglichst vieler Wohnungsnutzer entgegenzukommen, bietet die Genossenschaft unter dem Motto „Flexibilität ist unser Standard“ eine Reihe baulicher Maßnahmen gegen Eigenbeteiligung an. Dazu gehören z. B. Beispiel Badmodernisierungen in Einzelmaßnahmen, der Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern oder Sicherheits-Wohnungstüren, die Entfernung von Türschwellen, die Verglasung von Balkonen, die Überarbeitung von Fußböden oder die Installation elektrisch betriebener Rollläden im Erdgeschoss. Um die flexiblen Möglichkeiten in einem geeigneten Rahmen zu präsentieren, lädt die Genossenschaft ihre Mitglieder in Musterwohnungen ein, die sie wechselweise in Wohnanlagen mit größeren Modernisierungsmaßnahmen unterhält.

Das Leben in der Genossenschaft ist traditionell von einem funktionierenden nachbarschaftlichen Miteinander geprägt. Ehrenamtliche Helfer, engagierte Hauswarte, Vertreter und Hausgruppenberater, die selbst in den Wohnanlagen leben, kümmern sich seit jeher um die Belange der Bewohner. Mit der Schaffung von **EVM Treffs und EVM Infobüros** hat die Genossenschaft den Wunsch ihrer Mitglieder nach einer festen Anlaufstelle erfüllt und so die Voraussetzungen für das Knüpfen weiterer nachbarschaftlicher Netzwerke geschaffen.

Engagierte Mitglieder und Hausgruppenberater kümmern sich in den Wohnanlagen um ihre Nachbarn und helfen bei kleinen Fragen weiter. Zudem vermitteln sie bei Bedarf Kontakte zwischen den Bewohnern und Mitarbeitern der Genossenschaft. Die Mitglieder selbst bilden eine starke Solidargemeinschaft.

In den EVM Treffs in Mariendorf, Moabit, Lichterfelde, Karlshorst und Lankwitz treffen sich die Nachbarn regelmäßig, um gemeinsam ihre Freizeit auf unterschiedliche Art und Weise zu verbringen. Zusätzlich werden Sommerfeste, Weihnachtsfeiern, Skatturniere, Tagesausflüge, Fahrrad- und Motorradtouren sowie sportliche Aktivitäten angeboten.

Seit Juni 2009 beschäftigt die Genossenschaft eine Mitarbeiterin im Bereich **Soziale Arbeit**. Sie verfügt über umfassende Kenntnisse, die vor allem den älteren Mitgliedern, Nutzern und deren Angehörigen zugutekommen. Ziel ihrer Arbeit ist es, durch Beratung, Vermittlung, Aufbau von nachbarschaftlichen Kontakten und die Neugestaltung von Angeboten, das Wohnen in der EVM Berlin eG für alle Generationen lebenswert zu gestalten und das schon bestehende Netzwerk auszubauen.

In den EVM Infobüros in Mariendorf, Lichterfelde, Moabit, Neukölln, Karlshorst und Lankwitz können Bewohner eine Reihe von Dienstleistungen in Anspruch nehmen, die das Leben leichter machen.



Gemeinsam mit dem Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerk (EJF) hat die EVM Berlin eG das ehrenamtliche Netzwerk in Mariendorf durch die **Kiezschwester** erweitert, die im gemeinsamen EJF und EVM Infobüro Mariendorf anzutreffen ist. Leitgedanke des Kiezschwesterprojektes ist die Hilfe zur Selbsthilfe und die Unterstützung der ehrenamtlichen Helfer vor Ort mit dem Ziel, allen Generationen ein lebenswertes Wohnen in der Genossenschaft zu ermöglichen. Das Kiezschwesterprojekt soll nach und nach auf weitere Bereiche der Genossenschaft ausgeweitet werden.

Die regelmäßig erscheinenden Publikationen EVM Report und EVM nah dran, die Homepage, Broschüren und Flyer, für alle Mitglieder überprüfbare Wohnungsvergabe-Richtlinien, gemeinsame Begehungen der Wohnhausgruppen, viele Gespräche mit Mitgliedern und Bewohnerversammlungen gehören ebenfalls zu den Aktivitäten, die das genossenschaftliche Miteinander fördern und wichtige Knotenpunkte im EVM Wohlfühlnetz® bilden.

Aber die EVM Berlin eG ist keine „Insel der Glückseligen“, sondern muss sich täglich einer Vielzahl von Problemen und Konflikten stellen, die – teilweise von innen, aber auch von außen – auf die Genossenschaft einwirken.

Aus diesem Grund hat die EVM Berlin eG die **Gemeinnützige Stiftung EVM Berlin** gegründet. Sie wirkt da, wo Menschen tagtäglich zusammenkommen: In den Nachbarschaften und Wohnquartieren.

Unsere Stiftung fördert die Jugend- und Altenhilfe, den Schutz der Familie, die Wissenschaft und Forschung, die Bildung und Erziehung, den Sport, die Kunst und Kultur, den Denkmalschutz und die Denkmalpflege sowie den Umweltschutz. Sie unterstützt hilfsbedürftige Personen im Rahmen mildtätiger Zwecke. Abgeleitet aus dem Zweck der Stiftung werden auch Institutionen und Projekte außerhalb der Genossenschaft gefördert.



Gemeinnützige Stiftung
EVM Berlin

Mit dem EVM Wohlfühlnetz® wirkt die Genossenschaft vielen Konflikten innerhalb der Genossenschaft entgegen und bewegt sich in unterschiedlichen genossenschaftlichen Aktionsfeldern.

Seit dem Ende des 19. Jahrhunderts gibt es Wohnungsbaugenossenschaften. Sie alle haben Wirtschaft- und Finanzkrisen ebenso überstanden wie Weltkriege und sie beweisen bis heute, dass Wirtschaftlichkeit und soziales Handeln erfolgreich vereinbar sind. Mit dem Internationalen Jahr der Genossenschaften, das die Vereinten Nationen 2012 ausgerufen hatten, erinnerte die UNO Generalversammlung an die Bedeutung dieser Unternehmensform für die internationale Gemeinschaft. In 2016 wurde die Idee der Genossenschaft in die Liste des immateriellen Kulturerbes der UNESCO aufgenommen.

Besondere Merkmale zeichnen Wohnungsbaugenossenschaften und ganz besonders auch die EVM Berlin eG aus: Vorsorge und Nachhaltigkeit sind Überzeugungen, die das Handeln der Genossenschaft prägen.

Die Besonderheit der Unternehmensform wird immer wieder von einer Vielzahl von Einrichtungen, Institutionen und Lehrstühlen bestätigt: Genossenschaften sind „anders“, sie bauen eine bessere Welt.

Deshalb ist es gut, Mitglied der EVM Berlin eG zu sein.

