
Eingereicht durch:	Eingang BVV:	19.08.2013
Dahl, John	Weitergabe an BA:	19.08.2013
Fraktion der SPD	Fälligkeit (Eingang BVV):	02.09.2013
	Beantwortet:	30.10.2013
Antwort von:	Erledigt:	01.11.2013
Abt. Planen, Bauen, Umwelt und Immobilien	Erfasst:	19.08.2013
	Geändert:	

Vorkaufsrecht nach § 172 BauGB

Abt. Planen, Bauen, Umwelt und Immobilien
Bezirksstadtrat

Berlin, den

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

1. Wie viele Grundstücke werden jährlich im Bezirk verkauft (seit 2010)?

Jahr	Anzahl
2010	300
2011	465
2012	355

2010-12 1120

2. Wie viele davon sind Grundstücke mit Wohnnutzung?

Die genaue Beantwortung dieser Frage wäre nur mit einem sehr hohen, nicht vertretbarem Aufwand zu ermitteln. Primärdaten liegen hierzu nicht vor. Es müsste jedes der 1120 betroffenen Grundstücke aufgerufen werden und mit einer Aktenrecherche auf die Art der Nutzung hin untersucht werden. Das wäre besonders bei gemischt genutzten Grundstücken ein aufwändiges Prozedere. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich bei den meisten Verkäufen um Grundstücke mit Wohnnutzung handelt.

3. Wie viele Grundstücke sind davon in den Gebieten mit Erhaltungssatzungen gem. § 172 BauGB?

291 Grundstücke

4. Wie schätzt der Bezirk die Möglichkeiten ein, in Erhaltungssatzungsgebieten sein Vorkaufsrecht auszuüben, wenn Mietshäuser verkauft werden sollen und keine Abwendungsvereinbarungen mit den Erwerbern abgeschlossen werden können, um Umwandlung und Luxusmodernisierung zu verhindern?

Der Bezirk beabsichtigt seine Möglichkeiten auszuschöpfen das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zugunsten Dritter in den Gebieten mit einer Erhaltungssatzung auszuüben. Für

Berlin ist diese Herangehensweise Neuland, besonders was die Ausübung zugunsten Dritter angeht. Bisher gibt es hierzu noch keine Verwaltungspraxis und bisher auch noch kein rechtlich abgesichertes Verfahren.

Da jedoch z.B. in München das Vorkaufsrecht in Gebieten nach § 172 BauGB erfolgreich ausgeübt wird, schätzt der Bezirk die Möglichkeit sehr hoch ein, das Vorkaufsrecht ausüben zu können.

Der Käufer kann das Vorkaufsrecht abwenden, wenn er sich innerhalb der Frist von 2 Monaten vertraglich verpflichtet, das Grundstück nach den Zielen der Erhaltungsverordnung zu nutzen (Abwendungsvereinbarung). Wenn also keine Abwendungsvereinbarung zustande kommt, dann wird das Vorkaufsrecht zugunsten Dritter ausgeübt werden.

5. Inwieweit orientiert sich das Bezirksamt an diesbezüglichen Bestrebungen des Bezirks Pankow?

Es gibt keine Bestrebungen des Bezirks Pankow. Pankow hat sich lediglich unter Mitwirkung anderer Bezirke und Vertretern aus Hamburg und München in einer Fachtagung Ende 2012 mit Strategien und Steuerungsinstrumenten zur Steuerung einer sozialen Stadtentwicklung auseinandergesetzt. Unserer Information nach wird dort das Thema Vorkaufsrecht aktuell nicht weiter verfolgt.

6. Welchen Mittelbedarf sieht der Bezirk für eine entsprechende Ankaufsstrategie.

Da der Bezirk über keine Mittel verfügt um selber den Grundstückserwerb zu tätigen, soll das Vorkaufsrecht zugunsten Dritter ausgeübt werden. Inwieweit dem Bezirk darüber hinaus noch Kosten, wie z.B. Kaufnebenkosten entstehen, kann zur Zeit noch nicht abgeschätzt und beurteilt werden.

7. Hat der Bezirk mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften Kontakt, um eine unverzüglich „Reprivatisierung“ im Zuge einer Ankaufsstrategie vorzubereiten?

Das Bezirksamt führt Gespräche mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften, um eine gemeinsame Strategie für die Ausübung des Vorkaufsrechts bzw. den Abschluss von Abwendungsvereinbarungen zu entwickeln. Dabei ist beabsichtigt, dass der Bezirk das Vorkaufsrecht direkt zugunsten der jeweiligen Wohnungsbaugesellschaft ausübt. Es soll ein gemeinsames Verfahren erarbeitet werden, das im Verkaufsfall ein unverzügliches Handeln gewährleistet, da das Vorkaufsrecht innerhalb von zwei Monaten ausgeübt werden muss.

8. Wie schätzt das Bezirksamt die Erfolge entsprechender Strategien in München ein?

In München wurde ausweislich der Zahlen, die dem Bezirksamt vorliegen, in den Jahren 2002 bis 2011 das Vorkaufsrecht in 25 Fällen ausgeübt, was 312 Wohnungen und 22.000 m² entspricht. Hinzu kommt eine um ein Vielfaches höhere Anzahl von Abwendungsvereinbarungen. Daran wird deutlich, dass eine breitere Wirkung weniger durch die konkrete Ausübung des Vorkaufsrechts erzielt wurde, sondern vorrangig durch Abwendungsvereinbarungen. Darüber hinaus ist die abschreckende Wirkung auf Investoren von Bedeutung, die Immobiliengeschäfte planen, die den Zielen der Erhaltungssatzung entgegenstehen.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Panhoff
Bezirksstadtrat