

Bezirksamtsvorlage Nr. **1188**
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem **04.08.2020**

1. Gegenstand der Vorlage:

Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Luxemburger Str. 31 im Sozialen Erhaltungsgebiet „Sparrplatz“

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

Die Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Luxemburger Str. 31 zur Sicherung der sozialen Erhaltungsziele entsprechend der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Sparrplatz“ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Wedding.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Luxemburger Str. 31 erfolgt gemäß § 27a BauGB, vorbehaltlich der Zustimmung der betriebseigenen Gremien und gegebenenfalls einer Eigenkapitalzuwendung der Senatsverwaltung für Finanzen, zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. Erfolgt die Zustimmung der betriebseigenen Gremien oder die Eigenkapitalzuwendung nicht, wird das Vorkaufsrecht für das Grundstück Luxemburger Str. 31 nicht ausgeübt.

II. Eine Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung ist nicht erforderlich.

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

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

- a) Personalrat: nein
- b) Frauenvertretung: nein
- c) Schwerbehindertenvertretung: nein
- d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

4. Begründung:

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Luxemburger Str. 31 ist insbesondere aus folgenden Gründen erforderlich:

- Insgesamt sind 42 Nutzungseinheiten im Objekt vorhanden, von denen 31 zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Objekt ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt.
- Derzeit übersteigt die Nettokaltmiete der überwiegenden Anzahl der Wohnungen im Objekt noch nicht die durchschnittliche Gebietsmiete um mehr als 10 % (d.h. 57 % der vermieteten WE bzw. 16 von 28 WE, 3 WE leer). Es stehen momentan drei Wohnungen leer.
- Es ist eine erhebliche Kostensteigerung für die vorhandenen Mietparteien möglich, wenn das vorhandene Potenzial für Modernisierungsmaßnahmen genutzt wird (z.B. energetische Modernisierung durch Austausch von einfach verglasten Holzfenstern in Isolierglasfenstern und Anbringen einer Wärmedämmung, Ersteinbau einer Zentralheizung bzw. Modernisierung der Zentralheizung, Einbau hochwertiger Böden; Modernisierung von Bädern; Anbau von Aufzügen und Balkonen), auf die der Erwerber nach § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB teilweise einen Rechtsanspruch hat.
- Eine Gefährdung durch den Verkauf des Grundstücks ergibt sich auch daraus, dass der Erwerber des Grundstücks keinerlei Reaktion auf das Angebot des Abschlusses einer Abwendungsvereinbarung für dieses Grundstück zeigte. Das Anhörungsschreiben nebst Abwendungsvereinbarung wurde am 25. Juni 2020 per Post an den Erwerber versandt (die Zustellung erfolgte lt. Postzustellungsurkunde am 27. Juni 2020). Die im Anhörungsschreiben angegebene Rückmeldefrist (10. Juli 2020) ist zwischenzeitlich ohne Reaktion verstrichen.
- Es sind auch aufgrund der über den Erwerber vorliegenden Informationen erhaltungswidrige Entwicklungen durch den Verkauf des Grundstücks zu befürchten. Insbesondere ist zu befürchten, dass Modernisierungen und Umwandlungen in Eigentumswohnungen aus Wertsteigerungsinteressen der Investoren und Anleger vorgenommen werden.
- Durch § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB in Verbindung mit der entsprechenden Verordnung des Landes besteht im sozialen Erhaltungsgebiet Sparrplatz ein Schutz vor der Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum. Da dieser Schutz durch den Ausnahmetatbestand nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB in der Praxis regelmäßig umgangen wird, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet zusätzlich gerechtfertigt.

5. Rechtsgrundlage:

§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 27a BauGB.

6. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

7. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

Keine

8. Behindertenrelevante Auswirkungen:

Keine

9. Integrationsrelevante Auswirkungen:

Keine

10. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

Keine

11. Mitzeichnung(en):

Keine

Bezirksstadtrat Gothe