

Bezirksamtsvorlage Nr. 1525

zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem **25.05.2021**

1. Gegenstand der Vorlage:

Einbringung einer Vorlage - zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung zur Drucksache Nr. 2602/V, Beschluss vom 17.09.2020 betrifft:

Konzept Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutz) III

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

- I. Das Bezirksamt beschließt die beigefügte Vorlage - zur Kenntnisnahme – betrifft „Konzept Vorkaufsrecht gem. §24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutz) III“ als Schlussbericht. Sie ist bei der Bezirksverordnetenversammlung einzubringen.
- II. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.
- III. Veröffentlichung: ja
- IV. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein
 - a) Personalrat:
 - b) Frauenvertretung:
 - c) Schwerbehindertenvertretung:
 - d) Jugend- und Auszubildendenvertretung:

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

Keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

Keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

Keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

Keine

9. Mitzeichnung(en):

Keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme- über

Konzept Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutz) III

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.09.2020 folgende Anregung an das Bezirksamt beschlossen (Drucksache Nr. 2602/V)

Das Bezirksamt wird ersucht, sich gegenüber dem Senat von Berlin für folgende Initiativen einzusetzen:

1. Einbringung einer Bundesratsinitiative, die den Bundesgesetzgeber aufgefordert, das kommunale Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten durch eine Änderung des Baugesetzbuchs zu stärken. Konkret sollte die Initiative beinhalten:
 - Der Vorkauf soll als vordringlicher Zweck gelten. Abwendungsvereinbarungen sind nachrangig zu betrachten.
 - Die Möglichkeit einer Preislimitierung bei der Ausübung des Vorkaufsrechts soll dahingehend festgelegt werden, dass der Vorkaufspreis in jedem Fall auf Basis des gegenwärtigen Ertragswertes des Kaufobjektes berechnet und nach oben hin begrenzt wird. Spekulative Preise dürfen den Kommunen nicht mehr abgefordert werden.
 - Die Zwei-Monats-Frist, binnen derer die öffentliche Hand Vorkaufsfälle prüfen und über die Ausübung des Vorkaufsrechts entscheiden muss, wird auf sechs Monate verlängert.
2. Der Senat schöpft die Spielräume, die der kommende Landeshaushalt 2022/23 für die Förderung von Vorkaufsfällen ermöglicht, voll aus. In diesem Zusammenhang sollen ausreichend Mittel für Zuschüsse bei Ankäufen durch landeseigene Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen sichergestellt werden.

Das Bezirksamt hat am .05.2021 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung dazu Nachfolgendes als **Schlussbericht** zur Kenntnis zu bringen:

Der Senat wurde bislang nicht angeschrieben. Allerdings ist der Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit regelmäßig mit den zuständigen Senatsverwaltungen, den anderen Bezirken sowie den fachpolitischen Sprechern verschiedener Fraktionen im Abghs im Dialog. Der gegenwärtig amtierende Senat und die ihn tragende Mehrheit im Abghs unterstützen die Stoßrichtung des Beschlusses der BVV. Ein Ersuchen ist daher nicht erforderlich.

Zu 1.:

- Das BauGB sieht momentan keine Rangfolge vor, nach der Abwendungsvereinbarungen vordringlicher Zweck der Vorkaufsrechtsprüfung wären. Vielmehr wird dem Käufer in § 27 BauGB das grundsätzliche Recht eingeräumt, das Vorkaufsrecht abzuwenden.
Position des Bezirksamtes ist es, mit größtmöglichem Nachdruck dem Markt der Erwerber deutlich zu machen, dass der Bezirk den Vorkauf eines Hauses durchsetzen will, sofern der Erwerber nicht bereit ist, eine Abwendungsvereinbarung zu unterschreiben.
- Das BauGB schreibt nicht die Anwendung eines speziellen Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor. Vielmehr wird auf den Preis abgestellt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden könnte. Zur Ermittlung des Preises, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden könnte, wird in der Regel im Zuge der Erstellung der Verkehrswertgutachten das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes als das am besten geeignete Wertermittlungsverfahren betrachtet und angewendet. Aber auch die (zusätzliche) Ermittlung des Ertragswertverfahrens kommt ebenfalls zur Anwendung.
- Eine Verlängerung der Zwei-Monats-Frist wird aus Sicht des Bezirks grundsätzlich begrüßt. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung (BauGB-Novelle 2021) sieht aktuell zumindest eine Verlängerung der Ausübungsfrist von zwei auf drei Monaten vor.

Zu 2.:

- Der Bezirk ersucht den Senat grundsätzlich darum, in den jeweils aktuellen Fällen, in denen eine Ausübung des Vorkaufsrechts angestrebt wird, die finanziellen Spielräume zur Ermöglichung der Ausübung voll auszuschöpfen.

A) Rechtsgrundlage:

§ 13 i.V. mit § 36 BezVG

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin, den

Bezirksbürgermeister von Dassel

Bezirksstadtrat Gothe