

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 17. August 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. August 2018)

zum Thema:

**Bezirkliche Praxis im Verfahren zur Prüfung des Vorkaufsrechts**

und **Antwort** vom 05. September 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Sep. 2018)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/16065  
vom 17.08.2018  
über Bezirkliche Praxis im Verfahren zur Prüfung des Vorkaufsrechts

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft auch Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um Stellungnahme zu den Aspekten gebeten, die diese betreffen. Die Stellungnahmen wurden von den Bezirken in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

In welchen Bezirken wird folgendes Verfahren praktiziert: zur Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts wird anhand festgelegter Prüfkriterien ermittelt, welche Verkäufe für die Ausübung des Vorkaufsrechts potenziell in Frage kommen; wie lauten diese Prüfkriterien?

Antwort zu 1:

Um ein Vorkaufsrecht ausüben zu können, müssen die Bezirke in einer sehr kurzen, festgelegten Zeit tätig werden. Um dies zu gewährleisten und ein einheitliches Prüfverfahren innerhalb der Bezirke zu ermöglichen, steht seit 15.08.2017 das vom Senat beschlossene Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten im Land Berlin zur Verfügung. Das Konzept ist unter folgendem Link einsehbar:

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/soziale\\_erhaltungsgebiete/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/soziale_erhaltungsgebiete/)

Das Konzept beinhaltet unter anderem Prüfkriterien für die Identifizierung potentiell geeigneter Vorkaufsobjekte:

1. Das Objekt wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.
2. Das Objekt verfügt über mindestens acht Wohneinheiten.
3. Das Objekt ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt.
4. Die überwiegende Anzahl der Wohnungen übersteigt nicht den durchschnittlich vorhandenen Ausstattungsstandard im betreffenden Erhaltungsgebiet.
5. Die Wohnungsgrößenstruktur entspricht im Wesentlichen dem gebietstypischen Wohnraumbestand.
6. Die Nettokaltmiete der überwiegenden Anzahl der Wohnungen im Objekt übersteigt die durchschnittliche Gebietsmiete um nicht mehr als 10 %.
7. Es stehen Wohnungen leer bzw. sind unvermietet.
8. Im Objekt sind milieuschutzrelevante Nutzungen vorhanden.

Es müssen im Einzelfall nicht alle Prüfkriterien erfüllt sein, um die Ermessensausübung im Sinne des Vorkaufsrechts zu begründen. Im Ergebnis muss es sich um ein schützenswertes Objekt im Sinne der Erhaltungsverordnung handeln. Die Prüfkriterien spiegeln das Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Von Anfang an ungeeignete Grundstücke können auf diesem Weg direkt identifiziert werden, sodass dort keine weitergehende Prüfung erfolgt.

Von den Bezirken werden neben den gesetzlichen Vorgaben die Prüfkriterien gemäß Konzept ohne Abweichungen angewendet. Vereinzelt kommt es zu Ergänzungen durch die Bezirke. Im Bezirk Mitte gibt es die vom Bezirksamt beschlossenen Richtlinien zur Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten (BA-Vorlage 314/2017). Diese entsprechen weitgehend den Kriterien des Senats.

Frage 2:

In welchen Bezirken wird anschließend folgendes Verfahren praktiziert: Vom Bezirksamt erhalten die Erwerberinnen und Erwerber einen standardisierten Fragebogen; die Erwerberinnen und Erwerber dieser Grundstücke erklären schriftlich, dass keine baulichen Maßnahmen in den erworbenen Objekten geplant sind, die den bezirklichen Prüfkriterien zuwiderlaufen; somit gibt es keinen Anlass für die Ausübung des Vorkaufsrechts?

Antwort zu 2:

Ein solcher standardisierter Fragebogen im Rahmen der Prüfung der Ausübung von Vorkaufsrechten existiert in den Bezirken nicht und wurde bisher auch nicht benötigt. Standardisierte Fragebögen werden in den Bezirken den Eigentümerinnen und Eigentümern lediglich teilweise im Rahmen der Antragstellung zu geplanten Baumaßnahmen in sozialen Erhaltungsgebieten zur Verfügung gestellt. Dies ist jedoch sachlich und rechtlich strikt von der Ausübung des Vorkaufsrechts zu trennen.

Die Prüfkriterien des Senats sind ausreichend, um potentielle Vorkaufsobjekte zu identifizieren. Teilweise – so insbesondere in den Bezirken Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg praktiziert – wird im Rahmen der Vorabprüfung das jeweilige Haus von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bezirksamts vor Ort besichtigt.

Zumindest in einigen Bezirken werden die ursprünglichen Käuferinnen und Käufer und vor allem die Verkäuferinnen und Verkäufer vorab angeschrieben, um ggf. weitere Informationen zum Objekt zu erhalten (z.B. Miethöhe, Ausstattung der Wohnungen).

Andere Bezirke fragen diese Informationen im Rahmen der Anhörung ab. Die Daten helfen dabei zu beurteilen, ob die Ausübung des Vorkaufsrechts im konkreten Fall geeignet ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu schützen. In Tempelhof-Schöneberg wird hierfür ein Schreiben mit einem standardisierten Fragebogen verwendet, der jedoch nicht Fragen zu geplanten baulichen Maßnahmen enthält.

Frage 3:

Wie sind die Abwendungsvereinbarung und die oben erwähnte schriftliche Erklärung voneinander abgegrenzt?

Antwort zu 3:

Bei Grundstücken, die im Ergebnis des Vorverfahrens (Prüfkriterien) für die Ausübung von Vorkaufsrechten völlig ungeeignet sind, weil die Ziele des sozialen Erhaltungsrechts dort nicht durchgesetzt werden können bzw. müssen, werden keine Abwendungsvereinbarungen vorbereitet. Es handelt sich um unterschiedliche Verfahrensschritte, die nicht vermengt werden.

Frage 4:

Wie kann der standardisierte Fragebogen eingesehen bzw. kann er der Beantwortung dieser Anfrage angefügt werden?

Antwort zu 4:

Mangels standardisierter Fragebögen können diese auch nicht eingesehen werden.

Frage 5:

Sind die Verfahren im Rahmen der Prüfung eines Vorkaufsrechts in allen Bezirken gleich oder werden diese von den Bezirken selbst festgelegt; welche weiteren Praktiken im Verfahren des Vorkaufsrechts werden in welchen Bezirken ausgeübt?

Antwort zu 5:

Nach Kenntnis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen orientiert sich das Verfahren in sämtlichen Bezirken an den Vorgaben des Konzepts zur Nutzung von Vorkaufsrechten. Aufgrund der Gegebenheiten im jeweiligen Einzelfall werden einzelne Punkte teilweise parallel bearbeitet oder fallen weg.

Frage 6:

Inwieweit ist gewährleistet, dass innerhalb der Zwei-Monats-Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts – im idealtypischen Zeitablaufschemata Drs. 18/0494 S. 9 sogar innerhalb von 22 Tagen – durch den Fachbereich Vermessung ein Verkehrswertgutachten erstellt wird; sind alle Bezirke zur Einhaltung dieser Frist imstande; wie ist die personelle Situation in diesem Fachbereich (bitte nach Bezirken aufschlüsseln); werden andere Aufgaben im Falle einer dringenden Vorkaufsrechtsprüfung nachrangig bearbeitet?

Antwort zu 6:

Nach Kenntnis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sind die Bezirke bemüht, innerhalb der Frist ein aussagekräftiges Verkehrswertgutachten beizubringen. So werden im Bezirk Mitte die Verkehrswertgutachten spätestens drei Wochen nach Anfrage fertiggestellt.

Allerdings ist die mit zwei Monaten sehr knappe Ausübungsfrist für einige Bezirke aufgrund der Personalauslastung bzw. -ausstattung auch problematisch. Dies kann teilweise dazu führen, dass zur Einhaltung der Vorkaufsfrist kurzzeitig andere Aufgaben nachrangig bearbeitet werden müssen.

In **Lichtenberg** ist ein Mitarbeiter für die Wertermittlung zuständig, die Personalsituation ist also angespannt.

In **Tempelhof-Schöneberg** sind im Fachbereich Vermessung und Geoinformation derzeit 34 Personen beschäftigt (zwei Stellen sind unbesetzt, davon ist eine ausgeschrieben). Mit der Erstellung von Verkehrswertgutachten aller Art sind regelmäßig zwei Personen befasst. Eine dritte Person kann im Bedarfsfall kurzfristig eingesetzt werden (unter Zurückstellung anderer Aufgaben).

In **Friedrichshain-Kreuzberg** sind bei Bedarf derzeit drei Kolleginnen bzw. Kollegen mit der Wertermittlung von Vorkaufsrechten betraut.

In **Pankow** können vom Fachbereich derzeit monatlich jedenfalls bis zu zwei Verkehrswertermittlungen mit Priorität bearbeitet werden.

In **Neukölln** ist trotz angespannter Personallage gewährleistet, dass in der erforderlichen Frist eine Wertaussage zu dem jeweiligen Grundstück durch den Fachbereich Vermessung und Geoinformation erstellt wird. Die personelle Ausstattung in Neukölln ist im Bereich der Wertermittlung derzeit aber suboptimal. Eine halbe Stelle (von insgesamt nur einer, die diese Wertaussagen bearbeitet) ist nicht besetzt. Wenn es erforderlich ist, werden andere Aufgaben zu Gunsten der Einhaltung der Vorkaufsfrist zurückgestellt.

In **Charlottenburg-Wilmersdorf** wurde bis jetzt noch kein Gebrauch von dem Instrument des Vorkaufsrechts gemacht. Die Bearbeitung innerhalb der Zwei-Monats-Frist ist jedoch grundsätzlich möglich. Im Aufgabengebiet Wertermittlung sind derzeit alle drei Stellen besetzt. Im Falle einer dringenden Vorkaufsrechtsprüfung würden im Bereich Wertermittlung des Bezirksamts alle anderen Aufgaben nachrangig bearbeitet werden.

Im Bezirk **Treptow-Köpenick** wird die Verkehrswertberechnung durch den Fachbereich Vermessung durchgeführt. Krankheitsbedingt ist im Fachbereich Vermessung aktuell nur eine Sachbearbeiterin für die Verkehrswertberechnung des Vorkaufsrechts zuständig. Eine weitere Stelle sowie die Fremdvergabe an externe Verkehrswertgutachterinnen und Verkehrswertgutachter sind bzw. werden ausgeschrieben. Durch den personellen Engpass ist die Einhaltung der dreiwöchigen Frist nur mit großer Mühe möglich. Alle anderen Aufgaben der Sachbearbeiterin müssen bei der Prüfung für das Vorkaufrecht nachrangig bearbeitet werden.

Frage 7:

In wie vielen Fällen ist der Kaufpreis für das Vorkaufsobjekt nach § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB herabgesetzt worden (bitte adressgenau auflisten)?

Antwort zu 7:

Berlinweit ist bisher in insgesamt zwei Fällen im Rahmen der Ausübung von Vorkaufsrechten der Kaufpreis auf den Verkehrswert herabgesetzt worden. Ein Fall betrifft Tempelhof-Schöneberg (Großgörschenstraße 25, 26 27/Katzlerstraße 10, 11) und einer Friedrichshain-Kreuzberg (Glogauer Straße 3).

Frage 8:

In Berlin wird das Vorkaufsrecht im Regelfall zugunsten Dritter ausgeübt: Wie läuft das folgende Verfahren in den Bezirken praktisch ab und inwieweit unterscheiden sich die Bezirke im Vorgehen voneinander: „Wegen des engen Zeitfensters von zwei Monaten ab Kenntnis von dem Verkaufsfall sollten in jedem Bezirk geeignete Verfahren zur Interessenbekundung durchgeführt werden, um in Frage kommende Dritte zu ermitteln, die ein Vorkaufsobjekt erwerben könnten“ (Drs. 18/0494 S. 20)?

Frage 9:

Wie kommen in diesem Verfahren auch Genossenschaften und gemeinnützige Stiftungen zum Zuge und wie wird die Ermessensentscheidung für einen geeigneten Dritten jeweils in den Bezirken gefällt und transparent gemacht?

Antwort zu 8 und 9:

Das praktische Vorgehen in den Bezirken bei der Prüfung von Vorkaufsrechten orientiert sich an dem Konzept zur Nutzung von Vorkaufsrechten (siehe auch Frage 5). Bezüglich der Einzelheiten wird auf das Konzept verwiesen (siehe Frage 1).

Das Vorkaufsrecht wird grundsätzlich zugunsten eines der kommunalen Wohnungsunternehmen in Berlin ausgeübt. Gemäß den Schreiben des Staatssekretärs für Wohnen, Herrn Scheel, an die Bezirke aus September 2017 gibt es in jedem Bezirk zwei Wohnungsunternehmen, die in einer vorgegebenen Reihenfolge zur Prüfung dahingehend, ob sie als Dritte für die Ausübung eines Vorkaufsrechts zur Verfügung stehen, aufgefordert werden. Dabei prüft immer nur ein Unternehmen, Doppelprüfungen sind in jedem Fall zu vermeiden.

Gespräche mit sonstigen potentiellen Dritten – insbesondere Genossenschaften, Stiftungen und natürliche Personen – werden im Einzelfall geführt, wenn es sich anbietet und kommunale Wohnungsunternehmen nicht für die Ausübung zur Verfügung stehen. Vereinzelt wurden Vorkaufsrechte auch schon zugunsten solcher sonstiger Dritter ausgeübt. Dies kommt dann zum Tragen, wenn bei engagierten Mietergemeinschaften gemeinsam mit diesen Erwerbsmodelle entwickelt werden.

Allgemeine Interessenbekundungsverfahren für weitere interessierte Dritte wurden in den Bezirken – mit Ausnahme von Friedrichshain-Kreuzberg – nicht durchgeführt. Dies hängt einerseits damit zusammen, dass zuvor ein erheblicher Abstimmungsbedarf notwendig wäre, insbesondere in Bezug auf die Kriterien, die ein sonstiger Dritter erfüllen und welche Sicherheiten dieser stellen muss. Zum anderen sind die kommunalen Wohnungsunternehmen als Dritte prädestiniert, um zu deren Gunsten Vorkaufsrechte auszuüben. Denn sowohl deren Gesellschaftsverträge als auch die Tatsache, dass diese sich im Rahmen einer Verpflichtungserklärung bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zur umfänglichen Einhaltung der Ziele der sozialen Erhaltungsverordnung verpflichten, führen dazu, dass sie die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gewährleisten.

Stehen ausnahmsweise mehrere Dritte zur Auswahl – dies ist berlinweit bisher noch nicht vorgekommen – dann entscheiden die Bezirke nach dem größten Nutzen im Sinne der sozialen Erhaltungsziele.

Frage 10:

Wie bewertet der Senat das bezirkliche Vorgehen; inwieweit entspricht es dem „Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin“ (Drs. 18/0494), welche Abweichungen sind akzeptabel?

Antwort zu 10:

Nach den bisherigen Erfahrungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat sich bei den meisten Bezirken bezüglich der Prüfung und Anwendung von Vorkaufsrechten mittlerweile eine positive Routine eingestellt. Dies ist unter anderem auf das Konzept des Senats, das als Handlungsleitfaden dient und von den Bezirken als solcher auch angenommen wurde, zurückzuführen. Das Konzept wird von den Bezirken grundsätzlich befolgt. Da aber jeder Vorkaufsfall Besonderheiten aufweist und eine Einzelfallprüfung erfordert, sind Abweichungen von dem Konzept im Einzelfall in gewissem Umfang unabdingbar. Welche Abweichungen dies sind, ist vom jeweiligen Fall abhängig und kann nicht verallgemeinernd beantwortet werden.

Auch die Bezirke, die erst seit jüngerer oder jüngster Zeit Vorkaufsrechte prüfen, sind diese Aufgabe trotz des zeitlichen Aufwands gut angegangen. Zu (rechtlichen) Einzelfragen stimmen sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den Bezirken in vielen Fällen mit den zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ab.

Frage 11:

Wie weit sind die Abstimmungen zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und den Bezirksämtern zur Einrichtung eines bezirklichen Controllings?

Frage 12:

Wann ist mit der Einrichtung des angekündigten Monitorings zur Anwendungspraxis des Vorkaufsrechts von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu rechnen?

Antwort zu 11 und 12:

Das Controlling – insbesondere der Abwendungsvereinbarungen – ist von den Bezirken noch abschließend einzurichten, die Arbeiten laufen an. Es bedarf in diesem Zusammenhang weiterer Abstimmungen zwischen allen Anwenderbezirken und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Das Monitoring seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erfolgt bereits wie im Konzept für die Nutzung von Vorkausrechten vorgesehen. Die Bezirke stellen hierfür anhand einer standardisierten Tabelle die Vorkaufs- und Abwendungsfälle nebst wesentlichen Daten zur Verfügung. Die Fälle werden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen systematisch erfasst. Darüber hinaus findet im Rahmen einer Arbeitsgruppe ein regelmäßiger Austausch und Wissenstransfer zu Vorkaufsrechten und Abwendungen zwischen den Bezirken und den Senatsverwaltungen für

Stadtentwicklung und Wohnen sowie Finanzen statt.

Berlin, den 05.09.2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen