

18. Wahlperiode

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)**

vom 28. Mai 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Mai 2019)

zum Thema:

**Verkauf des Gebäudeensemble Eisenbahnstraße 2-3/ Muskauer Straße 10**

und **Antwort** vom 17. Juni 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Jun. 2019)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/19064  
vom 28.05.2019  
über Verkauf des Gebäudeensemble Eisenbahnstraße 2-3/ Muskauer Straße 10

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft einen Sachverhalt, den der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er hat daher den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg um Stellungnahme gebeten, um Ihnen eine umfassende Beantwortung zukommen zu lassen. Eine Antwort seitens des Bezirks erfolgte nicht. Da für die Ausübung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten die Bezirke zuständig sind, können daher nachfolgend nur die im Rahmen des Monitorings der Vorkaufsrechte in sozialen Erhaltungsgebieten von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erhobenen Daten wiedergegeben werden. Diese enthalten jedoch nur die wesentlichen Informationen zu dem durch Vorkaufsrecht erworbenen Grundstück. Hintergründe und der Ausübungsprozess werden nicht dokumentiert.

Frage 1:

Aus welchen konkreten Gründen hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg im Zuge des Verkaufs des Gebäudeensembles Eisenbahnstraße 2-3/ Muskauer Straße 10 diesmal auf das Vorkaufsrecht durch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft oder eine Stiftung verzichtet?

Antwort zu 1:

Dem Senat liegen keine Erkenntnisse vor.

Frage 2:

Auf welcher Grundlage erfolgte die Ausübung des Vorkaufsrechts des Bezirksamtes zu Gunsten des privaten Dritten?

Antwort zu 2:

Nach Kenntnis des Senats erfolgte die Ausübung aufgrund von §§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 Alt. 2, Abs. 3 S. 1, 27a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB. Danach steht der Gemeinde im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (in Berlin gem. § 30 Abs. 1 S. 1 AGBauGB eine Rechtsverordnung) ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zugunsten Dritter zu, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Frage 3:

Für welche juristische Person nahm der Bezirk das Vorkaufsrecht zu Gunsten des privaten Dritten wahr?

Antwort zu 3:

Zuständig für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 Alt. 2 BauGB sind gem. § 1 AGBauGB die Bezirke. Rechtlich handelt bei der Ausübung das Land Berlin, vertreten durch den jeweiligen Bezirk.

Frage 4:

Im Prozess um den Vorkauf wurden zwei Modelle thematisiert: der Vorkauf allein durch den privaten Dritten sowie eine Kooperation zwischen den privaten Dritten und Gewobag? a) Was genau beinhalten diese Modelle, b) worin unterscheiden sie sich, c) welches Modell favorisierte der Bezirk und d) welches wurde schlussendlich angewendet?

Antwort zu 4:

Dem Senat liegen keine Erkenntnisse zu den thematisierten Modellen vor. Nach Kenntnis des Senats wurde das Vorkaufsrecht durch den Bezirk zugunsten Dritter ausgeübt – im vorliegenden Fall zugunsten natürlicher Personen.

Frage 5:

Haben die privaten Käufer einen Zuschuss vom Land Berlin erhalten? Falls ja, welchen und wofür?

Antwort zu 5:

Nach Kenntnis des Senats erhielt der begünstigte Dritte keine monetären Zuwendungen im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechts.

Frage 6:

Wie gestaltete sich der chronologische Ablauf des Vorkaufs? (bitte auflisten)

Antwort zu 6:

Zum Ablauf im konkreten Fall liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor. Die Bezirke legen bei der Prüfung das „Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin“ zugrunde (siehe dort insb. das Prüfschema auf S. 8). Das Konzept ist im Internet abrufbar unter:

[https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale\\_erhaltungsgebiete/vorkaufsrecht.shtml](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale_erhaltungsgebiete/vorkaufsrecht.shtml)

Frage 7:

Aus welche Gründen wurde vom Bezirk in diesem Fall unterlassen, die wirtschaftlichen Verhältnisse des privaten Dritten umfassend zu prüfen?

Antwort zu 7:

Dem Senat liegen keine Erkenntnisse vor.

Frage 8:

Welche Kosten sind dem Bezirk im Zuge des Verkaufsverfahrens insgesamt – auch durch die Betreuung durch Herrn Rechtsanwalt Beckmann - entstanden? (bitte chronologisch aufschlüsseln unter Angabe der Kostenpunkte)

Antwort zu 8:

Dem Senat liegen keine Erkenntnisse vor.

Frage 9:

Welche weiteren privaten und nicht-privaten Interessenten gab es für die Übernahme des Vorkaufs?

Antwort zu 9:

Dem Senat liegen keine Erkenntnisse vor. Abstrakt ist die Ausübung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten gem. § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB nur möglich, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt und der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet (§ 27a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB).

Frage 10:

Welche Zugeständnisse für die Übernahme des Gebäudeensembles wurden gegenüber dem Bezirk bzw. dem ressortverantwortlichen Bezirksstadtrat Florian Schmidt (B'90/Die Grünen) im Vorfeld durch den jetzigen Eigentümer gemacht?

Frage 11:

Wie wurden diese Zugeständnisse dokumentiert?

Frage 12:

Welcher direkte und indirekte Kontakt zwischen dem Bezirk bzw. dem ressortverantwortlichen Bezirksstadtrat und dem Käufer wurden im vorbezeichneten Fall dokumentiert? (bitte chronologisch auflisten unter Angabe beteiligter Mitarbeiter des Bezirks)

Frage 13:

Welche Vertragsstrafen wurden zwischen dem Bezirk und dem Begünstigten für den Fall des Zuwiderhandelns Vertragsstrafen vereinbart?

Frage 14:

Welche konkreten Verpflichtungen und Vereinbarungen zur weitgehendem Bestandserhaltung bestehen für das Gebäudeensemble?

Frage 15:

Welche Auflagen bestehen für den geplanten Dachgeschossausbau des Eigentümers über 500 Quadratmeter durch die Regeln des Milieuschutzgebietes?

Frage 16:

Gab es vor oder während des Verkaufsprozesses eine Bauvoranfrage für den Dachgeschossausbau? Falls ja, wann wurde diese gestellt und wie wurde sie beantwortet?

Frage 17:

Gibt es heute eine Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau? Falls ja, wann startet der Umbau?

Frage 18:

Ist die Gewobag vom Kauf zurückgetreten, weil es keine positive Rückmeldung zum Dachgeschossausbau gab?

Frage 19:

Welche Veränderungen der Miete sowie Nebenkosten haben sich für die Mieter seit dem Vorkauf ergeben?

Antwort zu 10 bis 19:

Dem Senat liegen jeweils keine Erkenntnisse vor.

Berlin, den 17.06.2019

In Vertretung

Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen