



Berliner Senat beschließt Konzept zur Ausübung von Vorkaufsrechten der Bezirke

16.08.2017 Fachinformation

Künftig sollen die Berliner Bezirke schneller Vorkaufsrechte nach dem Baugesetzbuch wahrnehmen können. Ein entsprechendes Umsetzungskonzept zur Erleichterung bundesgesetzlicher Vorgaben hat der Senat in seiner Sitzung am 15. August 2017 auf Vorlage der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Katrin Lompscher und Finanzsenator Dr. Matthias Kollatz-Ahnen beschlossen. Dies gab die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 16. August 2017 bekannt. Als Träger können die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften, aber auch Stiftungen, gemeinnützige Vereine oder auch die Mietergemeinschaft in Betracht kommen.

Die Berliner Bezirke sind für die Prüfung der Vorkaufsrechte zuständig, haben aber aufgrund der Regelung in § 28 Absatz 2 BauGB nur zwei Monate Zeit vielfältige Entscheidungen in vorgegebenen Verfahrensschritten zu treffen. Damit das Instrument erfolgreich angewendet werden kann, dringt der Senat auf eine Systematisierung und Vereinheitlichung der Abläufe. Dem trägt das beschlossene Umsetzungskonzept Rechnung, indem es verbindliche Abläufe vorsieht.

Senatorin Lompscher: „Mit dem gestrigen Senatsbeschluss verbessern wir die kommunalen Handlungsspielräume für eine sozialorientierte Stadtentwicklung und den Schutz der Mieterinnen und Mieter in Berlin. Das Konzept zur Ausübung von Vorkaufsrechten soll den Bezirken und dem Senat helfen, in den durch das Baugesetz vorgegebenen zwei Monaten durch sachgemäße Prüfung jedes einzelnen Falls im Sinne der Mieterstadt Berlin zu handeln. Für den Geltungsbereich von Vorkaufsrechtsverordnungen wurde das kommunale Vorkaufsrecht bisher nicht ausgeübt. Dies wird sich auch hier ändern, wenn Grundstücke für die künftige Entwicklung benötigt werden. Dann ist Berlin für die rechtzeitige Ausübung des Vorkaufsrechts gerüstet. Es werden auch weitere soziale Erhaltungsgebiete entstehen und das Vorkaufsrecht kann in allen Milieuschutzgebieten ein Instrument sein, die Bewohnerinnen und Bewohner besser vor Verdrängung zu schützen.“

Finanzsenator Kollatz-Ahnen: „Die Ausübung bezirklicher Vorkaufsrechte dient dem Ziel, den in Berlin dringend benötigten preiswerten Wohnraum zu erhalten. Es handelt sich um ein wichtiges Gestaltungsinstrument der Politik, das auch hilft, Spekulation zu unterbinden. Das Vorkaufsrecht soll dabei zugunsten Dritter ausgeübt werden, insbesondere der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die diese Ankäufe aus ihrem Eigenkapital finanzieren werden. Der Senat hat die Organisationsstrukturen für dieses Instrument geschaffen. Voraussetzung für das Gelingen ist, dass die Satzungs- wie die Milieuschutzgebiete ausgewiesen werden. Das ist Aufgabe der Bezirke.“

Im Vordergrund stehen einerseits die Vorkaufsrechte in den sozialen Erhaltungsgebieten. Sie tragen dazu bei, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu schützen (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB). Andererseits geht es um Gebiete, die zur Festlegung künftiger Entwicklungsbereiche im Rahmen einer Voruntersuchung geprüft werden. In diesen Fällen bietet das Bundesrecht die Möglichkeit, durch Erlass einer Satzung (in Berlin: Rechtsverordnung) mit Hilfe von Vorkaufsrechten die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern (§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Das Vorkaufsrecht bewirkt, dass jeder Grundstückskaufvertrag in dem jeweiligen Gebiet daraufhin überprüft wird, ob es mit Blick auf das Gemeinwohl und die städtebaulichen Ziele für das Land Berlin erforderlich ist, das Grundstück durch Vorkauf selbst oder zugunsten eines Dritten zu erwerben. In den Voruntersuchungsgebieten wird das

Vorkaufsrecht in aller Regel durch das Land Berlin selbst ausgeübt, um zu verhindern, dass beispielsweise Grundstücke, die für Verkehrstrassen oder soziale Zwecke benötigt werden, durch einen Käufer anderweitig genutzt werden.

In den sozialen Erhaltungsgebieten dagegen wird vorrangig im Rahmen der Anhörung des Käufers geprüft, ob dieser sich verbindlich verpflichtet, selbst die Ziele des Erhaltungsgebiets einzuhalten. Dann kommt das Vorkaufsrecht nicht zur Anwendung. Bei fehlender Bereitschaft wird der Bezirk das Vorkaufsrecht hier in aller Regel zugunsten eines geeigneten Dritten ausüben und diesen auf die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung verpflichten. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind geeignete Dritte. Es können aber auch Stiftungen, Genossenschaften, gemeinnützige Vereine oder auch die Mietergemeinschaft selbst in Betracht kommen. Entscheidend ist, ob diese Ziele mit wirtschaftlichen Überlegungen in Einklang zu bringen sind.

Schließlich wird bei jedem Vorkaufsfall der genannten Gebietstypen geprüft, ob der Kaufpreis in erkennbarer Weise deutlich von dem durch Sachverständige ermittelten Verkehrswert abweicht. Ist dies der Fall, wird das Vorkaufsrecht preisreduziert auf den Verkehrswert ausgeübt.

Das Umsetzungskonzept für das Vorkaufsrecht finden Sie im Downloadbereich.

Downloads

senstadt_2017-08-16_vzk-konzept_vorkaufsrechte	1.7 MB PDF
--	---------------

<https://bbu.de/beitraege/berliner-senat-beschliesst-konzept-zur-ausuebung-von-vorkaufsrechten-der-bezirke>