

Herrn Bezirksverordneten  
Mike Szidat

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung Pankow  
von Berlin

über

den Bezirksbürgermeister

### **Kleine Anfrage 0843/VIII**

über

### **Sicherstellung eines geordneten Verfahrensablauf für das gemeindliche Vorkaufsrecht in Pankow**

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

Ich frage das Bezirksamt:

1. Ist Bezirksamt nunmehr grundsätzlich personell/ organisatorisch in der Lage, entsprechend des Konzepts und Ablaufplans von SenStadtWohn und SenFin für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin, binnen 27 Kalendertagen Verkehrsgutachten zu erstellen bzw. in Auftrag zu geben und eine beschlussfähige Entscheidungsgrundlage zu erstellen?

Auf Veranlassung des zuständigen Bezirksstadtrates wurde bereits Mitte 2017 eine interne AG Vorkaufsrecht etabliert, die regelmäßig unter seiner Leitung tagt und die verschiedenen Aspekte der kommunalen Vorkaufsrechte sowie Einzelfälle behandelt. Zusätzlich hat das Stadtentwicklungsamt auf Basis des BA-Beschlusses VIII-12020/2019 innerhalb des zuständigen Fachbereichs mit Wirkung zum 01.04.2020 eine Arbeitsgruppe zum Thema „Bodenverkehr, Vorkaufsrechte“ eingerichtet. Der personelle Aufbau der Arbeitsgruppe ist noch nicht abgeschlossen. Da die Fallzahlen bei den Grundstücksverkäufen in Pankow sehr hoch sind, können auch in Zukunft voraussichtlich nicht alle Vorgänge bearbeitet werden. Das Bezirksamt weist darauf hin, dass neben personellen/organisatorischen Fragen insbesondere auch

rechtliche oder finanzielle Aspekte dazu führen, dass ein Vorkauf nicht ausgeübt werden kann.

2. Was hat das Bezirksamt bisher unternommen bzw. beabsichtigt es zu unternehmen, um eine grundsätzlich regelmäßige Bearbeitung etwaiger gemeindlicher Vorkaufsfälle ab Beantragung eines Negativattests und Eingang des Kaufvertrages fristgerecht innerhalb des Zeitplans des o.g. Konzepts sicherzustellen?

Eine regelmäßige Bearbeitung der Vorkaufsrechtsfälle findet bereits statt. Ob aber alle Vorgänge umfassend bearbeitet werden können hängt von der Entwicklung der Fallzahlen und von den jeweiligen Gegebenheiten des Einzelfalls ab. Das Bezirksamt wird bei Bedarf organisatorische Maßnahmen ergreifen.

3. Existiert eine Prioritätensetzung oder ein Notfallplan zur bevorzugten Bearbeitung von Anträgen auf Negativatteste bei Immobilienerwerb in sozialen Erhaltungsgebieten, um eine Einhaltung der 2-Monatsfrist zu gewährleisten?

Eine Prioritätensetzung existiert im Sinne der Ziele des sozialen Erhaltungsrechts. Es wird aber darauf hingewiesen, dass bei Beantragung eines Negativzeugnisses gem. § 28 BauGB alle Antragsteller einen Anspruch auf unverzügliche Ausstellung eines Negativzeugnisses haben, wenn das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird. Darüber hinaus ist die Rechtmäßigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts in jedem Einzelfall zu prüfen. Insofern werden die Prioritäten auch durch die Gesetzeslage vorgegeben. Wird diesen gesetzgeberischen Vorgaben nicht gefolgt so drohen Amtshaftungsansprüche.

4. Welche Schlussfolgerungen und Handlungskonsequenzen zieht das Bezirksamt hinsichtlich der Durchsetzung erhaltungsrechtlicher Zielsetzungen, sofern aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nach den Verkehrswertgutachten ein Kauf nicht in Betracht gezogen wird?

Die Prüfung der Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens obliegt der jeweiligen Wohnungsbaugesellschaft oder -genossenschaft, zu deren Gunsten als Dritte der Vorkauf ausgeübt wird. Das Bezirksamt hat keinen formellen Einfluss auf die Frage der Wirtschaftlichkeit. Das Land Berlin hat die Möglichkeit, die begünstigten Dritten durch Einsatz von Fördermitteln oder sonstige Zuschüsse zu unterstützen. Als problematisch betrachtet das Bezirksamt die Entwicklung der Grundstückspreise. Hier ist der Bundesgesetzgeber gefordert, um beispielsweise durch ein Umwandlungsverbot die Preisentwicklung zu dämpfen. Das Bezirksamt begrüßt darüber hinaus die Bestrebungen des Bundesgesetzgebers, das Vorkaufsrecht im Rahmen der geplanten Novellierung des BauGB zu stärken.

Ein zunehmendes Problem stellen die erforderlichen Zuschüsse dar, die seitens des Landes aktuell so gut wie nicht mehr zur Verfügung stehen.