

**Antrag**  
Fraktion der SPD

Ursprung:  
Antrag, Fraktion der SPD  
Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:  
30.09.2020 BVV

BVV/035/VIII

**Betreff: Kommunales Vorkaufsrecht auch bei Share Deals prüfen!**

**Die BVV möge beschließen:**

Das Bezirksamt wird ersucht,

auch bei Bekanntwerden eines beabsichtigten Verkaufs von Wohnimmobilien in sozialen Erhaltungsgebieten im Wege eines Share Deals und bei Anzeichen für eine Umgehungsabsicht/Aushebelung des kommunalen Vorkaufsrechts ein Prüfverfahren zur möglichen Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts einzuleiten und zu diesem Zwecke gemäß § 208 BauGB (Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts) von dem/der Erwerber\*in die Herausgabe der Kaufunterlagen zu fordern.

Diese Prüfpraxis ist pro-aktiv mittels Pressemitteilungen, Veröffentlichung in den Pankow News usw. den Pankower Bürger\*innen bekanntzugeben.

Berlin, den 22.09.2020

Einreicher: Fraktion der SPD,  
BV Mike Szidat, BV Roland Schröder

Begründung siehe Rückseite

**Abstimmungsergebnis:**

\_\_\_\_\_ beschlossen  
\_\_\_\_\_ beschlossen mit Änderung  
\_\_\_\_\_ abgelehnt  
\_\_\_\_\_ zurückgezogen

**Abstimmungsverhalten:**

\_\_\_\_\_ einstimmig  
\_\_\_\_\_ mehrheitlich  
\_\_\_\_\_ Ja-Stimmen  
\_\_\_\_\_ Gegenstimmen  
\_\_\_\_\_ Enthaltungen

federführend

\_\_\_\_\_ überwiesen in den Ausschuss für  
\_\_\_\_\_ mitberatend in den Ausschuss  
für  
\_\_\_\_\_ sowie in den Ausschuss für

### **Begründung:**

Das kommunale Vorkaufsrecht greift nur bei Eintragung eines Eigentümerwechsels im Grundbuch. Diese wird häufig dadurch vermieden, dass eine Grundstücksgesellschaft mbH gegründet und als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wird. Veräußert werden sodann die Mehrheit der Gesellschaftsanteile (sog. Share Deal), eine Änderung der Grundbucheintragung ist nicht erforderlich und wird damit auch zumeist bezweckt. Insbesondere, wenn die Immobilie den einzigen nennenswerten Vermögenswert der Gesellschaft darstellt, kann bei einer derartigen Konstruktion von einer Absicht der Vertragsparteien zur Umgehung des kommunalen Vorkaufsrechts ausgegangen werden. Verlässliche Statistiken gibt es hierzu nicht, es gibt jedoch Anhaltspunkte für einen regen Gebrauch dieses Verkaufsmodells, teilweise wird dies bereits als Standardmodell gehandhabt/empfohlen und lässt das soziale Erhaltungsrecht, inklusive kommunalem Vorkaufsrecht, ins Leere laufen.

Das Verwaltungsgericht Berlin hat kürzlich die Anforderung der notariellen Kaufunterlagen durch das Bezirksamt Neukölln in einem solchen Fall für rechtmäßig erklärt und ist damit der Neuköllner Argumentation gefolgt, dass es der Prüfung bedarf, ob hier der Tatbestand einer Umgehung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes vorliege und der Bezirk ggf. auch in diesem Fall sein Vorkaufsrecht ausüben könne (s. VG Berlin, Beschluss v. 13.12.19, Az.: 19 L 566.19) und stützt sich hierbei auf die gefestigte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (u.a. BGH, Urteil v. 27.01.12, Az.: V ZR 272/10).

Da ein Immobilienerwerb mittels eines Share Deals nicht eines Negativattestes des Bezirksamts bedarf, erfolgt ein derartiger Verkauf zumeist ohne Kenntnis desselben. Durch die pro-aktive Bekanntmachung soll sichergestellt werden, dass seitens betroffener Mieter\*innen Share Deals dem Bezirksamt zur Kenntnis gebracht werden.