



Bezirksamt
Tempelhof-Schöneberg

Herzlich Willkommen!





Bezirksamt
Tempelhof-Schöneberg

Das Vorkaufsrecht in Berlin

Verfahrensablauf – Prüfkriterien – Rechtsfolgen

Jörn Oltmann, Stadtrat für Stadtentwicklung und Bauen
in Tempelhof-Schöneberg





Vorab:

- Das Vorkaufsrecht im Milieuschutzgebiet **dient nicht dem Mieterschutz**. Es ist ein Instrument des Städtebaus bzw. der Bodennutzung.
- Mieterinnen und Mieter sind **nicht Verfahrensbeteiligte im Rechtssinne**. Verfahrensbeteiligte sind nur Verkäufer, Erstkäufer und Drittkäufer.
- Das Informationsinteresse der Mieterschaft und der Wunsch nach Schutz vor Vermieterwechsel kann nur sehr beschränkt berücksichtigt werden.



Gebietsuntersuchung / Kriterien

- **Aufwertungspotential** beschreibt die im Gebiet vorhandene Möglichkeit, den baulichen Zustand über den zeitgemäßen Standard hinweg wohnwerterhöhend verändern zu können.
- **Aufwertungsdruck** beschreibt, ob das Aufwertungspotential im Gebiet bereits genutzt wird bzw. ob die Rahmenbedingungen Anlass dazu geben.
- **Verdrängungspotential** beschreibt, welche sozialen Voraussetzungen zu einer Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung führen können bzw. ob sich eine Veränderung bereits abzeichnet.

Soziale Erhaltungsverordnung

- Wird vom Bezirksamt beschlossen.
- Gilt zeitlich unbefristet, ist aber regelmäßig (ca. 5 Jahre) zu überprüfen.
- In den Milieuschutzgebieten gilt zugleich die Umwandlungsverordnung.
- Die soziale Erhaltungsverordnung bewirkt:

Vorkaufsrecht

- Bei Verkauf eines Grundstücks

Genehmigungsvorbehalt

- Bei Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und Teilung nach dem WEG





Die Bedeutung des Vorkaufsrechts...

...liegt in den Schwächen des Genehmigungsvorbehalts:

Genehmigungsvorbehalt

Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und Aufteilung in Wohnungseigentum bedürfen der Genehmigung des Bezirksamtes.

Aber: Oftmals Genehmigungsanspruch!

In vielen Fällen ist die Genehmigung zwingend zu erteilen, z.B.:

- Herstellung des **zeitgemäßer Ausstattungszustands**
- **Energetische Modernisierung** im Rahmen der EnEV
- **Umwandlung in Wohnungseigentum** bei Verpflichtung gem. 7-Jahres-Regel

Das Vorkaufsrecht trägt dazu bei...

...durch seine **Ausübung** oder durch seine **Abwendung** die Lücken des Milieuschutzes punktuell zu schließen.





Ablauf des Vorkaufsrechtsverfahrens

1. Einleitung des Verfahrens

- Kenntniserlangung vom Vorkaufsfall
- Vorprüfung

2. Sachverhaltsermittlung

- Befragung Verkäufer, Erstkäufer und Mieterschaft / ggf. Besichtigung des Objekts
- Schätzung / Ermittlung Verkehrswert

3. Anhörung der Beteiligten

- Anhörung von Verkäufer und Erstkäufer
- Einbindung des begünstigten Drittkäufers

4. Abschluss des Verfahrens

- Abwendungsvereinbarung/-erklärung und Erteilung des Negativzeugnisses
- Ausübung des Vorkaufsrechts
- weder Abwendung noch Ausübung; Erteilung des Negativzeugnisses



1. Einleitung des Verfahrens

Kenntniserlangung vom Vorkaufsfall:

Käufer wird erst durch **Eintragung im Grundbuch** Eigentümer des Grundstücks

Aber **Grundbuchsperr**e (§ 28 I 2 BauGB)

- Das Grundbuchamt darf den Käufer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.

Nachweis erfolgt durch **Negativzeugnis**

- Gemeinde erteilt Negativzeugnis, wenn Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird. Negativzeugnis gilt als Verzicht auf Ausübung des Vorkaufsrechts.

Mitteilungspflicht des Verkäufers

- In der Praxis erfolgt der Antrag auf Negativzeugnis und die **Mitteilung des Kaufvertrages** durch den Notar im Auftrag der Kaufvertragsparteien.





1. Einleitung des Verfahrens

Rechtsfolge → Ausübungsfrist:

Mit der Mitteilung des vollständigen und wirksamen Kaufvertrages beginnt die **zweimonatige Ausübungsfrist**.

Die **Mitteilung weiterer Objektdaten** ist für den Fristbeginn unerheblich, auch wenn diese Daten für die Entscheidung maßgeblich sind.

Eine **Fristverlängerung** um zwei Monate ist nur auf Antrag des Erstkäufers möglich.



1. Einleitung des Verfahrens

Vorprüfung...

...in rechtlicher Hinsicht, z.B.:

- Objekt liegt im **Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungsverordnung**.
- Objekt wurde wirksam **verkauft**.
- Kein Verkauf unter **Miteigentümern** (Kaufvertrag mit einem Dritten).
- Kein Verkauf unter **Ehegatten oder nahen Verwandten**.
- Kein Verkauf von **Wohnungs- oder Teileigentum**.
- Kein Verkauf eines Erbbaurechts.
- Kein Verkauf in der Zwangsvollstreckung oder aus der Insolvenzmasse.

...in tatsächlicher Hinsicht, z.B.:

- Objekt wird **überwiegend zu Wohnzwecken** genutzt.
- Objekt mit mindestens **acht Wohneinheiten**.





2. Sachverhaltsermittlung

Befragung von **Verkäufer** und **Erstkäufer** zu den Objektdaten, z.B.

- Anzahl und Größe der Wohn- und der Gewerbeeinheiten,
- Nettokaltmieten,
- Ausstattungsmerkmale der Wohnungen und des Hauses.

Anonyme Befragung der **Mieterschaft** zur Wohnung und zum Mietvertrag, z.B.

- Angaben zur Größe und zur Ausstattung der Wohnung,
- Miete.

Schätzung und ggf. anschließende Begutachtung des **Verkehrswertes**.





3. Anhörung der Beteiligten

Anhörung von Verkäufer und Käufer:

Die eventuelle Ausübung des Vorkaufsrechts ist ein belastender Verwaltungsakt. Kaufvertragsparteien erhalten deshalb Gelegenheit zur Stellungnahme (§ 28 VwVfG).

Der Erstkäufer erhält mit dem Anhörungsschreiben den **Entwurf der Abwendungsvereinbarung**.

Abwendungsvereinbarung wird mit dem Erstkäufer erörtert und verhandelt.





3. Anhörung der Beteiligten

Exkurs – Abwendung des Vorkaufsrechts:

Die Abwendung des Vorkaufsrechts ist ein gesetzliches **Recht des Erstkäufers**.

Macht der Erstkäufer von seinem Recht auf Abwendung Gebrauch, führt das zum **Wegfall des Vorkaufsrechts**.

Die Abwendung kann einseitig (Erklärung) oder zweiseitig (Vereinbarung) erfolgen.





3. Anhörung der Beteiligten

Exkurs – Abwendung des Vorkaufsrechts:

Zielinhalt der Abwendung sind insbesondere:

- Verzicht auf **Umwandlung** in Wohnungseigentum,
- Beschränkung von **energetischen Modernisierungsmaßnahmen**,
- Kein Rückbau von Wohnraum,
- Übertragung der Vertragspflichten auf den **Rechtsnachfolger**,
- Vereinbarung von **Vertragsstrafe**,
- **Informationsklausel** zugunsten der Mieterschaft,
- Geltungsdauer **20 Jahre**, wenn nicht zuvor der Milieuschutz endet.

Ob und mit welchem Inhalt eine Vereinbarung erzielt werden kann, hängt von der Stärke der Verhandlungsposition des Bezirksamtes, also letztlich von der Fähigkeit zur Ausübung des Vorkaufsrechts ab.



3. Anhörung der Beteiligten

Exkurs – Abwendung des Vorkaufsrechts:

Die Abwendung des Vorkaufsrechts hat grundsätzlich **Vorrang** vor der Ausübung*. Das Bezirksamt wirkt deshalb bis zum Ablauf der Ausübungsfrist auf eine Einigung mit dem Erstkäufer hin.

* Siehe auch Pressemitteilung der Senatskanzlei betreffend Zuschüsse an Wohnungsbaugenossenschaften aus SIWANA-Mitteln vom 23.07.2019



3. Anhörung der Beteiligten

Einbindung des Drittkäufers:

Das Vorkaufsrecht wird regelmäßig zugunsten eines Dritten ausgeübt:

- Dritter kann jede geeignete natürliche oder juristische Person sein.
- Der Dritte muss in **finanzieller, fachlicher** und **organisatorischer** Hinsicht zu der mit dem Vorkaufsrecht bezweckten Verwendung des Grundstücks **in der Lage sein**. Die Gemeinde trifft hierzu eine Prognoseentscheidung. Diese kann auf Nachweisen des Dritten oder auf sonstigen Indizien beruhen.
- Primär wird mit der **Stadt und Land** und der **Gewobag** kooperiert.
- Sekundär soll auch mit **Genossenschaften** kooperiert werden.
- Nachrangig kommen **sonstige Dritte** in Betracht.

Zuführung zum Eigenkapital:

- Aufgrund der hohen Kaufpreise bedürfen die städtischen Wohnungsgesellschaften i.d.R. einer Zuführung zum Eigenkapital durch SenFin.
- **Ohne die Zustimmung von SenFin ist deshalb ein Ankauf nicht möglich.**





4. Abschluss des Verfahrens

Das Verfahren kann auf 3 Weisen enden

Abwendung des Vorkaufsrechts

- Ein Vorkaufsrecht besteht nicht mehr.
- Das Negativzeugnis ist zu erteilen.
- Der ursprüngliche Kaufvertrag wird vollzogen.
- **Es gilt weiterhin der Milieuschutz und die Inhalte der Abwendung**

Ausübung des Vorkaufsrechts

- Es entsteht ein Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Dritten.
- Das Negativzeugnis wird nicht erteilt.
- Der ursprüngliche Kaufvertrag kann nicht vollzogen werden.

Weder Abwendung noch Ausübung

- Das Negativzeugnis ist zu erteilen.
- Der ursprüngliche Kaufvertrag wird vollzogen.
- **Es gilt weiterhin der Milieuschutz**





4. Abschluss des Verfahrens

Ausübung des Vorkaufsrechts...

...wird tatbestandlich auf zwei Ebenen geprüft:

1. Bestehensebene (siehe Vorprüfung)

- Ein Vorkaufsrecht liegt vor (§ 24 I 1 Nr. 4 BauGB).
- Das Vorkaufsrecht ist nicht gesetzlich ausgeschlossen (insb. § 24 II BauGB).

2. Ausübungsebene

- Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit (§ 24 III 1 BauGB).
- Keine Abwendung des Vorkaufsrechts (§ 27 BauGB).
- Kein Ausschluss der Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 26 BauGB; insb. Nr. 4).





„Der Bezirk hat doch ein Vorkaufsrecht...“

Das Bestehen eines Vorkaufsrechts ist zu trennen von den Fragen

- ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden darf und
- ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann.



4. Abschluss des Verfahrens

Ausübungsebene des Vorkaufsrechts (1/2):

Wohl der Allgemeinheit

Die Ausübung des Erhaltungsvorkaufsrechts wird durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, wenn der kommunale Bodenerwerb die Ziele und Zwecke der konkreten Erhaltungssatzung fördert, also ihre Durchführung erleichtert oder unterstützt (BVerwG, Beschluss vom 15.02.1990 – 4 B 245/89 –).

Prüfung der Schutzwürdigkeit des Objekts

- Überwiegen Wohnnutzung und mindestens 8 Wohneinheiten.
- **Wohnungsgrößen** in Relation zu den gebietstypischen Wohnungen
- **Ausstattung** in Relation zur gebietstypischen Ausstattung.
- **Miethöhe** in Relation zum Mietspiegel.



4. Abschluss des Verfahrens

Ausübungsebene des Vorkaufsrechts (2/2):

Gefährdung des Erhaltungsziels

Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass vernünftigerweise mit einer erhaltungszielwidrigen Entwicklung nach dem Verkauf des Objekts zu rechnen ist?

Anhaltspunkte hierfür können z.B. sein

- Relation Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Vervielfältiger),
- Relation Kaufpreis zum Verkehrswert,
- Angaben zur künftigen Nutzungsabsicht,
- bereits vorliegende Bau- oder erhaltungsrechtliche Anträge,
- Ablehnung einer Abwendungsvereinbarung.



Bezirksamt
Tempelhof-Schöneberg

Vielen Dank!

