

46. Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin am 20.05.2015

## **Mündliche Anfrage des BV Gindra**

### **BIMA versus Bezirk: Rechtsstreit mit grundsätzlicher Bedeutung?**

**Treffen Presseberichte zu, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben quasi einen Musterprozess gegen die Rechtmäßigkeit des Vorkaufsrechts in Erhaltungsgebieten führt mit grundsätzlicher Auswirkung auf die Wirksamkeit des Instruments?**

Ob dieses Gerichtsverfahren von Seiten der BImA als Musterprozess geführt wird, entzieht sich meiner Kenntnis, da sich weder die BImA, noch der sie vertretende Rechtsanwalt hierzu geäußert haben.

Es trifft aber zu, dass durch den Antrag auf gerichtliche Entscheidung über die Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts nicht nur die Preislimitierung angegriffen wurde, sondern die Ausübung des Vorkaufsrechts durch eine gerichtliche Entscheidung des Landgerichts, Kammer für Baulandsachen insgesamt auf den Prüfstand gestellt werden soll. Der Antrag der Gegenseite lautet sinngemäß, dass der Bescheid zur Ausübung des Vorkaufsrechts aufzuheben sei. Zudem soll der Bezirk verpflichtet werden, das bereits durch den Notar beantragte Negativzeugnis zu erteilen. Das Negativzeugnis enthält sozusagen den Verzicht auf das gemeindliche Vorkaufsrecht.

**Ist dem Bezirksamt bekannt, ob es bisher zu vergleichbaren Klagen in den Städten München und Hamburg gekommen ist, in denen schon viel länger Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 erlassen wurden?**

In Hamburg ist es nach mündlicher Mitteilung der zuständigen Kollegen in dem vorausgegangenen Jahrzehnt nicht zu einem gerichtlichen Verfahren gekommen. In den fraglichen Fällen wurden Abwendungsvereinbarungen mit den Käufern geschlossen.

In München obsiegte die Verwaltung in mindestens zwei Fällen der Ausübung des Vorkaufsrechts in einem Erhaltungsgebiet vor dem Verwaltungsgericht (Urteile aus den Jahren 2003 und 2013). Hier kam es nicht zu einer Entscheidung des Landgerichts.

In dem hier vorliegenden Fall der Großgörschenstraße/ Katzlerstraße ist , anders als in München, aufgrund der Verweisung in § 217 BauGB das Landgericht, Kammer für Baulandsachen, zuständig.

Zusatzfragen:

- 1. Trifft es zu, dass unabhängig vom Ausgang des Verfahrens auf jeden Fall öffentliche Kassen erhebliche Verfahrenskosten tragen müssen und von welcher Größenordnung ist dabei auszugehen?**

Hier ist zu unterscheiden zwischen Gerichtskosten und Rechtsanwaltskosten.

Gerichtskosten fallen gegenüber dem Land Berlin (bzw. ggü dem Bezirk) nicht an (§ 2 Abs. 1 Gerichtskostengesetz).

Für die Vertretung vor dem Landgericht ist zwingend die Beauftragung eines Rechtsanwaltes erforderlich. Eine Vertretung durch das bezirkliche Rechtsamt ist nicht möglich. Es fallen daher auf beiden Seiten (Bezirk und BImA) Rechtsanwaltsgebühren an. Diese sowie mögliche weitere anfallende Kosten (zum Beispiel für Sachverständige) werden je nach Ausgang des Verfahrens nach den Regeln der Zivilprozessordnung durch einen Beschluss des Landgerichts verteilt.

- 2. Täuscht mein Eindruck, dass ein Szenario droht, dass mit öffentlichen Geldern ein Rechtsstreit ausgefochten wird, der im ungünstigsten Fall vielen privaten Akteuren spekulative Gewinne eröffnet und kommunale Ziele der Erhaltungsverordnung aushebelt?**

Dies könnte nur dann der Fall sein, wenn durch die Gerichtsentscheidung in letzter Instanz tatsächlich ein Grundsatzurteil gefällt wird. Ob dies der Fall sein wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

Sofern eine solche Entscheidung gefällt werden würde, müsste sich die Verwaltung der Auslegung des BauGB durch die höchstrichterliche Rechtsprechung beugen.

Dr. Sibyll Klotz

Bezirksstadträtin