



Es gilt das gesprochene Wort

15. Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin am 18.01.2023

Antwort auf die mündliche Anfrage **Nr. 21** des Bezirksverordneten Harald Gindra Vorkaufverfahren BImA-Häuser Großgörschen-/Katzlerstraße

1. Frage

Mit welcher Begründung beendete der Bundesgerichtshof im November 2021 endgültig den Rechtsstreit zwischen der bundeseigenen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg / Land Berlin um den Höchstpreisverkauf deren Häuser im o.g. Gebiet zu Ungunsten Berlins?

Antwort auf 1. Frage

Der Bundesgerichtshof wies die Beschwerde des Landes Berlin gegen die Nichtzulassung der Revision im Urteil des Kammergerichts Berlin zurück, weil die Ausübung des Vorkaufsrechts jedenfalls nach § 26 Nr. 4 BauGB ausgeschlossen war. Nach dieser Vorschrift ist die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB aufweist.

2. Frage

Welche Folgen erwartet das Bezirksamt daraus für die Mieterinnen und Mieter der 48 Wohnungen (und einiger kleiner Gewerbeflächen)?

Antwort auf 2. Frage

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren Folgen für die Wohnungsmieter und -mieterinnen. Zwar kann nun die Umschreibung des Eigentums an dem Objekt auf die Käuferin vollzogen werden. Aber nach dem Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ tritt der Erwerber gemäß § 566 Abs. 1 BGB anstelle des bisherigen Vermieters in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Die Käuferin setzt deshalb das Mietverhältnis zu unveränderten Bedingungen fort.

Dies gilt zwar gemäß § 578 Abs. 1 BGB grundsätzlich auch für Gewerbeflächen. Allerdings ist das gesetzliche Schutzniveau im Gewerbemietrecht von vornherein deutlich geringer als es bei Wohnungsmietverträgen der Fall ist. Konkret ist deshalb damit zu rechnen, dass der Integrationsverein Harmonie e.V. seine Räumlichkeiten in der Katzlerstraße 11 verlieren könnte. Denn nach Kenntnis des Bezirksamtes wird bereits seit längerem über den Fortbestand des Mietvertrages zwischen dem Verein und der Käuferin vor dem Zivilgericht gestritten.

1. Nachfrage

Trifft es zu, dass die Entscheidung des Bundesgerichtshofs sich auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 stützt, dass die Vorkaufsmöglichkeiten erheblich eingrenzte?

Antwort auf die 1. Nachfrage

Ja, die Begründung der Entscheidung des Bundesgerichtshofs fußt auf dem vorangegangenen Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09. November 2021.

2. Nachfrage

Welche weiteren Folgen erwartet das Bezirksamt aus der Entscheidung des BGH, insbesondere zu möglichen Schadensersatzleistungen an den alten bzw. neuen Eigentümer?

Antwort auf die 2. Nachfrage

Abgesehen von den Kosten des Rechtsstreits – die allerdings nicht dem Bezirksamt zur Last fallen, da die Senatsverwaltung für Finanzen den Rechtsstreit geführt hat – erwartet das Bezirksamt absehbar keine weiteren Folgen aus der Entscheidung des Bundesgerichtshofs. Insbesondere für mögliche Schadensersatzansprüche ist nichts ersichtlich.

Stellvertretende Bezirksbürgermeisterin Angelika Schöttler