



[**Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]**

www.ggsc.de

Instrumente der rechtlichen Sicherung der Sanierungsergebnisse in den Gebieten „Helmholtzplatz“ und „Teutoburger Platz“ im Bezirk Pankow von Berlin

Fachtagung am Montag, 17.09.2012

Rechtsanwalt Dr. Jörg Beckmann
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

STERN/12356__PP003.ppt



Soziale Erhaltungsverordnung (§ 172 I 1 Nr. 2 BauGB)

Ziel:

- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
 - Schutzwürdig ist dabei jedwede Zusammensetzung, nicht nur die eines bestimmten „Milieus“.

Voraussetzung:

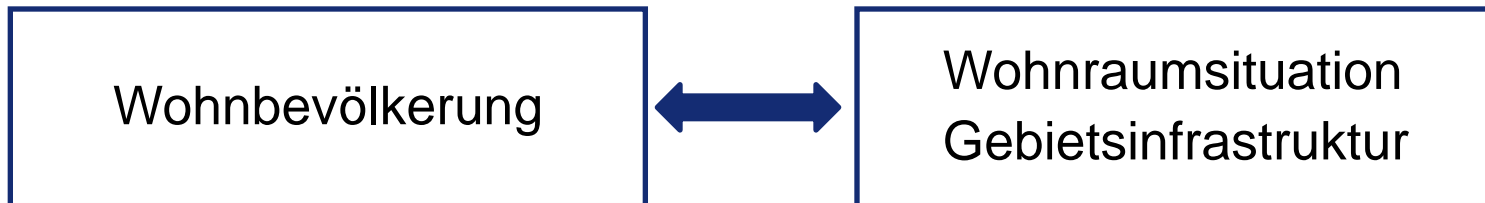
- Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe



Soziale Erhaltungsverordnung (§ 172 I 1 Nr. 2 BauGB)

Besondere städtebauliche Gründe bestehen, wenn

- die Wechselbeziehung zwischen



intakt ist und

- ein Bruch dieser Wechselbeziehung städtebauliche Probleme hervorrufen würde.



Soziale Erhaltungsverordnung (§ 172 I 1 Nr. 2 BauGB)

Vom Bezirk vor Verordnungserlass zu bewerten sind:

- (bauliches) Aufwertungspotential
- Aufwertungsdruck und
- Verdrängungsgefahr.

Qualität der Entscheidung:

Erforderlich ist lediglich eine nachvollziehbare Prognoseentscheidung.

- Eine Abwägung im engeren Sinne findet nicht statt.



Soziale Erhaltungsverordnung (§ 172 I 1 Nr. 2 BauGB)

Ergebnis der Sozialstudien:

1. Helmholtzplatz

- Voraussetzungen liegen vor. Bauliche Aufwertungen lassen Störung intakten Gefüges und Verdrängung einkommensschwacher Einwohner befürchten.

2. Teutoburger Platz

- Weitere Untersuchungen erforderlich



Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (§ 172 I 4 BauGB)

Voraussetzungen:

- (Selbstständige) Rechtsverordnung auf Landesebene
- Bestehen eines (oder mehrerer) sozialen Erhaltungsgebiets
- Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit des Vorbehalts

Rechtsfolge bzw. Wirkungsweise des Vorbehalts:

- Grundbuchsperr
- Relatives Verfügungsverbot (§ 135 BGB)



Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (§ 172 I 4 BauGB)

Ergebnis:

1. Helmholtzplatz

- Vorbehaltlich des Ergebnisses der weiteren Untersuchungen des Landes dürfte Genehmigungsvorbehalt am Helmholtzplatz erforderlich und auch verhältnismäßig sein.

2. Teutoburger Platz

- Weitere Untersuchungen erforderlich



Vorkaufsrecht (§ 24 I Nr. 4 BauGB)

Besteht kraft Gesetzes in allen Erhaltungsgebieten.

- keine (weitere) Verordnung o. ä. erforderlich

Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts:

- Ankauf zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich
 - liegt vor, wenn der Verkauf Verdrängung befürchten lässt
- Nichtvorliegen eines gesetzlichen Ausschlussgrundes oder Genehmigungsanspruchs
- Fehlerfreie Ermessensausübung des Bezirks
 - einschließlich Entscheidung über die Herabsetzung des Kaufpreises auf den Verkehrswert



Vorkaufsrecht (§ 24 I Nr. 4 BauGB)

Ziel:

- Ankauf des Objekts und anschließende Reprivatisierung

oder

- Abschluss von „Abwendungsvereinbarungen“

jeweils verbunden mit sozialen Verpflichtungen des Eigentümers/Käufers (z. B. Verbot von Umwandlung in Wohnungseigentum, Luxusmodernisierung) für die Restlaufzeit der Erhaltungsverordnung



Vorkaufsrecht (§ 24 I Nr. 4 BauGB)

Ergebnis/Empfehlung:

- Andere Großstädte, insbesondere Stadt München, ziehen sehr positive Bilanz.
- Anwendung auf bezirklicher Ebene erfordert neben personeller und organisatorischer Vorkehrungen auch eine Bereitstellung entsprechender finanzieller Mittel (beispielsweise durch revolvingierenden Fonds) sowie einer „Privatisierungsstrategie“.



[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]

www.ggsc.de

Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit.

Gaßner, Groth, Siederer & Coll.

Partnerschaft von Rechtsanwälten

EnergieForum Berlin

Stralauer Platz 34 ■ 10243 Berlin

Tel. +49 (0) 30.726 10 26.0

Fax. +49 (0) 30.726 10 26.10

E-Mail: berlin@ggsc.de

Web: www.ggsc.de