

**Gutachten**  
**zu den Voraussetzungen**  
**eines Vorkaufsrechts des Bezirks Mitte von Berlin**  
**in Bezug auf das Grundstück Karl-Marx-Allee 3, 10 178 Berlin-Mitte**  
**(Haus der Gesundheit)**

**I. Auftrag**

Aufgrund eines entsprechenden Schreibens der Fraktion Die Linke bittet der Präsident des Abgeordnetenhauses den Wissenschaftlichen Parlamentsdienst um Erstellung eines Gutachtens zu folgenden Fragen:

1. Kann seitens des Landes, des Bezirks Mitte oder eines beauftragten Dritten das kommunale Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB beim Haus der Gesundheit in der Karl-Marx-Allee ausgeübt werden?
2. Besteht in diesem konkreten Fall ein kommunales Vorkaufsrecht angesichts der Tatsache, dass es für dieses Areal ein eingeleitetes Bebauungsplanverfahren sowie eine beschlossene Erhaltungssatzung gibt?

Die Gutachten des Wissenschaftlichen Parlamentsdienstes sind urheberrechtlich geschützt. Die weitere Verarbeitung, Verbreitung oder Veröffentlichung – auch auszugsweise – ist nur unter Angabe der Quelle zulässig. Jede Form der kommerziellen Nutzung ist untersagt.

## II. Sachverhalt

Anlass für den Gutachtenauftrag ist der Verkauf des Hauses der Gesundheit, Karl-Marx-Allee 3, 10 178 Berlin-Mitte, durch die AOK NordOst an einen privaten Investor. Der Verkauf ist nach Medienberichten Ende Juni 2016 erfolgt.<sup>1</sup>

Bei dem Haus der Gesundheit handelt es sich um eine Poliklinik, die wohnortnahe ambulante fachärztliche Betreuung für 70 000 Patienten pro Jahr in Praxen für Allgemeinmedizin und Urologie bietet. Laut Vertrag soll die Einrichtung für mindestens fünf Jahre ein Ärztehaus bleiben. Die weiteren Pläne des Käufers sind nicht bekannt.<sup>2</sup>

Das Grundstück Karl-Marx-Allee 3, 10 178 Berlin-Mitte, befand sich ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplans (im Folgenden: B-Plan) 1-70, für den am 22. Februar 2011 vom Bezirksamt Mitte von Berlin der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.<sup>3</sup> Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht.<sup>4</sup>

Das Bezirksamt Mitte fasste am 13. März 2012 den Beschluss zur Teilung des B-Plans 1-70 in die B-Pläne 1-70a und 1-70b und den Beschluss zur Umstellung des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan 1-70a auf ein Verfahren nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.<sup>5</sup>

Das Grundstück Karl-Marx-Allee 3, 10 178 Berlin-Mitte (Haus der Gesundheit) befindet sich nunmehr im Geltungsbereich des B-Plans 1-70a. Nach den Angaben des Auftraggebers ist dieser B-Plan bislang nur aufgestellt; nach vom Auftraggeber übersandten Unterlagen gibt es einen letzten Aufstellungsbeschluss vom 21. Januar 2014.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> <http://www.rbb-online.de/wirtschaft/beitrag/2016/06/berlin-haus-der-gesundheit-verkauft.html> vom 24.06.2016; vgl. auch die Pressemitteilung des Bezirksbürgermeisters des Bezirks Berlin-Mitte Nr. 236/2016 vom 03.06.2016.

<sup>2</sup> [http://www.alexianer-berlin-hedwigkliniken.de/st\\_hedwig\\_krankenhaus/unsere\\_angebote/poliklinik\\_haus\\_der\\_gesundheit/](http://www.alexianer-berlin-hedwigkliniken.de/st_hedwig_krankenhaus/unsere_angebote/poliklinik_haus_der_gesundheit/); <http://www.rbb-online.de/wirtschaft/beitrag/2016/06/berlin-haus-der-gesundheit-verkauft.html>.

<sup>3</sup> [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/staedtebauprojekte/alexanderplatz/de/planungen/bplan/bplan\\_1\\_70/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/staedtebauprojekte/alexanderplatz/de/planungen/bplan/bplan_1_70/index.shtml)

<sup>4</sup> ABl. Nr. 16 / 21.04.2011 S. 699.

<sup>5</sup> [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/staedtebauprojekte/alexanderplatz/de/planungen/bplan/bplan\\_1\\_70/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/staedtebauprojekte/alexanderplatz/de/planungen/bplan/bplan_1_70/index.shtml); ABl. Nr. 17 / 27.04.2012 S. 684.

<sup>6</sup> [http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=alphaDataStart&alphaDataId=sach\\_bplan@senstadt&alphaDataObjectId=0100070a](http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=alphaDataStart&alphaDataId=sach_bplan@senstadt&alphaDataObjectId=0100070a).

In dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Internet veröffentlichte B-Plan-Entwurf 1-70a ist das Grundstück Karl-Marx-Allee 3 als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO<sup>7</sup> ausgewiesen.<sup>8</sup> Nach den Angaben der Senatsverwaltung soll „der überwiegende Planbereich“ des B-Plan-Entwurfs 1-70a „durch eine Nutzmischung geprägt sein, in der die Nutzungen Arbeiten und Wohnen ein gleichrangiges und ausgewogenes Verhältnis haben.“<sup>9</sup>

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat bereits am 11. Mai 2000 eine Verordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB<sup>10</sup> „über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestaltung für das Gebiet „Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt“ im Bezirk Mitte von Berlin“ erlassen.<sup>11</sup> Nach der der Verordnung beigefügten Karte war das Gebiet, auf dem sich das Haus der Gesundheit befindet (Karl-Marx-Allee 3), zunächst nicht von der Verordnung erfasst.<sup>12</sup>

Nach der im Internet veröffentlichten Bezirksamtsvorlage Nr. 1353 des Bezirksamts Mitte von Berlin hat das Bezirksamt Mitte in seiner Sitzung vom 9. Juni 2015 (Beschluss-Nr. 1218) die Präzisierung und Erweiterung des Geltungsbereichs dieser Verordnung beschlossen.<sup>13</sup>

Die – erweiterte – Verordnung wurde nach einem entsprechenden Beschluss der BVV vom 15. Oktober 2015 mit Datum vom 27. Oktober 2015 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 7. November 2015, also nach dem hier bekannten Sachverhalt vor dem Verkauf des Grundstücks Karl-Marx-Allee 3, verkündet.<sup>14</sup> Nach der dieser Verordnung beigefügten Karte liegt das Grundstück Karl-Marx-Allee 3 (Haus der Gesundheit) nunmehr im Geltungsbereich dieser Verordnung.<sup>15</sup>

---

<sup>7</sup> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

<sup>8</sup> SenStadtUm, (Fn. 3).

<sup>9</sup> SenStadtUm, (Fn. 3).

<sup>10</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

<sup>11</sup> GVBl. 2000, S. 354.

<sup>12</sup> GVBl. 2000, S. 355.

<sup>13</sup> [http://www.berlin.de/ba-mitte/suche.php?q=Bezirksamt Vorlage Nr. 1353](http://www.berlin.de/ba-mitte/suche.php?q=Bezirksamt%20Vorlage%20Nr.%201353).

<sup>14</sup> GVBl. 2015, S. 387.

<sup>15</sup> GVBl. 2015, S. 388.

### III. Gutachten

(zu den Fragen 1 und 2)

Die Vorkaufsrechte der Gemeinde sind in den §§ 24 – 28 des Baugesetzbuchs geregelt.

Nach § 1 AGBauGB<sup>16</sup> werden die Angelegenheiten, für die nach dem Baugesetzbuch die Gemeinden zuständig sind, in Berlin von den Bezirken wahrgenommen, soweit nichts anderes bestimmt ist. Die Ausübung der Vorkaufsrechte steht mithin grundsätzlich den betroffenen Bezirken bzw. den für sie handelnden Personen und nicht dem Land Berlin zu. Die Vorkaufsrechte der Gemeinde nach dem Baugesetzbuch können zwar zugunsten Dritter ausgeübt werden (vgl. § 27a BauGB); eine Übertragung der Ausübung an Dritte ist nicht möglich. Das ergibt sich bereits daraus, dass das gemeindliche Vorkaufsrecht durch Verwaltungsakt ausgeübt wird.<sup>17</sup>

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem allgemeinen Vorkaufsrecht (§ 24) und dem besonderen Vorkaufsrecht (§ 25).

Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB besteht – anders als das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24) – nicht bereits Kraft Gesetzes. Die Vorschrift fasst zwei eigenständige Vorkaufstatbestände – Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 – zusammen, die zu ihrer Entstehung einer besonderen Satzung der Gemeinde bedürfen.<sup>18</sup> Eine solche Satzung bzw. Rechtsverordnung ist hier nicht bekannt. Ein Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB scheidet mithin aus.

#### A. Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB

Zu prüfen bleibt ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB. Die Vorschrift lautet wie folgt:

---

<sup>16</sup> Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283).

<sup>17</sup> *Reidt*, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, Kommentar, 13. Aufl. 2016, § 24 Rn. 29.

<sup>18</sup> *Reidt*, (Fn. 17), § 25 Rn. 1; *Grziwotz*, in: Spannowsky/Uechtritz, Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Stand: 15.04.2016, § 25 vor Rn. 1. In Berlin treten an die Stelle der Satzungen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB Rechtsverordnungen des Senats (vgl. § 16 Satz 1 AGBauGB).

## **§ 24 Allgemeines Vorkaufsrecht**

*(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken*

- 1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 festgesetzt ist,*
- 2. in einem Umlegungsgebiet,*
- 3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,*
- 4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,*
- 5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,*
- 6. in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, sowie*
- 7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.*

*Im Falle der Nummer 1 kann das Vorkaufsrecht bereits nach Beginn der öffentlichen Auslegung ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen. Im Falle der Nummer 5 kann das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird.*

*(2) Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.*

*(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.*

1. Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

In Betracht kommt ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Die Vorschrift erfordert, dass sich das in Rede stehende Grundstück im Geltungsbereich eines

B-Plans befindet und es sich dabei um eine Fläche handelt, für die nach dem B-Plan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt ist.

Das Vorkaufsrecht erstreckt sich sowohl auf bebaute als auch auf unbebaute Grundstücke. Voraussetzung ist die Rechtswirksamkeit des B-Plans. Nach § 24 Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das Vorkaufsrecht in den Fällen der Nr. 1 bereits nach Beginn der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB) ausgeübt werden, wenn die Gemeinde den Beschluss gefasst hat, einen B-Plan aufzustellen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Voraussetzung ist aber die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.<sup>19</sup>

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 1-70 wurde im Amtsblatt für Berlin vom 21. April 2011 bekannt gemacht.<sup>20</sup> Gesonderte Aufstellungsbeschlüsse für die B-Pläne 1-70a und 1-70b konnten im Amtsblatt für Berlin nicht aufgefunden werden. Es wird hier davon ausgegangen, dass dies auch nicht erforderlich ist, da beide B-Pläne lediglich durch Teilung des B-Plans 1-70 entstanden sind. Die Teilung ihrerseits wurde im Amtsblatt für Berlin vom 27. April 2012 bekannt gemacht.<sup>21</sup> Das Erfordernis der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses i. S. v. § 24 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist damit erfüllt.

Während nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BBauG 1960 das Vorkaufsrecht für alle Grundstücke im Geltungsbereich eines B-Plans bestand, ist der Anwendungsbereich seit dem BauGB 1987 auf Flächen begrenzt, für die nach dem B-Plan eine Nutzung unmittelbar für öffentliche Zwecke unter Ausschluss privater Nutzungsarten festgesetzt ist.<sup>22</sup> Es genügt nicht, wenn dort Nutzungen für öffentliche Zwecke lediglich *zulässig* sind.<sup>23</sup>

Das hier in Rede stehende Grundstück ist im Entwurf des B-Plans 1-70a als Mischgebiet i. S. v. § 6 BauNVO ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind nicht nur Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), sondern auch Einzelhandels- und Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4) sowie

---

<sup>19</sup> *Reidt*, (Fn. 17), § 24 Rn. 4.

<sup>20</sup> Vgl. Fn. 4.

<sup>21</sup> Vgl. Fn. 5.

<sup>22</sup> *Reidt*, (Fn. 17), § 24 Rn. 2; *Stock*, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Kommentar Band II, Stand 1. Februar 2016, § 24 Rn. 20; *Grziwotz*, (Fn. 18), § 24 Rn. 11; vgl. auch VG Gelsenkirchen, Urteil vom 28.10.2014 - 6 K 1732/13.

<sup>23</sup> *Reidt*, (Fn. 17), § 24 Rn. 2 m. Hinw. a. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 21.6.2012 – 2 B 25/10 = NVwZ-RR 2012, 793.

Anlagen u. a. für soziale und gesundheitliche Zwecke. Dem hier vorliegenden Entwurf des B-Plans 1-70a lässt sich nicht entnehmen, dass eine Nutzung der Fläche Karl-Marx-Allee 3 für öffentliche Zwecke i.S.v. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt ist. Die Nutzung des Grundstücks/Gebäudes für wohnortnahe fachärztliche Betreuung der Bevölkerung stellt zwar u. U. einen öffentlichen Zweck i. S. d. Vorschrift dar<sup>24</sup>; diese Zweckbestimmung erfolgt hier aber nicht unter Ausschluss anderer Nutzungsarten. Dem entspricht auch die Erläuterung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, wonach der Planbereich des Bebauungsplanentwurfs 1-70a durch eine Nutzmischung geprägt sein soll, in der die Nutzungen Arbeiten und Wohnen ein gleichrangiges und ausgewogenes Verhältnis haben sollen.<sup>25</sup>

Dem Bezirk Mitte steht daher in Bezug auf das Grundstück Karl-Marx-Allee 3, 10 178 Berlin-Mitte, kein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zu.

## 2. Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB

In Betracht kommt ferner ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB.

Das Vorkaufsrecht an Grundstücken im Geltungsbereich einer Erhaltungs- und Stadtumbausatzung<sup>26</sup> setzt zunächst einen Satzungsbeschluss und das Inkrafttreten der Satzung voraus. Der Satzungsbeschluss allein genügt nicht.<sup>27</sup> Die „Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestaltung für das Gebiet „Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt“ im Bezirk Mitte von Berlin“, in deren Geltungsbereich das Grundstück Karl-Marx-Allee 3, 10 178 Berlin-Mitte liegt, wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 7. November 2015 bekannt gemacht<sup>28</sup> und ist nach ihrem § 7 Abs. 1 am Tag danach, also am 8. November 2015, in Kraft getreten.

Es handelt sich um eine Satzung i.S.v. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, mithin um eine Erhaltungssatzung i. S. v. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB. Nach dem hier bekannten

---

<sup>24</sup> Maßgeblich ist der öffentliche Zweck, dem die Einrichtung dient, nicht die Rechtsform, in der sie betrieben wird. Folglich können auch Private einen öffentlichen Zweck i. S. v. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB verfolgen, vgl. *Reidt*, (Fn. 17), § 24 Rn. 2, *Stock*, (Fn. 22), § 24 Rn. 20.

<sup>25</sup> *SenStadtUm*, (Fn. 3).

<sup>26</sup> Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB werden in Berlin als Rechtsverordnung von dem zuständigen Bezirksamt erlassen (§ 30 Satz 1 AGBauGB).

<sup>27</sup> *Grziwotz*, (Fn. 18), § 24 Rn. 15.

<sup>28</sup> Fn. 14 und 15.

Sachverhalt wird davon ausgegangen, dass die Satzung im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses<sup>29</sup> bereits bekanntgemacht war.<sup>30</sup>

### **B. Ausschluss der Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 3 Satz 1 und § 26 Nr. 4 BauGB**

Zu prüfen bleibt, ob die Ausübung des nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB grundsätzlich bestehenden Vorkaufsrechts des Bezirks Mitte nach § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB ausgeschlossen ist.

Nach dieser Vorschrift darf das Vorkaufsrecht „*nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.*“

Ob die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist, lässt sich nicht nach allgemeinen Kriterien bestimmen, die gleichermaßen für alle Vorkaufstatbestände des § 24 Abs. 1 BauGB gelten. Vielmehr ist nach Zweck und Zielrichtung des jeweiligen Vorkaufsrechts zu differenzieren. Grundsätzlich genügt es, wenn der Erwerb des Grundstücks im Rahmen der tatbestandlichen Voraussetzungen zu den vom Gesetzgeber gebilligten bodenpolitischen, eigentumspolitischen und städtebaulichen Zwecken erfolgt und dabei überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden.<sup>31</sup>

Die Ausübung des Vorkaufsrechts bei Grundstücken im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB) ist gerechtfertigt, wenn durch den Kauf und den damit verfolgten Zweck die Schutzziele des § 172 BauGB beeinträchtigt werden, also insbesondere bauliche Anlagen entgegen den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung u. a. auch hinsichtlich ihrer Nutzung geändert werden sollen (vgl. dazu auch § 2 der Verordnung vom 27. Oktober 2015<sup>32</sup>).<sup>33</sup> Wegen des mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verbundenen Eingriffs in Rechtspositionen des Käufers muss jedoch die begründete Annahme (also nicht nur eine Vermutung) bestehen, dass das Ziel der Erhaltungssatzung durch den Kauf und den mit ihm verbundenen Zweck beeinträchtigt

---

<sup>29</sup> Vgl. Fn. 1.

<sup>30</sup> Vgl. zu diesem Kriterium *Reidt*, (Fn. 17), § 24 Rn. 12.

<sup>31</sup> *Stock*, (Fn. 22), § 24 Rn. 64 m. Hinw. auf BVerwG Beschl. v. 15.2.1990 – 4 B 245.89, aaO vor Rn. 1; *Reidt*, (Fn. 17), § 24 Rn. 20.

<sup>32</sup> Fn. 14.

<sup>33</sup> *Reidt*, (Fn. 17), § 24 Rn. 25.



wird.<sup>34</sup> Bloße Vermutungen über die Auswirkungen des Kaufs genügen den Voraussetzungen des § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht.<sup>35</sup> Der Bezirk muss die Erwartung der Erhaltungswidrigkeit des Kaufs vielmehr auf Tatsachen gründen. Solche Tatsachen können sich aus dem Kaufvertrag selbst, aus bauaufsichtlichen Anträgen des Käufers oder aus sonstigen Umständen ergeben. Anhaltspunkte im Kaufvertrag sind etwa die dort formulierte Absicht, ein Gebäude zu verändern oder abzureißen, ferner ein Kaufpreis, der wegen seiner Höhe wirtschaftlich nur zu rechtfertigen ist, wenn das gekaufte Grundstück anders als bisher genutzt werden soll.<sup>36</sup> Es sind aber auch Umstände zu berücksichtigen, die außerhalb des Vertrages liegen (z. B. Bauvoranfrage des zukünftigen Erwerbers, nach Abbruch des alten Bauwerks ein neues Gebäude zu errichten, oder sonst einschlägige Erklärungen des Verkäufers oder des Erwerbers).<sup>37</sup> Letztlich hat die Gemeinde auf Grund einer Gesamtwürdigung der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse zu beurteilen, ob der Kauf und die mit ihm verfolgten Absichten auf eine Beeinträchtigung der Belange der Erhaltungssatzung hinauslaufen.<sup>38</sup>

Weder der Kaufvertrag noch die Zwecke, die der Erwerber des Grundstücks Karl-Marx-Allee 3, 10 178 Berlin-Mitte, mit dem Kauf im Einzelnen verfolgt, sind hier bekannt. Ein Rückbau oder eine Änderung der baulichen Anlage (vgl. § 2 der Erhaltungssatzung) scheidet jedenfalls schon deshalb aus, weil das Gebäude lt. B-Plan-Entwurf 1-70a als Denkmal (= D) gekennzeichnet ist (vgl. § 9 Abs. 6 BauGB). In Betracht kommt allein eine Nutzungsänderung. Anhaltspunkte dafür, dass sich die derzeitige Nutzung nicht im Rahmen der Erhaltungssatzung hält – durch die der Status Quo ja gerade aufrechterhalten werden soll – sind nicht ersichtlich. Soweit der Sachverhalt hier bekannt ist, besteht auch keine begründete Annahme für eine künftige erhaltungswidrige Nutzung des Gebäudes, da die Einrichtung – jedenfalls für mindestens fünf Jahre – als Ärztehaus erhalten bleiben soll.<sup>39</sup>

---

<sup>34</sup> Vgl. dazu ausführlich *Stock*, (Fn. 22), § 24 Rn. 73a; nach *Grziwotz*, (Fn. 18), § 24 Rn. 27 ist hingegen die Ausübung des Vorkaufsrechts im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung regelmäßig gerechtfertigt, wenn die Gemeinde anders als der Private die geschützten städtebaulichen Belange erfüllt. Dies gilt auch dann, wenn die vom Eigentümer beabsichtigte Maßnahme genehmigungsfähig wäre, da unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse des Eigentümers erlaubte Maßnahmen dem Zweck der Erhaltungssatzung dennoch widersprechen können.

<sup>35</sup> *Stock*, (Fn. 22), § 24 Rn. 74; *Paetow*, in: Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, 3. Aufl. 2002, § 24 Rn. 26; *Reidt*, (Fn. 17), § 24 Rn. 25.

<sup>36</sup> *Stock*, (Fn. 22), § 24 Rn. 74 m. Hinw. a. OVG Lüneburg, Urt. v. 25.4.1983 – 1 C 1.82 = DÖV 1983, 640 = NJW 1984, 2905.

<sup>37</sup> *Paetow*, (Fn. 35), § 24 Rn. 26.

<sup>38</sup> *Stock*, (Fn. 22), § 24 Rn. 74.

<sup>39</sup> Vgl. Fn. 2.

Es kann daher hier nicht festgestellt werden, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts in Bezug auf das Grundstück Karl-Marx-Allee 3, 10 178 Berlin, (Haus der Gesundheit) durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist. Das nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB grundsätzlich bestehende Vorkaufsrecht des Bezirks Mitte darf demzufolge gemäß § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht ausgeübt werden.

Die Prüfung des Ausschlussstatbestandes des § 26 Nr. 4 BauGB ergibt kein anderes Ergebnis.

Die Vorschrift lautet:

### **§ 26 Ausschluss des Vorkaufsrechts**

*Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn*

*1.-3. (...)*

*4. 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 aufweist.*

Bei § 26 Nr. 4 BauGB handelt es sich – wie auch bei den übrigen Tatbeständen dieser Vorschrift – um eine spezialgesetzliche Ausprägung des Grundsatzes, dass die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts stets durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein muss (vgl. § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Entgegen dem Wortlaut der Vorschrift ergibt sich aus ihrem Sinn und Zweck, dass es für die Ausübung des Vorkaufsrechts im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung – die eine städtebauliche Maßnahme im Sinne dieser Vorschrift darstellt – insbesondere auf die künftige Nutzung durch den Käufer ankommen muss.<sup>40</sup> Auch nach § 26 Nr. 4 BauGB ist das Vorkaufsrecht im Gebiet einer Erhaltungssatzung jedoch ausgeschlossen, wenn nicht aufgrund konkreter Anhaltspunkte eine Beeinträchtigung der mit der Erhaltungssatzung bezweckten Ziele zu besorgen ist.<sup>41</sup> Wie bereits ausgeführt, gibt es dafür nach dem Sachverhalt, soweit er hier bekannt ist, keine begründete Annahme. Die Ausübung des nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB grundsätzlich bestehenden Vorkaufsrechts ist daher auch nach § 26 Nr. 4 BauGB ausgeschlossen.

---

<sup>40</sup> So sinngemäß *Stock*, (Fn. 22), § 26 Rn. 22. So auch *Paetow*, (Fn. 35), § 26 Rn. 11.

<sup>41</sup> *Paetow*, (Fn. 35), § 26 Rn. 11.

Trotz planentsprechender Bebauung und Nutzung kann das Vorkaufsrecht gemäß § 26 Nr. 4 BauGB ausnahmsweise doch ausgeübt werden, wenn die bauliche Anlage auf dem Grundstück Missstände oder Mängel i.S.v. § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB aufweist, also insbesondere dann, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht oder durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung erheblich beeinträchtigt wird, das Straßen- oder Ortsbild erheblich beeinträchtigt oder erneuerungsbedürftig ist und aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben soll. Das Vorkaufsrecht soll in diesen Fällen der Durchsetzung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes dienen.<sup>42</sup>

Für das Vorliegen dieser Voraussetzungen bestehen hier keinerlei Anhaltspunkte. Sollte das Vorkaufsrecht gleichwohl ausgeübt werden können, so ist zu beachten, dass der Käufer es nach § 27 BauGB abwenden kann.

Abschließend sei noch angemerkt, dass nach § 2 Satz 1 der Erhaltungssatzung Nutzungsänderungen baulicher Anlagen in dem betroffenen Gebiet der Genehmigung bedürfen. Die Genehmigung darf (allerdings nur dann) versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 2 Satz 2 der Erhaltungssatzung). Neben dem gemeindlichen Vorkaufsrecht stehen dem Bezirk Mitte folglich noch weitere Möglichkeiten zur Verfügung, mit denen die Erhaltungssatzung durchgesetzt werden kann.

---

<sup>42</sup> Paetow, (Fn. 35), § 26 Rn. 13.

#### **IV. Zusammenfassung der Ergebnisse**

##### Zu Frage 1

Die Vorkaufsrechte nach den §§ 24, 25 BauGB können in Berlin grundsätzlich nur von den betroffenen Bezirken bzw. den für sie handelnden Personen, nicht aber vom Land Berlin ausgeübt werden (§ 1 AGBauGB). Die Vorkaufsrechte der Gemeinde nach dem Baugesetzbuch können zwar zugunsten Dritter ausgeübt werden (§ 27a BauGB); eine Übertragung der Ausübung an Dritte ist nicht möglich.

##### Zu Frage 2

Nach dem vorliegenden Sachverhalt kommt ein Vorkaufsrecht des Bezirks Mitte von Berlin nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB in Betracht.

Das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB scheidet aus, weil der Entwurf des B-Plans 1-70a für die Fläche, auf der sich das Haus der Gesundheit befindet, keine Nutzung unmittelbar für öffentliche Zwecke (wohnortnahe Gesundheitsversorgung der Bevölkerung) unter Ausschluss privater Nutzungsarten festsetzt.

Das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB ist zwar grundsätzlich gegeben, weil das betroffene Grundstück/Gebäude im Geltungsbereich einer wirksamen Erhaltungssatzung liegt, darf aber gemäß § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht ausgeübt werden, weil das Wohl der Allgemeinheit dies nicht rechtfertigt. Das ergibt sich daraus, dass nach dem Sachverhalt, soweit er hier bekannt ist, keine begründete Annahme dafür besteht, dass das Ziel der Erhaltungssatzung durch den Kauf und den mit ihm verbundenen Zweck gegenwärtig oder in Zukunft beeinträchtigt wird.

Aus denselben Gründen ist die Ausübung des Vorkaufsrechts auch nach § 26 Nr. 4 BauGB ausgeschlossen.

(Keßler)