



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksversammlung Altona

Drucksachen–Nr.: 20-5695

### Kleine Anfrage öffentlich

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Planungsausschuss	20.03.2019
Öffentlich	Bezirksversammlung	28.03.2019

### **Was bringen die Wahrnehmungen von Vorkaufsrechten der Stadt in sozialen Erhaltungsgebieten wirklich?**

#### **Kleine Anfrage von Lorenz Flemming (FDP-Fraktion)**

Mit großem Medienrummel wird die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten durch die Stadt bei Verkäufen von Geschosswohnungsbauten in sozialen Erhaltungsgebieten gefeiert. Nun unterliegen die Käufer von derartigen Häusern den gleichen gesetzlichen Regelungen wie die bisherigen Eigentümer. Über die Wirkung dieser Regelungen für die Mieter oder auch den Wohnungsmarkt soll an dieser Stelle nicht gestritten werden.

Der konkrete Anlass und die Begründung für die Stadt, das Vorkaufsrecht auszuüben, ist formal die Weigerung des Erwerbers eine „Abwendungsvereinbarung“ zu akzeptieren. Nun wäre es erstaunlich, wenn der Erwerber die gesetzlichen Vorgaben willkürlich nicht akzeptieren würde. Zum einen kennt er sie, zum anderen muss er wissen, dass Gesetze in Hamburg für Verkäufer und Käufer gleichermaßen gelten.

Das Bezirksamt wird von der Stadt Hamburg (LIG) beauftragt, die Abwendungsvereinbarungen zu verhandeln. Es gibt laut Presseberichten in Altona inzwischen fünf Fälle, in denen das Vorkaufsrecht durch die Stadt wahrgenommen werden soll.

#### **Vor diesem Hintergrund frage ich das Bezirksamt:**

1. In wie vielen Fällen wurde bisher das Vorkaufsrecht im Rahmen der sozialen Erhaltungsverordnungen in Altona wahrgenommen?
2. In wie vielen Fällen wurde gegen den Vorkauf durch die Stadt bisher Widerspruch durch den Käufer eingelegt?
3. Wie hoch ist der gesamte Kaufpreis der infrage stehenden Objekte?
4. Ist ein Grundmuster erkennbar, weshalb die Käufer gegen die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts Widerspruch einlegen? Wenn ja, welche Gründe sind es?
5. Wie viel Arbeitsstunden muss das Bezirksamt in die Verhandlung der Abwendungsvereinbarungen stecken? Wird der Bezirk dafür von der Auftrag gebenden Stadt entschädigt? Und wenn ja, in welcher Höhe?

6. Mit welcher Verzögerung bei der Eigentumsübertragung rechnet das Bezirksamt in den Fällen des Widerspruchs, bis zur eindeutigen Klärung des Eigentumsverhältnisses an den infrage stehenden Objekten? Mit welchen Auswirkungen auf die Erhaltung der Objekte während der Zeit ungeklärter Eigentumsverhältnisse?

**Das Bezirksamt Altona beantwortet die Fragen wie folgt:**

Zu 1:

Bisher wurde in 9 Fällen das Vorkaufsrecht ausgeübt. Davon wird die Stadt in 4 Fällen die Grundstücke ankaufen.

Zu 2:

In 4 Fällen wurde vom Käufer Widerspruch gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts eingelegt. In einem Fall hat der Käufer seinen Widerspruch zurückgenommen, sodass aktuell nur 3 Fälle rechtsanhängig sind, weil der Käufer Widerspruch eingelegt hat.

In einem weiteren preislimitierten Ausübungsfall hat die Verkäuferseite einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung beantragt und unmittelbar danach eine Rücktrittserklärung vom Kaufvertrag abgegeben.

Zu 3:

Der Ankauf wird vom Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen durchgeführt. Die Verhandlungen mit den Verkäufern laufen noch. Über den Gesamtpreis liegen dem BA Altona daher keine Informationen vor.

Zu 4:

Hierzu können zurzeit keine Auskünfte gegeben werden, da dem Bezirksamt Altona die Begründungen zu den Widersprüchen noch nicht vorliegen. Die Widersprüche werden vom LIG bearbeitet. Für ergänzende Begründungen wurden den Käufern vom LIG Fristen gegeben, die teilweise noch nicht abgelaufen sind.

Zu 5:

Der Aufwand ist von Fall zu Fall unterschiedlich. Die Gespräche über die Abwendung des Vorkaufsrechts sind abhängig davon, ob der Käufer gewillt ist, Vereinbarungen mit dem Bezirksamt zu treffen mit denen die Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnungen unterstützt und gefördert werden. Die Prüfung des Vorkaufsrechts gehört zu den Aufgaben der Bezirksämter. Eine Entschädigung gibt es hierfür nicht.

Zu Frage 6:

Hierzu liegen noch keine Erfahrungen vor.

**Petition:**

**Die Bezirksversammlung wird um Kenntnisnahme gebeten.**

**Anlage/n:**

ohne