

✉ Die LINKE. Fraktion Eimsbüttel, Kieler Straße 689, 22527 Hamburg ✉

Geschäftsstelle der Bezirksversammlung Eimsbüttel

Grindelberg 62-66

20 144 Hamburg

Anfrage nach § 24 BezVG des Mitglieds der Bezirksversammlung Mikey Kleinert (DIE LINKE. Fraktion)

Nutzung des Vorkaufsrechts durch den Bezirk Eimsbüttel

Sachverhalt:

Das Baugesetzbuch sichert im dritten Abschnitt Gemeinden ein allgemeines und ein besonderes Vorkaufsrecht zu. Die Immobilien Zeitung berichtete am 21.05.2021, dass dies in Hamburg fleißig genutzt wird.

Dabei ist auffällig, dass fast alle der Vorkäufe im Bezirk Altona stattfanden.

18 der insgesamt 20 Vorkäufe fanden dort statt.

In Eimsbüttel soll das Vorkaufsrecht nur einmal genutzt worden sein, obwohl die Gebiete der sozialen Erhaltungsverordnungen einen großen Teil des Kerngebiets und Stellingen Süds abdecken.

Der frappierende Unterschied fällt um so mehr auf, wenn man die Anzahl der Anwohner*innen in den von Sozialen Erhaltungsverordnungen geschützten Gebieten vergleicht. Während in Altona ca. 36% der Anwohner*innen in solchen Gebieten wohnen, sind es in Eimsbüttel 27%. Selbstverständlich wird es gebietsspezifische Unterschiede geben, aber das gravierende Missverhältnis bleibt überraschend.

Abgesehen davon gibt es noch zahlreiche Gründe, die das Vorkaufsrecht schwächen oder sogar aushebeln könnten. Beispielsweise bei Zwangsversteigerungen, wie aktuell im Fall des kleinen Schäferkamps. Hier kann kein Vorkaufsrecht wegen mangelnder Handhabe gezogen werden. Außerdem können sogenannte Share-Deals dem Bezirksamt beim Verkauf Steine in den Weg legen. Share-Deals, also der anteilige Verkauf einer Gesellschaft in deren Vermögen Immobilien liegen, schaden nicht nur dem Fiskus, weil die Grunderwerbsteuer umgangen wird, sondern hebeln zusätzlich regelmäßig das Vorkaufsrecht der Gemeinden aus.

In Berlin Neukölln gibt es neue Entwicklungen in diesem Zusammenhang:

Hier wurde das Vorkaufsrecht trotz eines Share-Deals vom Bezirk ausgeübt. Der Bezirk forderte die Vertragsunterlagen mit der Begründung heraus, der "formale Verkauf von Firmenanteilen [sei] aufgrund des alleinigen Geschäftszwecks, dem Besitz von Grundstück und Haus, mit einem Grundstückskaufvertrag gleichzusetzen".

Vor diesem Hintergrund frage ich die Verwaltung:

1. Prüft das Bezirksamt regelhaft, die Möglichkeiten des Vorkaufsrechts zu nutzen?
 2. In wie vielen Fällen wurde das Vorkaufsrecht seit dem 19.04.2018 geprüft?
 3. In wie vielen Fällen hat das Bezirksamt das Vorkaufsrecht genutzt?
Gab es dort Widerspruch?
 4. Wie hoch war der Kaufpreis der gekauften Objekte?
 5. Wie groß schätzt das Bezirksamt die Relevanz von Share-Deals bei der Verhinderung der Nutzung des Vorkaufsrechts ein und ist dem Bezirksamt bekannt, wie viele Objekte durch sogenannte Share-Deals verkauft wurden?
 6. In wie vielen Fällen wollte das Bezirksamt tätig werden und scheiterte letztlich an der durch Share-Deals verkomplizierten Eigentumslage?
 7. Teilt das Bezirksamt die Einschätzung des Bezirks Neukölln, dass der formale Verkauf von Firmenanteilen aufgrund des alleinigen Geschäftszwecks, dem Besitz von Grundstück und Haus, mit einem Grundstückskaufvertrag gleichzusetzen ist?
-