

Liebe Initiativen, Hausgemeinschaften, stadtpolitisch Engagierte,

immer wieder wurde in den letzten Jahren gefordert, dass die Berliner Bezirke ihr **Vorkaufsrecht ausüben** sollten. Damit ließen sich die Aufteilung in Wohneigentum oder mietpreissteigernde Sanierungen zumindest teilweise verhindern oder abschwächen.

Dieses Instrument wurde in Städten wie München und Hamburg in der Vergangenheit immer wieder genutzt, in Berlin hat sich der Bezirk Tempelhof-Schöneberg in 2015 erstmals dazu entschlossen, ein Vorkaufsrecht auszuüben. So wurde im April 2015 das Vorkaufsrecht bei den von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zum Höchstgebot verkauften Wohnungen in der Großgörschen und Katzlerstraße geltend gemacht. Bei diesen Häusern gilt es auch noch eine Besonderheit abzuwarten: Der Bund klagt hier gegen den Bezirk, weil das Vorkaufsrecht vom Bezirk nicht mit dem Höchstpreis veranschlagt wurde, sondern zu einem verminderten Preis.

Im Dezember 2015 (s. Pressemitteilung Nr. 154 vom 15.12.2015) hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg das Vorkaufrecht bei der Wrangelstr. 66 ausgeübt. Aktuell wird die Ausübung mindestens bei jedem Verkaufsfall von Wohnobjekten in einem Gebiet mit Satzungsrecht geprüft.

In der Koalitionsvereinbarung wurde vereinbart:

„Die Koalition will das Vorkaufsrecht zu einem effektiven Instrument entwickeln. Der Senat wird zusammen mit den Bezirken im ersten Halbjahr 2017 ein Konzept für strategische Ankäufe und die Ausübung von Vorkaufsrechten erarbeiten und dem Abgeordnetenhaus vorlegen.“

Außerdem:

„Zur Flankierung der wohnungspolitischen Ziele und um Spekulation zu begrenzen, nutzt Berlin verstärkt seine Vorkaufsrechte nach Baugesetzbuch. Dazu sollen gezielt Vorkaufsrechts-Verordnungen erlassen werden. Vorrang hat der Ankauf zugunsten von städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Es werden Verfahren entwickelt und finanzielle Ressourcen bereitgestellt, um innerhalb der Zweimonatsfrist eine wirksame Ausübungspraxis durch die Bezirke zu ermöglichen.“

D.h. in den nächsten Monaten könnten richtungsweisende Schritte zur Nutzung des Vorkaufsrechtes unternommen werden. Wir sehen das Instrument als Möglichkeit, für die Mieter*innen aus der Spirale von Verkauf, Aufteilung in Wohneigentum und die damit verbundenen Mietsteigerungen zumindest teilweise herauszukommen.

Im Folgenden soll daher der Ablauf bzw. unser Wissenstand vorgestellt werden.

Das Vorkaufsrecht durch die Bezirke

Nach dem § 24 BauGB (Baugesetzbuch) haben die Bezirke (Gemeinden) ein Vorkaufsrecht. Dieses kann wahrgenommen werden, wenn verschiedene Voraussetzungen erfüllt sind. U.a. ist es für die Bezirke möglich, das Vorkaufsrecht in Gebieten, in denen eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB existiert, wahrzunehmen. Das VKR kann auch zugunsten Dritter ausgeübt werden. Dies wird, solange die Bezirke nicht die entsprechenden Mittel zur Verfügung haben, die Regel sein.

Abwendungsvereinbarung

Priorität der Bezirke wird es aber nicht sein, dass in möglichst vielen Fällen das VKR tatsächlich ausgeübt wird, sondern die in § 27 BauGB gegebene Möglichkeit zur Abwendung des Vorkaufsrechts durch Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung. Diese wird dem Käufer vom Bezirk zugestellt. Darin werden verschiedene Bedingungen formuliert. So kann z.B. für einen Zeitraum von 20 Jahren ausgeschlossen werden, dass die Wohnungen in Wohneigentum nach WEG umgewandelt werden. Des Weiteren werden regelmäßig energetische Sanierungen, die über das gesetzlich verlangte Maß hinausgehen, der Anbau von Balkonen und der Einbau von Aufzügen ausgeschlossen. In der AV werden Vertragsstrafen bei Zuwiderhandlung vereinbart.

Für die Mieter*innen ist es wichtig, dass diese Regelungen möglichst weitreichend in ihrem Sinne gefasst werden und die Vertragsstrafen möglichst hoch sind sowie im Grundbuch gesichert werden. Andernfalls können diese einfach eingepreist oder durch einen Weiterverkauf umgangen werden. Für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wurde bereits ein Katalog von möglichen Bestandteilen für Abwendungsvereinbarungen erstellt.

Fristen und Kauf zum Verkehrswert

Das Vorkaufsrecht kann nur innerhalb von zwei Monaten, nachdem dem Bezirk der vollständige Kaufvertrag zugegangen ist, ausgeübt werden. Die betroffenen Häuser haben also eine extrem kurze Frist, um alle notwendigen Schritte zu organisieren: Die Hausgemeinschaft muss zusammen finden und entscheiden, ob das Haus in Selbstverwaltung oder über eine der städtischen Wohnbaugesellschaften (WBG) gekauft werden soll. Außerdem muss der Bezirk kontaktiert werden, denn nur dieser kann das VKR ausüben.

Angesichts der nach wie vor anhaltenden Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt ist wichtig, dass nach § 28 BauGB für den Bezirk die Möglichkeit besteht, das VKR zum Verkehrswert auszuüben „wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet“. Hier bietet sich die Möglichkeit anstatt der oft absurden Kaufpreise, das VKR zum teilweise niedriger liegenden Verkehrswert auszuüben. Für die Bezahlbarkeit der Mieten kann die Ausübung des VKR zum Verkehrswert ausschlaggebend sein. Da dieses Vorgehen für den Verkaufenden die Rendite schmälert, ist hier die Wahrscheinlichkeit höher, dass gerichtlich dagegen vorgegangen wird. Wenn die Koalition das VKR zum Verkehrswert als politisch sinnvolles Mittel nutzen will, müssen für die Übernahme eines Prozessrisikos entsprechende Mittel zur Verfügung gestellt werden.

Die Dritten

Teile der Senatsverwaltung favorisieren als Dritte die städtischen WBG. Aus Sicht der Mieter*innen und der Bezirke kann es aber auch sinnvoll sein, dass die Dritten aus einem Pool gemeinwohlorientierter Träger (WBG, Stiftungen, Genossenschaften, Mietshäuser Syndikat) gewählt werden können. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg möchte bereits einen solchen Interessentenpool aufbauen.

Die WBG werden nicht in jedem Fall Interesse an den Häusern haben bei denen ein VKR ausgeübt werden kann, da sie enge Vorgaben zur Rentabilität der Ankäufe erfüllen sollen. Die „Gemeinwohlorientierten“ könnten eventuell für die Mieter*innen langfristig bessere Konditionen und vor allem umfangreiche Selbstverwaltungsmöglichkeiten anbieten. Bezüglich des Kaufpreises kann es in manchen Fällen mehr Spielraum geben, zaubern können diese aber auch nicht. Mieter*innengemeinschaften könnten und sollten aber auch

versuchen mit den WBG umfangreichere Selbstverwaltungs- und Mitbestimmungsrechte auszuhandeln. In Berlin gibt es eine lange Geschichte der Selbstverwaltung, auch bei Häusern, die sich im Eigentum einer WBG befinden. Diese Erfahrungen müssen für die neuen „VKR-Häuser“ nutzbar gemacht werden und von Hausgemeinschaften verhandelt und durchgesetzt werden.

Die Bezirke

Da die Bezirke diejenigen sind, die ein VKR ausüben können, sind diese in der Pflicht hier tätig zu werden. Zur Zeit hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg eine Vorreiterrolle inne. So wurde im Dezember 2016 eine Fachtagung zum Thema organisiert, bei der die verschiedenen Problemstellungen bei der Ausübung des VKR vorgestellt und diskutiert wurden. Durch die Verwaltung wurde ein Kriterienkatalog erstellt, nach dem alle Verkaufsvorfälle im Bezirk überprüft werden. Des Weiteren wurde ein Ablaufplan über die notwendigen Schritte erstellt, innerhalb derer das VKR ausgeübt werden kann. Ob weitere Bezirke in den Gebieten mit Erhaltungssatzung Verkaufsfälle auf Ausübung des VKR angehen werden, ist noch offen. Auf der Fachtagung selbst, waren jedoch auch Baustadträte und Verwaltungsmitglieder aus anderen Bezirken mit regem Interesse vertreten. So z.B. die Baustadträte von Mitte und Neukölln.

Aussichten

Neben der Bekanntmachung des Vorkaufsrechts als Instrument der Bezirke muss ein Ziel sein, das Vorgehen bzw. die angestrebten Verfahren durch die Bezirke und die Senatsverwaltung, welche noch nicht festgelegt sind, im Sinne der Mieter*innen zu gestalten. Da als Voraussetzung der Ausübung des VKR eine Erhaltungssatzung vorliegen muss, müssten diese auf weitere Gebiete in den Stadtbezirken ausgeweitet werden. Im Koalitionsvertrag heißt es z.B. hierzu:

„Die Koalition unterstützt stadtweit die Ausweisung von Sozialen Erhaltungsgebieten. Mit dem Monitoring Soziale Stadt sollen Empfehlungen für Gebietsausweisungen gegeben werden.“

Die Bezirke selber müssen dazu bewegt werden, Personal für die Ausübung des VKR bereitzustellen und sich die fachliche Kompetenz dazu zu erarbeiten. Denn nur sie sind in der Lage, die Verkaufsfälle systematisch zu überprüfen, die Mieter*innen erfahren schließlich häufig genug erst im Nachhinein von einem Verkauf ihres Hauses. Auch die Betroffenen über einen bevorstehenden Verkauf zu informieren, wäre daher Aufgabe der Bezirke.

Der Senat muss aufgefordert werden, entsprechende Ressourcen zur Verfügung zu stellen und auch Verantwortung für rechtliche Auseinandersetzungen zu übernehmen. Auch ein Fonds zur Zwischenfinanzierungen von Vorkaufsrechten muss von der Senatsebene ausreichend finanziert werden.

Bei allen diesen Schritten sind aktive Mieter*innengemeinschaften gefragt, die die Bezirke und den Senat zum Handeln bewegen.

***Regionalberatung Berlin-Brandenburg
im Mietshäuser Syndikat
März 2017***

Kontakt und Information: berlin-brandenburg@syndikat.org