

Forderungen und Empfehlungen zum Vorkaufsrecht durch die Berliner Bezirke

Regionalberatung Berlin-Brandenburg im Mieterhäuser Syndikat

Durch das städtebauliche Instrument des Vorkaufsrechtes können die Bezirke in Gebieten, in denen eine Erhaltungssatzung vorliegt, ein Vorkaufsrecht, auch zugunsten eines Dritten, geltend machen. Wenn das Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausgeübt wird, der keine Renditemaximierung zum Ziel hat, ist dies aus unserer Sicht eine Möglichkeit, zumindest in einzelnen Häusern, bezahlbare Mieten langfristig zu erhalten. Wenn dabei die Häuser in die direkte Verfügung der Mieter*innen in genossenschaftliche Formen der Selbstverwaltung überführt werden, ist dies der beste und langfristige Schutz vor Mieterhöhungen und Verdrängung. Eine weitere Möglichkeit sind kommunale Träger, hier bedarf es zusätzlich einer Sicherung bezahlbarer Mieten über eine Selbstbindung der Kommunalen.

Wenn das Vorkaufsrecht ein Instrument werden soll, welches für Mieter*innen sinnvoll und regelmäßig angewendet werden kann, müssen an mehreren Punkten Verbesserungen vorgenommen werden.

Aus unseren bisherigen Beratungen von Hausgemeinschaften zum Thema Vorkaufsrecht ist eine Aufstellung verschiedener Problemstellungen und Lösungsmöglichkeiten entstanden:

Engagement der Mieter*innen

Alle erfolgreichen Beispiele von Hausgemeinschaften, die einen Selbstkauf oder eine Anwendung des Vorkaufsrechtes erreichen konnten, hatten im Kern das Engagement der Mieterinnen als Voraussetzung. Aus diesem Grund müssen Hausgemeinschaften gestärkt werden und sich selber stark machen. Dies kann durch gezielte Beratungsangebote und Bereitstellung von Materialsammlungen erfolgen. Ein wichtiger Punkt ist dabei die Vernetzung und Erfahrungsweitergabe von Hausgemeinschaften untereinander. An diesen Punkten muss eine Unterstützung aus der Verwaltung der Bezirke sowie der Lokalpolitik und auf Landesebene ansetzen.

Vorkaufsrechte für Hausgemeinschaften

Das aktuelle Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch (BauGB) weist grundsätzliche Schwächen auf: So muss ein Haus in einem Gebiet liegen für das eine Erhaltungssatzung vorliegt, um das Vorkaufsrecht ausüben zu können. Des Weiteren muss die Anwendung politisch gewollt und aus der Verwaltung unterstützt werden. Die Hausgemeinschaften befinden sich damit in einer starken Abhängigkeit, denn sie würden ohne Nachricht aus dem Bezirk nur zufällig von einem Verkauf erfahren oder erst im Nachhinein. Unabhängig vom Interesse der lokalen Politik, fordern wir ein gesetzlich abgesichertes Vorkaufsrecht für alle Hausgemeinschaften für alle Verkaufsfälle (oder eine alternative Möglichkeit, Vorkaufsrechte generell und Flächendeckend zu ermöglichen). Der Verkauf muss zu einem Verkehrswert möglich sein, der aus den aktuell im Haus gezahlten Mieten berechnet wird. Hierzu wäre eine Änderung im BauGB notwendig.

Kauf zum Verkehrswert auf Grundlage der aktuellen Mieten

Laut dem BauGB haben die Bezirke die Möglichkeit einen Vorkauf zu einem verringerten Preis auszuüben, „wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet“. Auch hier bedarf es einer Klarstellung im Baugesetzbuch, da diese Formulierung offen für Interpretationen und damit anfällig für Rechtsstreitigkeiten ist. So wurde in einem aktuellen Verfahren von einem Berliner Gericht argumentiert, dass eine Überschreitung des Verkehrswertes um über 23 % noch keine deutliche Überschreitung darstellen würde, und der Vorkauf u.a. aus diesem Grund abgelehnt. An diesem Punkt fordern wir, dass ein Vorkauf zu einem Verkehrswert, der auf Grundlage der im Haus gezahlten Mieten errechnet wurde, ausgeübt werden kann, wenn der Kaufpreis diesen Verkehrswert um 10 % übersteigt.

Eine solche Regelung würde zum einen die Bezahlbarkeit von Vorkäufen sicherstellen und zum anderen ganz allgemein spekulative Kaufpreise einschränken.

Finanzierung von Vorkaufsrechten über Einrichtung eines kommunalen Bodenfonds

Hausgemeinschaften sind nicht in der Lage innerhalb der gegebenen Frist von 2 Monaten den kompletten Kaufpreis aufzubringen. Aus diesem Grund fordern wir die Einrichtung eines kommunalen Bodenfonds auf Landes- und/oder Bezirksebene, der mit entsprechenden Geldern ausgestattet wird (mindestens 50 Mio. Euro pro Jahr). Im Falle der Ausübung eines Vorkaufsfalles soll der Fonds als Käufer auftreten, der Nachweis des Kaufpreises innerhalb der geforderten Frist wäre damit möglich.

Wahlmöglichkeit bei Ausübung des Vorkaufsrechts für Hausgemeinschaften

Im Anschluss an einen Vorkauf durch den kommunalen Bodenfonds soll eine Mieter*innenversammlung durchgeführt werden. In einer Wahl, an der alle Mietparteien aus dem Haus teilnehmen können, soll entschieden werden, ob das Haus in Erbpacht in eine genossenschaftliche/gemeinschaftliche Eigentümerstruktur übernommen wird. Sollte sich dafür keiner Mehrheit finden, wird das Gebäude an eine der landeseigenen Wohnbaugesellschaften weitergegeben.

Im Falle eines Hauskaufs durch die Mieter*innen muss grundbuchlich abgesichert sein, dass ein Weiterverkauf oder eine Aufteilung in Wohneigentum dauerhaft ausgeschlossen wird.

Im Falle, dass die Mieter*innen sich für eine Übernahme des Gebäudes in Erbpacht aussprechen, erhalten sie ein Jahr Zeit, eine eigene Finanzierung aufzustellen. Das Land Berlin unterstützt die Mieter*innen u.a. durch eine Absicherung der benötigten Kredite durch eine Landesbürgschaft, oder durch Bereitstellung von zinslosen Darlehen.

Mit solchen Regelungen ließen sich sowohl die Fristen für die Finanzierung einhalten als auch, wo von den Mieter*innen gewünscht, eine Selbstverwaltung der Häuser einrichten. Ein weiterer Vorteil wäre der Verbleib der Grundstücke beim Land/Bezirk, damit würde sich Berlin eine langfristige Steuerungsmöglichkeit im Bereich der Stadtpolitik erhalten. Über den Verkauf des Hauses in Erbpacht an die Mieter*innen würden sehr schnell Mittel zurück in den kommunalen Bodenfonds fließen und diese würden für neue Käufe zur Verfügung stehen. Über die Erbpachtzinsen für den Grundstücksanteil würden langfristig Einnahmen erwirtschaftet. Diese Mittel sollen ebenfalls wieder in den Fonds zurück fließen und neue Finanzierungen ermöglichen.

Selbstverwaltung der Mieter*innen auch innerhalb von städtischen Wohnbaugesellschaften

Für alle Hausgemeinschaften, die sich in Eigentümerschaft einer der landeseigenen Wohnbaugesellschaften befinden, sollen Selbstverwaltungsrechte eingerichtet werden. Als Vertragspartner müssen die Hausgemeinschaften sich auf eine gemeinsame Vertretungsrechtsform (z.B. einen e.V.) einigen, die mindestens 50 % der Mietparteien repräsentiert. Es muss sichergestellt werden, dass alle Mietparteien dort Mitspracherechte haben können. Mit diesen Hausgemeinschaften sollen dann Verträge über Selbstverwaltungsrechte abgeschlossen werden, z.B. Belegungsrechte, Entscheidungen über Modernisierungen, Betreuung von Arbeiten oder der Einsatz von Eigenleistungen, Hausmeisterarbeiten, Verwaltungstätigkeiten usw.

Privatisierung verhindern

Um das kommunale Eigentum der Wohnungsbaugesellschaften langfristig, auch entgegen politischer Interessen, abzusichern, muss eine durch die Mieter*innen kontrollierte Sperrminorität bei jeder einzelnen landeseigenen Wohnbaugesellschaft eingerichtet werden. Die Sperrminorität kann im Gesellschaftervertrag der Wohnbaugesellschaften verankert werden und z.B. durch einen Verein oder eine *Stiftung der Mieter*innen*, der oder die mit diesem Zweck gegründet wird, abgesichert werden.

Juli 2017 - Regionalberatung Berlin-Brandenburg im Mietshäuser Syndikat

Weitere Informationen finden sich auch in unserem Rundbrief vom März 2017:

- [Das Vorkaufsrecht – Ein Rundbrief für MieterInnen in Berlin](#)