

FORDERUNGEN ZUM KOMMUNALEN

VORKAUFSRECHT

DURCH DIE REGIONALBERATUNG
BERLIN-BRANDENBURG DES
MIETSHÄUSER SYNDIKATS.

DIE INITIATIVE 23HÄUSERSAGENNEIN
HAT GEMEINSAM MIT BIZIM KIEZ UND
DEM BERLINER MIETERVEREIN E.V. EINE
PETITION GESTARTET:

FÜR FAIRE MIETEN: DAS KOMMUNALE
VORKAUFSRECHT JETZT STÄRKEN!

WIR ALS REGIONALBERATUNG BERLIN-
BRANDENBURG DES MIETSHÄUSER
SYNDIKATS SCHLIESSEN UNS DIESEN
FORDERUNGEN AUSDRÜCKLICH AN!

AUF DER BASIS UNSERER ERFAHRUNG
AUS VIELEN BERATUNGEN VON
MIETER*INNENGEMEINSCHAFTEN
VON VORKAUFSHÄUSERN UND NICHT-
VORKAUFSHÄUSERN IN DEN LETZTEN
JAHREN ERGÄNZEN WIR DIE DREI
FORDERUNGEN DER PETITION:

1. FAIRE PREISE FÜR STÄDTE UND KOMMUNEN:

Damit den Kommunen der Vorkauf gelingen kann, dürfen für sie nicht die Kaufpreise gelten, die die profitorientierten Immobilienkonzerne festlegen. Stattdessen sollen Kommunen zu einem fairen Preis vorkaufen können: zum sozialverträglichen Ertragswert. Dieser Wert soll sich nach dem Ertrag von sozialverträglichen Mieten richten, die auf dem Grundstück erzielt werden sollen, und nicht nach dem Gewinn, auf den Immobilienkonzerne aufgrund überhöhter Mieten spekulieren.

2. MEHR ZEIT FÜR STÄDTE UND KOMMUNEN:

Kommunen und Bezirke brauchen Zeit, um gemeinwohlorientierte Käufer*innen zu finden und die Finanzierung für den Vorkauf zu ermöglichen. Dafür muss die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts von zwei auf sechs Monate verlängert werden. Die Frist zur Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung wird innerhalb der Frist zur Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts auf ein Drittel der Zeit gekürzt, das entspricht einer Frist von zwei Monaten.

3. MEHR MÖGLICHKEITEN FÜR DEN KOMMUNALEN VORKAUF:

Das kommunale Vorkaufsrecht soll nicht weiter nur in von den Kommunen dafür ausgezeichneten Gebieten (Milieuschutzgebieten) gelten, sondern erweitert werden auf alle Verkäufe innerhalb einer Kommune oder eines Bezirks, auf Immobilien-erwerbe durch Share-Deals und auf ungenutzte Flächen.

weact.campact.de/petitions/fur-faire-mieten-das-kommunale-vorkaufsrecht-jetzt-starken



4. INFORMATIONEN- UND MITBESTIMMUNGSRECHTE FÜR MIETER*INNEN

Obwohl direkt und stark betroffen, sind die Mieter*innen im gesamten Vorkaufsprozess keine mit Rechten ausgestatteten Akteure. In einigen (wenigen) Berliner Bezirken hat sich die Informationslage im Fall eines Vorkaufsprozesses für die Bewohner*innen deutlich gebessert. Die Mitteilung über einen Verkauf eines Mietshauses in Milieuschutzgebieten findet dort unmittelbar nach Kenntnisnahme durch den Bezirk über eine direkte Ansprache der Hausgemeinschaft statt. Die Beteiligung der Mieter*innen geht in diesen Fällen jedoch auf den Willen des Bezirksamts zurück und nicht auf eine gesetzliche Grundlage etwa im Baugesetzbuch. Wir fordern, dass die Gesetzgeber*innen der Länder und des Bundes hier tätig werden und die Mieter*innenrechte auf eine gesetzliche Grundlage stellen:

a) Informationspflicht:

Alle Bezirke oder Kommunen haben die betroffenen Mieter*innen unverzüglich nach Bekanntwerden eines Verkaufes über selbigen zu informieren. Sie haben weiterhin die Aufgabe, Informationen zum Ablauf eines Vorkaufsprozesses auf verständliche Weise sowie, falls notwendig, mehrsprachig zu vermitteln, auf Beratungsstrukturen und -möglichkeiten hinzuweisen sowie Ansprechpersonen für die Mieter*innen beim Bezirk oder der Kommune zu nennen.

b) Wahlmöglichkeit:

Es soll den Mieter*innen ermöglicht werden, wenn mehrere Möglichkeiten bestehen, zu wählen, wer als gemeinwohlorientierter Drittkäufer in den Kaufvertrag eintreten soll.

Sofern sich die Mieter*innen zu einer Hausgemeinschaft zusammenschließen und Selbstverwaltung anstreben, soll das Vorkaufsrecht prioritär zugunsten einer nicht profitorientierten, mieter*innenbasierten Eigentumsform ausgeübt werden (Mieter*innengenossenschaft, Mietshäuser Syndikat o.ä.) und die Mieter*innen beim Aufbau von Selbstverwaltungsstrukturen unterstützt werden.

5. MEHR TRANSPARENZ

a) Bekanntgabe der Eigentumsverhältnisse:

Oftmals haben die Hausbewohner*innen zum Zeitpunkt des Verkaufs ihres Hauses kein Wissen über die Eigentümer*innen der Immobilie. Eigentumsverhältnisse und -wechsel bleiben meist intransparent. Um einen Informationszugang für die Bewohner*innen sowie für die Politik zu ermöglichen, fordern wir ein öffentlich geführtes Register, bzw. die für Berlin ohnehin geplante Mietdatenbank¹ um folgende Aspekte zu erweitern: 1. das aktuelle Eigentumsverhältnis, 2. der/die schlussendlich wirtschaftlich Berechtigte (insbesondere in Fällen von juristischen Personen als Eigentümer*innen) 3. die durchschnittlich erhobene Nettokaltmiete und 4. ob es sich um ein Mietshaus, möblierte Kurzzeit-Wohnappartments, Ferienwohnungen oder um Eigentumswohnungen handelt. Nur wenn diese Informationen öffentlich vorliegen, können Hausbesitzer*innen frühzeitig aktiv angesprochen und Verkäufe auf dem freien Markt an gewinnorientierte Investor*innen verhindert werden, indem direkt an die Mieter*innen oder an gemeinwohlorientierte Akteure verkauft wird.

6

b) Öffentliche Abwendungsvereinbarungen:

Abwendungsvereinbarungen, die für eine Immobilie unterzeichnet wurden, sollen allgemein öffentlich zugänglich sein sowie im Grundbuch eingetragen werden. Nur so ist eine Überprüfung über die dauerhafte Einhaltung der Inhalte, auch bei Weiterveräußerung, gewährleistet.

■ ERWEITERUNG DER ABWENDUNGSVEREINBARUNG

Wir fordern als reguläre Elemente in die Abwendungsvereinbarungen aufzunehmen:

a) Umwandlungsverbot:

Die Umwandlung in Wohneigentum soll verboten, nicht nur herausgezögert werden.

b) Mietverträge entfristen:

Bestehen befristete Wohnraummietverhältnisse im Haus, sollen diese mit Hilfe der Abwendungsvereinbarung in unbefristete Mietverträge umgewandelt werden.

c) Kleingewerbe:

Bestehende Gewerbemiet*innen (Kleingewerbe) müssen gleichermaßen durch die Abwendungsvereinbarung geschützt werden bzw. in die Erarbeitung der Abwendungsvereinbarung mit einbezogen werden.

7

■ FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG AUCH FÜR HAUSGEMEINSCHAFTEN, DIE SELBSTVERWALTUNG ANSTREBEN

Auch für Mieter*innengemeinschaften, die sich zusammen mit dem Miethäuser Syndikat selbst verwalten wollen, fordern wir finanzielle Förderung durch Land oder Bund zu Konditionen, die eine sozialverträgliche Miete ermöglichen, sowie die Bereitstellung von zinsfreien Übergangskrediten. Die Förderung sollte sich nicht an der Rechtsform, sondern an der Einhaltung der Kriterien gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklung orientieren.² Als Vorbild dafür können die Prüfkriterien für genossenschaftsähnliche Gesellschaftsformen der Förderlinien für Baugemeinschaften der Stadt Hamburg vom 1.1.2020 dienen: zum Beispiel dauerhafter Erhalt von Mietwohnraum; Mitbestimmungsrechte der Bewohner*innen; Selbstnutzung und Selbstverwaltung der Immobilie.³

■ DIE VISION

Wir fordern zusätzlich zum kommunalen Vorkaufsrecht ein gesetzlich verankertes, generelles und direktes Vorkaufsrecht für Mieter*innengemeinschaften (analog dem Vorkaufsrecht nach § 577 BGB). Es soll zur Anwendung kommen, sofern mindestens 70 % der Mieter*innen diesem Vorhaben zustimmen.

Berlin im Dezember 2020

berlin-brandenburg@syndikat.org
<https://www.syndikat.org>

- 1) <https://www.tagesspiegel.de/berlin/um-mietpreise-und-eigentuemern-berlins-bauesenator-scheel-plant-mieten-datenbank/26187844.html>
- 2) <https://aks.gemeinwohl.berlin/download/>
- 3) <https://www.ifbhh.de/api/services/document/1171> (ab S. 34)