

Wie kann ich mich vor Verdrängung schützen?

Viele Mieter fühlen sich den renditegetriebenen Prozessen des Marktes schutzlos ausgesetzt. Einfluss und Veränderung müssen von Politik und Verwaltung vorangebracht werden. Aber Mieterinnen können sich gegenseitig stärken und haben konkrete Gestaltungsmöglichkeiten:

- Hausgemeinschaft organisieren
- Aufmerksamkeit schaffen (Nachbarschaft und Politik)
- Mieter*innenschutzverbänden beitreten
- Alternative Modelle der Hausbewirtschaftung entwickeln
- Mit anderen Initiativen / Hausgemeinschaften vernetzen

Wenn Ihr dabei Unterstützung braucht, sprecht uns an!

Beratungsangebote und Kontakt

AKS Gemeinwohl

beratung.aks@gemeinwohl.berlin
aks.gemeinwohl.berlin

ASUM GmbH

Kostenlose Mieter*innenberatung
im Auftrag des Bezirks
Tel: 030-2934310
www.asum-berlin.de

Kiezanker 36

Cuvrystraße 13/14
10997 Berlin
www.familienzentrum-wrangelkiez.de

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92
10963 Berlin
www.bmgev.de

Berliner Mieterverein e.V.

Spichernstraße 1
10777 Berlin
www.berliner-mieterverein.de

AG Starthilfe

Deutsche Wohnen enteignen!
Unterstützung beim Aufbau von
Mieter*Innen-Initiativen
starthilfe@dwenteignen.de

AKS Gemeinwohl
c/o Stadtteilbüro Friedrichshain
Warschauerstraße 23, 10245 Berlin
Technischer Träger: Stadtprojekte e.V.
c/o Hengge, Cuvrystr. 35, 10997 Berlin

gefördert durch das:

Bezirksamt
Friedrichshain-Kreuzberg

berlin

KOMMUNALES VORKAUFRECHT



aks
gemeinwohl

Was ist das (kommunale) Vorkaufsrecht?

Das **Vorkaufsrecht** ist ein städtebauliches Instrument (siehe §§ 24 ff. BauGB) der Kommunen (in Berlin: Bezirke). Wird ein Haus in einem Gebiet mit Erhaltungssatzung (siehe § 172 BauGB) verkauft, ist dafür eine Genehmigung erforderlich und das Bezirksamt kann in den Verkauf eingreifen. Um die Bevölkerungsstruktur des Gebietes zu schützen, können Anforderungen an den Umgang mit der Immobilie gestellt werden. Unter Umständen kann der Verkauf an eine alternative Käuferin (z.B. ein landeseigenes Wohnungsunternehmen) "erzwungen" werden. Die Mieter*innen werden vom Bezirksamt und der Mieter*innenberatung "Asum GmbH" informiert, sobald ein Vorkauf geprüft wird.

1. Schritt: Wann prüft der Bezirk sein Vorkaufsrechts?

Damit der Verkauf nicht einfach genehmigt wird und die Ausübung des Vorkaufsrechts geprüft werden kann, sollten mehrheitlich folgende **Kriterien** erfüllt sein:

- » das Haus wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt
- » das Haus verfügt über mindestens acht Wohneinheiten
- » das Haus ist nicht in Eigentumswohnungen aufgeteilt
- » das Haus hat überwiegend Wohnungen, die den durchschnittlich vorhandenen Ausstattungsstandard im betreffenden Milieuschutzgebiet *nicht* übersteigen, und deren Nettokaltmiete die durchschnittliche Gebietsmiete um *nicht* mehr als 10% übersteigt. Weitere Information zu Milieuschutzgebieten sind auf der Website des Bezirksamts zu finden: berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg > Suche: Milieuschutzgebiet

2. Schritt: Welche Einflussmöglichkeiten hat der Bezirk?

Anforderungen an den Umgang mit der Immobilie werden in einer **Abwendungsvereinbarung** zusammengefasst, die der Bezirk dem Käufer vorlegt. Akzeptiert und unterzeichnet dieser die Auflagen, kann er damit die Ausübung des Vorkaufs abwenden. Das ist der vorrangige Zweck dieses Instruments. Wenn die Abwendungsvereinbarung nicht akzeptiert wird, kann das Bezirksamt sein Vorkaufsrecht zu Gunsten eines sogenannten "Drittkäufers" ausüben.

3. Schritt: Voraussetzungen der Ausübung – Wer kauft das Haus?

Der Bezirk muss ein Unternehmen finden, zu dessen Gunsten er das Vorkaufsrecht tatsächlich ausübt. Ein potenzielles Unternehmen prüft deshalb das Haus auf seine Wirtschaftlichkeit (s. Darstellung). In Frage kommen hier in erster Linie landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU), die für den Kauf üblicherweise Zuschüsse vom Senat erhalten. Die Hausbewohner*innen können eine alternative Käuferin vorschlagen, die dann mit dem Bezirksamt in Kontakt treten kann, und ebenfalls dessen Anforderungen in Form einer Verpflichtungserklärung erfüllen muss.

Wenn ihr aktiv werden wollt oder einen Verkauf eures Hauses vermutet, sprecht uns an!

