

Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts wirksamer gestalten. Vorschläge und Hinweise, Stand 27.11.2018

I. Inhalt der Abwendungsvereinbarung verbessern.

Das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten ist ein kommunales Eingriffsrecht in die Verfügungsmacht von Immobilieneigentümern zur Durchsetzung der städtebaulich sozialen Ziele der sozialen Erhaltungsgebietsverordnung. Verpflichtet sich der Käufer eines Mietwohnhauses in einer Abwendungsvereinbarung die Ziele der Erhaltungsverordnung zu erfüllen, dann kann er einen solchen Eingriff vermeiden. Deshalb müssen die Abwendungsvereinbarungen das Erreichen der sozialen Ziele sicherstellen.

Die vom Bezirksamt Pankow bislang geübte Praxis der Abwendungsvereinbarung tut dies nur ungenügend.

Das Mieterforum Pankow schlägt deshalb folgende Änderungen vor:

I.1. Nachbesserung

1. Genereller Verzicht auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (einschließlich des in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB geregelten Falles).
2. Verzicht auf den Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung auch für Dachgeschossausbau und Aufstockungen.
3. Verzicht auf Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung zu denen keine Rechtspflicht bzw. Befreiungsmöglichkeit gem. § 25 ENEV besteht. Bei Durchführung von gesetzlich gebotenen Maßnahmen sind diese effektiv und kostengünstig sowie für die Bestandsmieter warmmietenneutral zu realisieren.
4. Grundsätzlicher Verzicht auf Grundrissänderungen einschließlich von Balkonanbau.
5. Grundsätzlicher Verzicht auf den Anbau- und Einbau von Personenaufzügen (gegenwärtige Fassung: „wenn bislang KEIN Aufzug vorhanden ist“.)
6. Begrenzung der Laufzeit der Verpflichtung ausschließlich auf die Geltungsdauer der Milieuschutzverordnung (bis zu dessen Aufhebung.)

I.2. Verbesserungen

1. Verpflichtung Mietpreisbegrenzung bei Neuvermietung auf die ortsübliche Vergleichsmiete
2. Verpflichtung auf Belegungsquote von 50% für WBS-Inhaber bei Neuvermietung
3. Verpflichtung zur Begrenzung der Mieterhöhungen auf 10 % in 3 Jahren
4. Verpflichtung zum Ausschluss von Staffelmietverträgen
5. Verpflichtung zur Begrenzung von Modernisierungumlagen auf 6% bzw. maximal 2 €/qm und zur Anerkennung der Härtefall-Regelung, dass die Gesamtmiete durch die Modernisierungsmieterhöhungen nicht 30 % des Nettohaushaltseinkommens überschreiten darf.
6. Verpflichtung zur Ausreichung der Abwendungsvereinbarung an jeden Mieter

Diese Weiterentwicklung der Abwendungsvereinbarungen ist mit den anderen Bezirksämtern abzustimmen und zu harmonisieren.

II. Verbesserung des Verfahrens der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten

1. Unmittelbare Information der Mieter nach Eingang des Antrages auf Negativzeugnis über den Inhalt des Kaufvertrages, damit die Mietergemeinschaften auch mögliche gemeinwohlorientierte Alternativerwerber ansprechen können.
2. Laufende Information der Mietergemeinschaften über Prüfschritte und Veranlassungen der Bezirksamtes wie beispielsweise:
 - Ergebnis der Vorprüfung
 - Ansprache von Dritterwerbern,
 - Anhörung von Verkäufer und Käufer
 - Entwurf der Abwendungsvereinbarung
 - Zwischen- und Endergebnis der Ankaufsprüfung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft inklusive der Wirtschaftlichkeitsberechnung.
 - Unterzeichnung der Abwendungsvereinbarung.
3. Im Falle einer Abwendungsvereinbarung deren unverzügliche Übergabe an jeden einzelnen Mieter.
4. Bildung eines kommunalen Bodenfonds, der in Vorkaufsrechtsfall Häuser erwirbt und sie anschließend an Genossenschaften oder andere gemeinnützige Dritte verpachtet (z.B. Erbpacht, Selbstverwaltungsverträge u.a.), um alternative Eigentümer-/Betreibermodelle neben dem Erwerb durch kommunale WBG zu ermöglichen.
5. Organisation von sachkundiger Beratung, die die Mietergemeinschaft bei der aktiven Mitwirkung im Vorkaufrechtsfall berät und unterstützt.

Koordinierung MFP // 27.11.2018

* * *