

Ausübung des Vorkaufsrechts zu Gunsten privater Dritter als „ultima ratio“ qualifizieren

Pressemitteilung, Berlin
Donnerstag, 8. Juli 2021

Der Vorkaufsrat ist ein wöchentliches Gremium im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, an dem betroffene Hausgemeinschaften, die GI-Stelle der AKS Gemeinwohl und der Baustadtrat teilnehmen. Den Beteiligten geht es um Solidarität, politische Transformation und konstruktive Zusammenarbeit für eine gemeinwohlorientierte Stadt von heute und morgen.



Der VorkaufsratXHain betrachtet die in diesem Jahr bereits zweimalige Ausübung des Vorkaufsrechts zu Gunsten von gemeinwohlorientierten privaten Dritten als angemessenes Vorgehen zum Schutz der Mieter*innen vor Verdrängung, insbesondere wenn keine anderen Optionen bestehen. Diese Strategie kann allerdings nur als ultima ratio zur Anwendung kommen und sollte, wie in beiden Fällen geschehen, mit großer Sorgfalt und in Abstimmung mit den betroffenen Hausgemeinschaften umgesetzt werden.

Der VorkaufsratXHain empfiehlt folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Voraussetzung für die Ausübung zu Gunsten privater Dritter ist, dass weder landeseigene Wohnungsbaugesellschaften noch Genossenschaften zur Verfügung stehen.
- Ein Dialog mit der betroffenen Hausgemeinschaft und deren Zustimmung ist Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts zu Gunsten privater Drittkäufer*innen. Private Dritte müssen sich auch nach Abschluss des Vorkaufs gegenüber den Mieter*innen und dem Bezirksamt kooperativ zeigen.
- Der Aufbau eines Pools von gemeinwohlorientierten privaten Dritten ist erstrebenswert. Damit einher geht ein stetiger Dialog zwischen Eigentümer*innen, dem Bezirksamt und dem Vorkaufsrat (bzw. einem zu bildenden Gremium mit Mieter*innenvertretung) über die Ziele und Verpflichtungen einer privaten Gemeinwohlorientierung. Neben Fragen der Sozialstandards wird auch eine Verständigung über die Beförderung von sozialer Vielfalt und Gemeinschaft in den Kiezen angestrebt.
- Private Dritte sind durch das Bezirksamt hinsichtlich ihrer milieuschutzrechtlichen Qualifikation eingehend zu prüfen. Hierfür sind persönliche Gespräche zu führen.
- Die offensichtliche Tendenz zur Diskriminierung, ob im Geschäftsbereich oder als politische Haltung zum Ausdruck gebracht, führt zum Ausschluss von interessierten Dritten.
- Mittelfristig soll ein Katalog an zusätzlichen Verpflichtungen für private Dritte zum Standard werden, der fortlaufend weiterentwickelt wird.
- Eine freiwillige Erhöhung der Laufzeit der Verpflichtungserklärung, z.B. auf 30 Jahre ist anzustreben.

Für die Wirksamkeit des kommunalen Vorkaufsrechts! Die Menschen und Häuser in Berlin brauchen die Unterstützung von Bezirken, Senat und Politik!

Kontakt:

Julian Zwicker

Beauftragtenstelle für Gemeinwohlorientierte Immobilienangelegenheiten

AKS Gemeinwohl Xhain

+49 176 5585 0861

gi.aks@gemeinwohl.berlin