

## 17. Wahlperiode

### Kleine Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 30. Mai 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Mai 2012) und **Antwort**

#### **Umsetzung des gesonderten Vorkaufsrechts für Mieter/innen bei der Veräußerung des Wohnhauses Willibald-Alexis-Straße 34 in 10965 Berlin**

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1: Worin unterscheidet sich das in den Anweisungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften für den Fall des Verkaufs von Wohngebäuden vorgeschriebene gesonderte Vorkaufsrecht für die Mieter (vom Frühjahr 2002) von dem allgemeinen Mietervorkaufsrecht im Falle einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach BGB?

Antwort zu 1: Die in den Zustimmungen zur Privatisierung gemäß § 6 des (damaligen) Sanierungsvertrages und den Weisungen Berlins (Stand 2002) in Anwendung von § 159 Abs. 3, 4 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 89 BauGB unter Nummer 4 formulierte Vorkaufsrecht für Mieter/innen umfasst die Regelungen in § 577 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ohne die Einschränkungen „Familienangehörige“ und „Angehörige seines Haushalts“.

Frage 2: Wie wurde beim Verkauf des Wohnhauses Willibald-Alexis-Str. 34 in 10965 Berlin durch die GEWO BAG im Jahr 2004 diese Anweisung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Festschreibung des gesonderten Vorkaufsrechts für die Mieter umgesetzt?

Antwort zu 2: Das gesonderte Vorkaufsrecht für die Mieter/innen wurde im Kaufvertrag aus dem Jahr 2004 im dortigen § 5 (Mieterschutz) für den Käufer und für seine Rechtsnachfolger/innen im Falle der Weiterveräußerung verpflichtend für die Dauer von zehn Jahren nach Übergabestichtag vereinbart.

Frage 3: Welche Regelungen wurden bei der Veräußerung des Wohnhauses Willibald-Alexis-Str. 34 durch die GEWO BAG hinsichtlich möglicher Weiterverkäufe an Dritte ab Erstverkauf mit welcher Dauer getroffen?

Antwort zu 3: Vgl. Antwort zu Frage 2.

Frage 4: Zu welchen Vertragsänderungen, Vertragsanpassungen und individuellen Vertragsregelungen für die bewohnten Mietwohnungen waren die Erwerber des Wohnhauses Willibald-Alexis-Str. 34 durch den Verkäufer GEWO BAG verpflichtet worden?

Antwort zu 4: Es gab keine Verpflichtungen der angefragten Art.

Derartige Verpflichtungen waren auch nicht notwendig, da (vgl. Antwort zu Frage 5) bereits die Gewobag vor Verkauf den Mietern/innen mietvertragsergänzende Erklärungen gab.

Frage 5: Wie sind die Mieterinnen und Mieter über die Pflichten der Erwerber informiert und wie ist die Einhaltung dieser Pflichten kontrolliert worden?

Antwort zu 5: Zu der Privatisierung des Wohnhauses Willibald-Alexis-Str. 34 in 10965 Berlin fanden sehr umfangreiche Mieterberatungen, Informationsveranstaltungen und weiteres durch Vertreter/innen der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Gewobag und eines privaten Beratungsunternehmens statt. Zusätzlich erhielten die Mieter/innen umfangreiche Unterstützung durch den Berliner Mieterverein, auch in Person des damaligen Vorsitzenden, Herrn Vetter. Des Weiteren erhielten die Mieter/innen durch die Gewobag vor Verkauf schriftlich ergänzende Regelungen zu ihrem jeweiligen Mietvertrag, die sie über das gesetzliche Maß hinaus vor Kündigungen nach § 573 BGB („Eigenbedarf“ und „wirtschaftliche Verwertung“) und vor „Luxusmodernisierungen“ schützen und festschrieben, dass bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB der Berliner Mietspiegel anzuwenden ist. Die Regelungen des BGB sowie die Mietvertragsergänzungen stellen für die Mieter/innen ein direkt wahrnehmbares Recht dar, so dass es einer besonderen staatlichen Kontrolle nicht bedarf.

Frage 6: Wie bewertet der Senat die Wertsteigerung des Hauses innerhalb weniger Jahre durch mehrfachen Weiterverkauf, vor dem Hintergrund der jetzigen massiven Probleme für die Hausgemeinschaft, dort gemeinsam wohnen zu bleiben, und der Tatsache, dass seit der Privatisierung keine wesentlichen Mittel in die Substanz des Hauses investiert wurden?

Antwort zu 6: Die für eine Bewertung und Nachvollziehbarkeit der Fragestellung notwendigen Daten wie Kaufpreise, Bewirtschaftungskosten und Jahresabschlüsse etc. liegen dem Senat zu dem in privatem Eigentum stehenden Grundstück nicht vor und wurden von der Fragestellerin auch nicht zur Verfügung gestellt.

Die besondere, über das gesetzliche Maß hinaus gehende geschützte Situation der Mieter/innen wurde in den Antworten zu den Fragen 1. bis 5. bereits dargestellt.

Berlin, den 14. Juni 2012

In Vertretung

Ephraim Gothe

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juni 2012)