

Richter sind wohl Eigentümer

Vorkaufsrecht Erneut hat ein Gericht ein wichtiges Instrument für soziale Mietpolitik gekippt. Wieso? Und wie geht es weiter?

■ Elisabeth Voß

Dabei sah es anfangs so gut aus für die Bewohnerinnen und Bewohner der Heimstraße 17 im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Das Haus liegt im Milieuschutzgebiet Chamissoplatz. „Milieuschutz“, das ist Verwaltungssprache und meint, dass das Milieu, sprich die Zusammensetzung der Bevölkerung, in einem Gebiet geschützt werden soll. In solchen Vierteln gelten besondere Regeln, mit denen Luxussanierungen oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen verhindert werden sollen. Eine gute Ausgangslage für die Leute in der Heimstraße im Bergmann-Kiez in Berlin-Kreuzberg.

Nachdem die Firma Pohl & Prym das Haus mit der Nummer 17 vor mehr als vier Jahren für 3,4 Millionen Euro gekauft hatte, nahm der Bezirk sein Vorkaufsrecht zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WBM wahr. Dies war möglich, weil der Käufer es zuvor abgelehnt hatte, eine „Abwendungsvereinbarung“ zu unterzeichnen. Damit hätte Pohl & Prym sich dazu verpflichtet, einen Beitrag zum Milieuschutz zu leisten, der über das ohnehin gesetzlich Geforderte hinausgeht. Aus Sicht der Grundstücksgesellschaft war das zu viel verlangt – deshalb kam die WBM zum Zuge.

Ein Spaziergang durch den Stadtteil zeigt die Dringlichkeit einer Wohnungspolitik, die sich den Marktkräften entgegensetzt: An jeder Ecke werden hier edle Neubauten hochgezogen – nur leisten können sich die Menschen, die hier seit Jahrzehnten wohnen, diese Orte nicht. Für sie bedeutet „Aufwertung“ und „Gentrifizierung“, dass immer mehr von ihrem Einkommen für die Miete draufgeht. Bis viele irgendwann nicht mehr mithalten können und aufgeben, ihre gewohnte Umgebung verlassen müssen und wegziehen.

Um das zu verhindern, kann ein Bezirk ein Vorkaufsrecht wahrnehmen: So sollte die WBM in den bereits notariell beurkundeten Kaufvertrag eintreten und das 1889 errichtete Haus mit 20 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten anstelle des ursprünglichen Käufers erwerben. Dagegen klagte Pohl & Prym. Und unterlag in den ersten beiden Instanzen, zur Freude der Mieterinnen und Mieter, die sich unter dem Dach eines landeseigenen Vermieters sicherer fühlten.

So urteilte das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, die Ausübung des Vorkaufsrechts sei „durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt“. Es handle sich dabei um eine zulässige Beschränkung des Eigentums im Sinne der Sozialbindung gemäß Artikel 14 des Grundgesetzes. Pohl & Prym aber ließ nicht locker, die Firma zog bis vors Bundesverwaltungsgericht in Leipzig. Das aber erließ am 9. November ein folgenschweres Urteil: Es sprach sich gegen die Zulässigkeit des bezirklichen Vorkaufsrechts aus. Und demolierte so zugleich eines der letzten Mittel zum Schutz von Mieterinnen und Mietern: jenes städtische Vorkaufsrecht, welches in Milieuschutzgebieten gilt.

Erst der Mietendeckel, nun das

Wie ist dieses Urteil zu verstehen? Wie kam es dazu? Und welche Folgen wird der Richterspruch für die angespannte Wohnsituation in Großstädten wie Berlin haben? Immerhin hatte das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg noch am 22. Oktober 2019 sein Urteil so begründet: Da Pohl & Prym eine private Immobiliengesellschaft sei, so müsse man angesichts des Kaufpreises, der „etwa das 25-Fache der marktüblichen Jahresnettokaltniete beträgt“, davon ausgehen, dass das Unternehmen „beabsichtigt, die Rendite des Mietshauses durch mieterhöhende Maßnahmen zu steigern, was negative Folgen für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung haben könnte“.

Das Oberverwaltungsgericht nahm dann eine detaillierte Güterabwägung zwischen Eigentumsrecht und Sozialbindung vor und argumentierte, die Ausübung des Vorkaufsrechts sei „durch das Wohl der Allge-

meinheit gerechtfertigt“. Es gehe nicht darum, in welchem Zustand das Haus sich derzeit befinde, sondern darum, was der Käufer in Zukunft damit bezwecke und welche Auswirkungen dies haben könne.

Dem hat das Bundesverwaltungsgericht nun also widersprochen. Das Urteil liegt zwar noch nicht schriftlich vor. Jedoch teilte das Gericht am Tag der Urteilsverkündung mit, das Vorkaufsrecht für ein Grundstück dürfe von der Gemeinde nicht auf den reinen Verdacht hin ausgeübt werden, „dass der Käufer in Zukunft erhaltungswidrige Nutzungsabsichten verfolgen werde“. Diese Begründung lässt vermuten, dass die höchste gerichtliche Instanz inhaltliche Begründungen im Sinne der sozialen Intention des Milieuschutzes außer Acht gelassen und lediglich formal, mit strengstmöglicher Auslegung der Paragraphen des Baugesetzbuchs, entschieden hat.

Menschenrechtsanwalt Eberhard Schultz, der auch von Verdrängung Betroffene vertritt, möchte das Urteil nicht kommentieren, bevor er es nicht vorliegen hat. Er weist jedoch darauf hin, dass der UN-Sozialpakt von 1966, der längst völkerrechtlich verbindlich ist, das soziale Menschenrecht auf Wohnen festschreibe. Das bedeute konkret: Jeder habe das Recht auf eine angemessene Wohnung zu erschwinglichen Preisen. „Der UN-Sozialausschuss hat die Bundesrepublik Deutschland scharf kritisiert, weil dieses Recht in Deutschland offensichtlich nicht gewährleistet ist und auch die erforderlichen Schritte dafür nicht angepackt werden“, sagt Schultz.

Gefragt ist nun die Bundespolitik, denn das Urteil aus Leipzig hat Auswirkungen weit über Berlin hinaus. Größere Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt wie München oder Hamburg haben ebenfalls vom Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht. Umso absurder muten die triumphierenden Kommentare aus Immobilienwirtschaft, CDU und FDP an: Der Berliner Senat könne es

eben nicht und habe nach dem Mietendeckel nun auch beim Vorkaufsrecht versagt! Billige Polemik, klar, aber das war zu erwarten nach einem solchen Richterspruch.

Abgesehen davon, dass die bisherige rot-rot-grüne Berliner Landesregierung mit beiden Instrumenten versucht hatte, von Verdrängung bedrohte Mieterinnen und Mieter zu schützen, haben diese gar nichts miteinander gemein: Dass der Berliner Mietendeckel vor dem Bundesverfassungsgericht scheitern würde, war nicht abzusehen – zu unterschiedlich waren die rechtlichen Auffassungen dazu. Im Unterschied dazu basiert das Vorkaufsrecht auf einem Bundesgesetz, das in Berlin ebenso ausgelegt wurde wie in vielen anderen Städten auch. In über 90 Fällen hat es allein in Berlin bisher funktioniert. Insofern hat das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts eine bisher bewährte Rechtsauffassung grundlegend umgeworfen.

Der Bund ist am Zug

Es gibt jedoch politische Gemeinsamkeiten: Mit dem Urteil setze sich „die gerichtliche Aufhebung politischer Regulierungsversuche des Mietensinns fort“, schreibt Lisa Vollmer, die am Institut für Europäische Urbanistik der Bauhaus-Universität Weimar forscht, in einer Veröffentlichung der Rosa-Luxemburg-Stiftung. Eine Serie von höchstrichterlichen Urteilen habe in den vergangenen zwanzig Jahren „den Kündigungsschutz ausgehöhlt, Eigenbedarfsgründe ausgeweitet, Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten abgeschafft und die wirtschaftsstrafrechtliche Mietsenkungsmöglichkeit faktisch ausgesetzt“. Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom April dieses Jahres, welches den Berliner Mietendeckel kippte, habe diese Entwicklung „einen Höhepunkt gefunden“.

Der Politik vor Ort sind weitgehend die Hände gebunden, die Kräfte des Marktes haben an Macht gewonnen. Um sie einzuhegen, ist eine Gesetzesänderung auf Bundesebene dringend erforderlich. Der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, sieht zwei Möglichkeiten einer Neuregelung der Gesetzeslücke im Baugesetzbuch, die sich jetzt als Einfallstor für das Kippen des Vorkaufsrechts erwiesen hat: Entweder man stelle klar, dass der Ausschluss des Vorkaufsrechts nicht für die bezeichneten Milieuschutz- und Stadumbauegebiete gelte. Oder man finde einen sinnvollen Grund, speziell für einen Aus-

schluss in ebendiesen Gebieten. Im Interesse der Mieter spricht er sich jedoch dafür aus, dass es Kommunen grundsätzlich ermöglicht wird, in städtebaulich ausgewiesenen Gebieten vom Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. „Ausschlussgründe sollten generell nicht mehr zulässig sein“, so Wild.

Für die Mieterinnen und Mieter des betroffenen Hauses in der Heimstraße käme eine solche Gesetzesänderung aber wohl

zu spät. Offen ist auch, ob andere noch nicht rechtskräftige Vorkäufe oder sogar bereits abgeschlossene Abwendungsvereinbarungen von dem Urteil betroffen sind und jetzt rückabgewickelt werden müssen.

Seit zwanzig Jahren höhlen Urteile Mieterrechte immer weiter aus

In jedem Fall ist es wahrscheinlich, dass ohne den Druck des bezirklichen Vorkaufsrechts künftig kaum noch Abwendungsvereinbarungen – die ja solche Vorkäufe abwenden sollten – möglich sein werden. Damit nimmt die Angst der Mieterinnen und Mieter vor dem Verkauf eines Hauses und dessen profitabler Verwertung zu.

Vorkaufsrechte waren ein kleines, aber für die Betroffenen bedeutendes Mittel der Gegenwehr. Hausgemeinschaften organisierten sich, kämpften gemeinsam um ihre Häuser und taten sich mit anderen Hausgemeinschaften zusammen. Sie mussten respektieren, dass sich nicht alle beteiligen konnten oder wollten. Sie konnten feiern, wenn es gelungen war, ihr Haus in eine bessere Eigentumsform zu überführen. So kamen sie sich näher, zuletzt auch unter erschwerten Coronabedingungen. Auch ohne die Möglichkeiten des Vorkaufsrechts ist kollektive Selbstorganisation weiterhin notwendig, um politischen Druck zu machen: Für gegenseitige Unterstützung oder um Kaufinteressierten zu signalisieren, dass sie es mit einer kämpferischen Hausgemeinschaft zu tun haben.

Das Vorkaufsrecht war ein Notbehelf, der nicht kampflös aufgegeben werden sollte. Es kann aber eine flächendeckende soziale Wohnungspolitik nicht ersetzen.

Elisabeth Voß, Betriebswirtin und Publizistin, arbeitet zu solidarischen Ökonomien, genossenschaftlichen Unternehmungen und Hausprojekten in Wirtschaft und Gesellschaft

ANZEIGE

»Wir Lateinamerikaner sind arm, weil der Boden, auf dem wir stehen, reich ist.«

Eduardo Galeano

Andy Robinson, Lateinamerika-Korrespondent der Spanischen Tageszeitung *La Vanguardia*, folgte einigen der Reiserouten, die Galeano in seinem Klassiker und Welt-Bestseller *Die offenen Adern Lateinamerikas* vor 50 Jahren beschrieben hat. Und er ist mit einem Bericht voller klarer Worte zurückgekehrt. Seine Reportage blickt in die bis heute noch immer offenen Adern Lateinamerikas und beschreibt schonungslos, was er vorfindet: ökologische wie auch menschliche Katastrophen, die durch Ausbeutung und die andauernde Plünderung der Ressourcen verursacht werden. Besonders im Fokus stehen dabei die hippen Exportrohstoffe Soja, Quinoa und Avocados. Die gigantische aber sehr lukrative Ausweitung der Avocado-Plantagen hat in Mexiko inzwischen weitgehend die organisierte Kriminalität übernommen.

»Ich musste nach der letzten Seite des Buches erst mal durchschnaufen. Und habe den Eindruck, dass die mediale Berichterstattung über diese Region doch ein wenig unterbelichtet zu sein scheint. Warum wohl? Ein Schelm, wer Böses dabei denkt ...«

Michael Schnepf | Buchkultur



Andy Robinson
Gold, Öl und Avocados
Die neuen offenen Adern Lateinamerikas

aus dem Spanischen übersetzt von Alix Arnold & Gabriele Schwab

320 Seiten | 19,80 € | ISBN 978-3-89771-092-4

UNRAST Verlag – Bücher der Kritik
das ganze Programm online: www.unrast-verlag.de