

**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



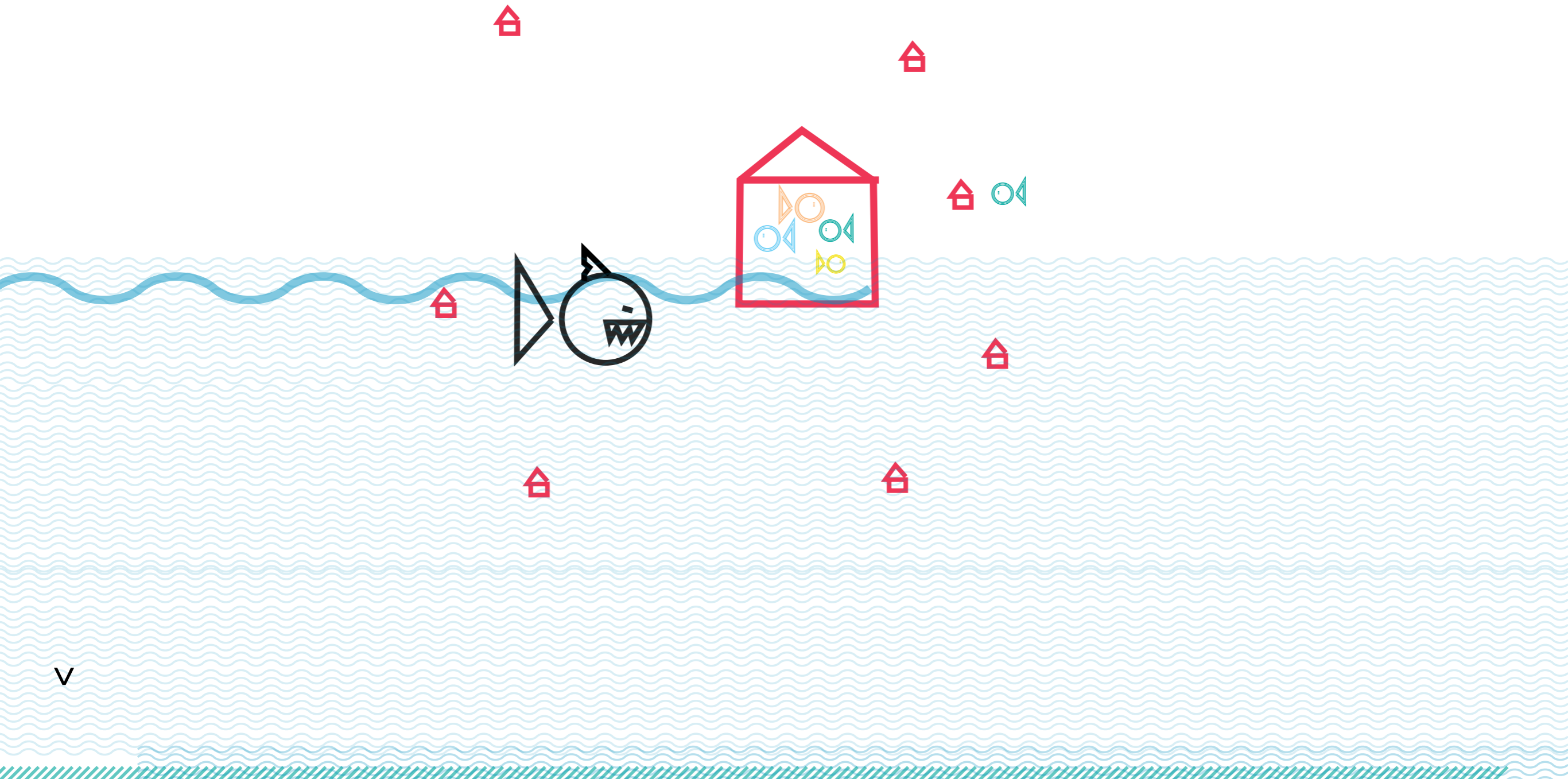
**ACHTUNG**

**DIES IST EINE INTERAKTIVE PDF.  
MIT DEM + V KOMMT IHR ZU  
WEITEREN INFOS IN DER PDF  
UND UNTERSTRICHENE WÖRTER  
BRINGEN EUCH DURCH DRAUFKLICKEN ZU  
WEITERFÜHRENDEN LINKS IM INTERNET**

**V**

Haus  
verkauft.

Im  
Milieuschutzgebiet.



H a u s  
v e r k a u f t .

I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .



Wir Häuser e.V.

ist ein Zusammenschluss von Mieter\*innen aus Häusern, die verkauft wurden und dies nicht so einfach hinnehmen wollten. Wir kommen aus Hausgemeinschaften, die alle dasselbe Schicksal und die daran geknüpften Erfahrungen eint: die zwei monatige Vorkaufsfrist.

Bewohner\*innen der **Braunschweiger Straße 51**, der **Elsenstraße 75**, der **Elbestraße 19 / Weigandufer 9**, der **Fuldastraße 7**, der **Sanderstraße 11\_11a**, der **Sonnenallee 154** und der **Zossener Straße 48** haben sich zusammengetan, um Betroffenen zu helfen. Zu den großen Herausforderungen bei einem Hausverkauf zählt die Zweimonatsfrist, innerhalb derer alles geschafft werden muss, wenn das Vorkaufsrecht umgesetzt werden soll. Wir unterstützen dabei, diese knappe Frist so effektiv wie möglich zu nutzen und Mieter\*innen ihre Rechte aufzuzeigen.

H a u s  
v e r k a u f t .

I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .



## C o d e x

Der **Wir Häuser e.V.** versteht sich als solidarischer Zusammenschluss von Gentrifizierungsprozessen betroffener Berliner\*innen. **Wir Häuser** legen unser Hauptaugenmerk auf die niedrigschwellige und präventive Sensibilisierung für urbane Verdrängungs- und Aufwertungsprozesse. Unser Wirken zielt auf das Zusammentragen und die Auswertung von Erfahrungen. **Wir Häuser e.V.** entwickelt so zusammen mit den Betroffenen direkte Unterstützungsangebote.

**Wir Häuser e.V.** bietet Beistand und Motivation bei der Selbstorganisation von Hausgemeinschaften und Mieter\*innen-Initiativen, die sich im Entstehungsprozess befinden. **Wir Häuser e.V.** unterstützt bei der Erarbeitung von Handlungsmöglichkeiten, die zur Hausgemeinschaft passen.

**Wir Häuser** verstehen unsere ehrenamtliche Arbeit als solidarische, selbstorganisierte und unabhängige Ergänzung zu bereits vorhanden Milieuschutz- und Mieter\*innen-Beratungsmöglichkeiten. Zusammen mit anderen gemeinwohlorientierten Initiativen machen **Wir Häuser** uns stark für eine lebenswerte Stadt für Alle, unabhängig von Einkommen, Nationalität, Religion, Alter, Geschlecht oder sexueller Orientierung.

H a u s  
v e r k a u f t .

I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .



Impressum

### Verfasser\*innen

Wir Häuser e.V. / Sonnenallee 154 / 12059 Berlin

### Erste Veröffentlichung

04 / 07 / 2019

### Version

30 / 06 / 2019

### Verwendung & Lizenzen

Die Broschüre ist veröffentlicht unter der Creative Commons Lizenz „CC BY-NC-SA“ (Namensnennung - Nicht kommerziell - Weitergabe unter gleichen Bedingungen).





## Inhalt

- 6** Vorwort +
- 7** Gibt es Anzeichen für einen bevorstehenden Hausverkauf ? +
- 9** Haus verkauft im Milieuschutz +
  - 11** Was heißt das?
  - 13** Was bedeutet das für uns Mieter\*innen?
  - 15** Können wir überhaupt etwas tun?
  - 18** Wer hilft uns?  
Wo bekommen wir Unterstützung?
  - 27** Was können / Was sollen wir jetzt tun?
  - 44** Was passiert im Bezirksamt?
  - 46** Was ist Milieuschutz?
- 47** Haus verkauft! +
- 48** Ach, diese ganzen Begriffe - Ein Glossar +



## Vorwort

### **„Unser Haus ist verkauft worden“**

Als erstes trifft es einen wie einen Schock. Wenn man sich davon halbwegs erholt hat, überfallen einen die Fragen. Leider kommen die dazugehörigen Antworten weder in derselben Geschwindigkeit noch in der Fülle, die einen wieder beruhigen könnte.

Wir kennen das. Die Autor\*innen haben das alles selbst erlebt. Weil Antworten auf dermaßen drängende Fragen aber wichtig sind, haben wir uns daran gemacht, das Wesentliche der Thematik für Euch zusammenzustellen. Übliche, aber verwirrende Begriffe werden erklärt. Die ersten, zweiten und alle anderen Schritte werden dargestellt, weiterführende Adressen und Links aufgelistet.

### **Hier noch eine kleine „Pflegeanleitung“:**

Anders als bei einer herkömmlichen Waschmaschine, seid Ihr ab der Information des Hausverkaufs eigentlich permanent im Schleudergang. Einen Energiesparmodus gibt es leider nicht. Ein Sonderprogramm für besonders empfindliches Gewebe ist nicht vorgesehen. Es ist eine aufregende Zeit, die Euch einiges abverlangen wird. Damit Ihr all Eure gute Energie in die Rettung Eures Hauses stecken könnt und nicht an der Komplexität des Themas verzweifelt, bekommt Ihr mit dieser Broschüre eine gute Unterstützung an die Hand. Lest und recherchiert und macht Euch sachkundig. Anfangs meint man, angesichts der Fülle und Unübersichtlichkeit der Materie kapitulieren zu müssen. Aber Ihr werdet sehen, wenn Ihr dranbleibt, werdet Ihr schnell vertraut mit allen wesentlichen Aspekten. So wächst Euer Informationsstand und damit Eure Handlungsfähigkeit. Und darum geht es: dass Ihr in die Handlung kommt und Eure Gestaltungsmöglichkeiten nutzt. Die Rahmenbedingungen in Berlin sind gut. Welche Gestaltungsmöglichkeiten Ihr habt, bestimmt nicht zuletzt Ihr selber durch Euer Tun und Eurer Engagement.

Haus  
verkauft.

Im  
Milieuschutzgebiet.



**Gibt es Anzeichen für einen  
bevorstehenden Hausverkauf?**

**„Ach, warten wir doch erst einmal ab.“  
„Nun lasst uns doch die Pferde nicht scheu machen.“  
„Ich will´s mir mit dem Vermieter nicht verderben.“  
„So schlimm wird´s schon nicht kommen.“**

Schon bevor es zu einem Verkauf des Hauses kommt, indem ihr wohnt, ist es gut, wenn ihr genau schaut und gegebenenfalls aktiv werdet.

Achtet auf Anzeichen, auf Veränderungen im Haus, auf Dinge und Vorgänge, die Euch seltsam vorkommen. Menschen, die Ihr nicht kennt, laufen mit großer Selbstverständlichkeit im Haus herum, gehen auf das Dach und in den Keller, vermessen und machen Fotos. Vielleicht bekommt ihr Schreiben, dass Eure Wohnung vermessen oder besichtigt werden soll. Werdet aufmerksam, wenn Euer Eigentümer, Verwalter, Hausmeister, etc. mit Leuten durchs Haus geht. Wenn Fotos von dem Zustand Eurer Wohnung für die „Versicherung“ gemacht werden sollen, kann es durchaus sein, dass diese Vorzeichen eines geplanten Verkaufes sind. Achtet auf den „Buschfunk“. Geht Gerüchten nach. Sollten sie sich als falsch herausstellen, umso besser. Leider ist das meistens nicht der Fall. Je eher Ihr agiert und reagiert, umso besser ist das für Euch. Ihr könnt umso schneller in die Handlung kommen.

**Meldet Euch bei Eurem zuständigen Baustadtrat und schildert ihm Eure Beobachtungen und Vermutungen.**



**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



**G i b t e s A n z e i c h e n f ü r e i n e n  
b e v o r s t e h e n d e n H a u s v e r k a u f ?**

### **U m w a n d l u n g i n E i g e n t u m s w o h n u n g e n**

Umwandlung meint die Umwandlung von normalen Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Die Umwandlung ist die Voraussetzung dafür, Wohnungen einzeln verkaufen zu können. Dadurch lässt sich insgesamt ein deutlich höherer Kaufpreis erzielen. Von der Umwandlung bekommt man als Mieter\*in meistens nichts mit.

Die Hausverwaltung muss die Mieter\*innen darüber nicht informieren, und auch im Mietvertrag muss nicht angegeben werden, dass man in eine umgewandelte Wohnung einzieht. Wird eine Wohnung plötzlich neu ausgemessen, kann das ein Zeichen für die bevorstehende Umwandlung sein. Denn für die Umwandlung braucht der Eigentümer eine sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung, die Pläne der Wohnungen enthält. Diese Bescheinigung belegt, dass die Wohnungen in geeigneter Art voneinander getrennt sind und beispielsweise über eigene Zugänge verfügen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird in Berlin von den Bezirken erteilt.

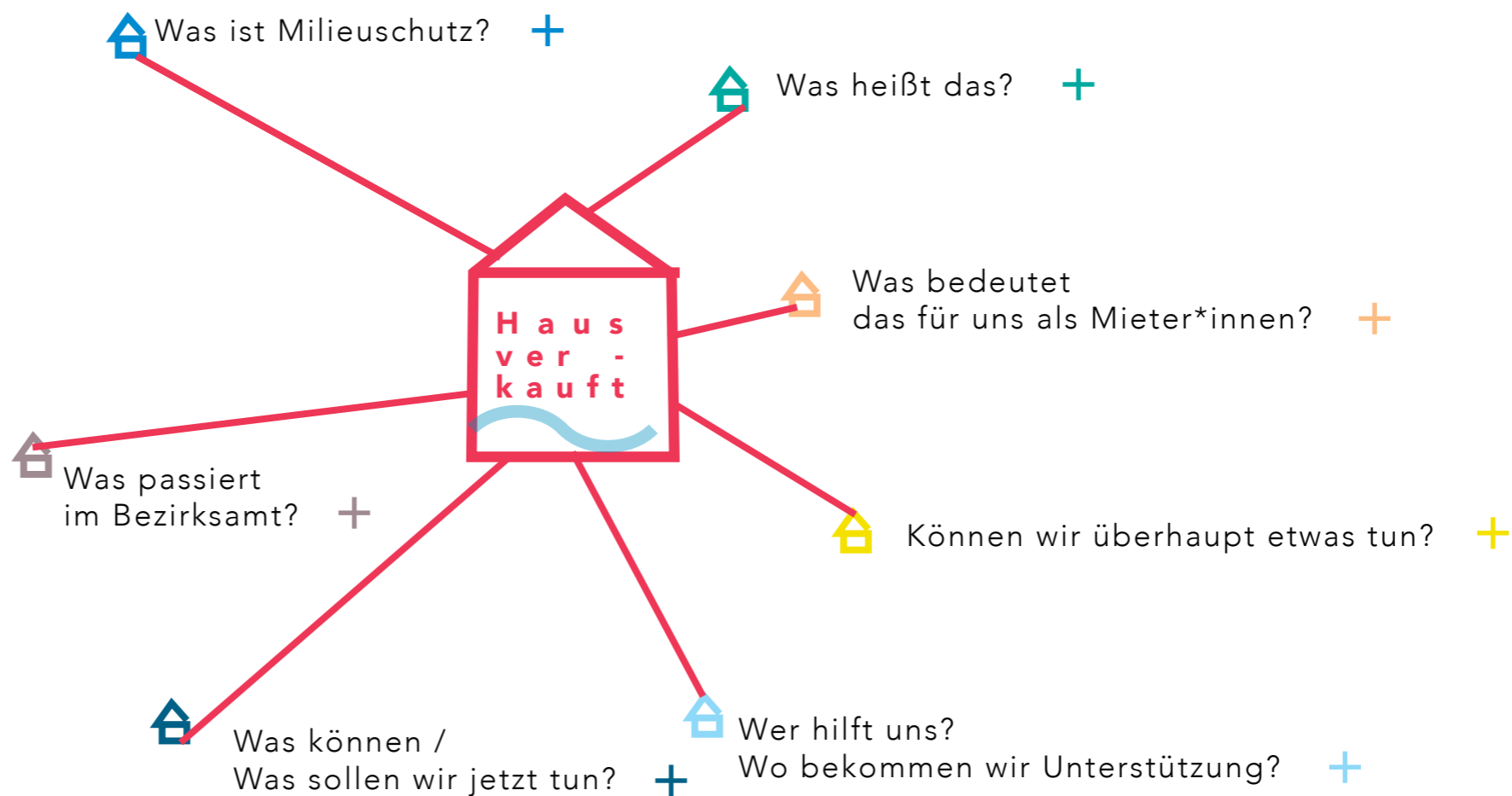
In Milieuschutzgebieten gilt in Berlin die Umwandlungsverordnung. Mit ihr sollen Umwandlungen eingeschränkt werden. Dummerweise existiert mit §172 Abs. 4 Satz 2 Nr. 5 BauGB eine Ausnahme, die Umwandlungen auch in Milieuschutzgebieten ermöglicht. Der Eigentümer muss sich dafür nur verpflichten, sieben Jahre an die Mieter\*innen zu verkaufen, und schon muss die Behörde die Umwandlung genehmigen. Die sieben Jahre beginnen mit dem Zeitpunkt der Umwandlung. Der Eigentümer muss innerhalb dieser sieben Jahre die Wohnung nicht verkaufen. Mit Genehmigung und Abgeschlossenheitsbescheinigung kann beim Grundbuchamt die Aufteilung des Hauses in Eigentumswohnung vollzogen werden. Dafür wird für jede Wohnung ein eigenes Grundbuchblatt angelegt.

# Haus verkauft.

# Im Milieuschutzgebiet.



## Haus verkauft im Milieuschutz



# Haus verkauft.

## Im Milieuschutzgebiet.



Ein Milieuschutzgebiet zeichnet sich dadurch aus, dass es dort noch eine alte, gewachsene Kiezstruktur gibt. Die zu erhalten, ist das Ziel von Milieuschutz. Der offizielle Begriff dafür ist daher auch „Erhaltungssatzung“. Aus diesem Grund soll die Verdrängung der in diesen Gebieten lebenden Menschen verhindert werden. Dem Bezirk steht hierfür das Instrument des Vorkaufsrechts zur Verfügung. +

Was ist Milieuschutz?

Euer Bezirk prüft, ob die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts erfüllt sind. +

Was passiert im Bezirksamt?

Was können / Was sollen wir jetzt tun?

Hausgemeinschaft bilden, in Mieterorganisation eintreten, beraten lassen, relevante Daten für das Bezirksamt sammeln, Öffentlichkeitsarbeit, aktive Suche nach Drittkäufer, Anfrage Bezirksverordnetenversammlung, Kundgebung vor dem Haus oder Kiezspaziergang organisieren, BürgerInnensprechstunde Stadtbausenatorin Frau Lompscher, Recherche zum Käufer, Verein gründen, Hauskasse bzw. Geld sammeln +

Was heißt das?

Ein Kaufvertrag liegt beim Bezirk vor. Der Baustadtrat prüft das Vorkaufsrecht des Bezirks. +

Was bedeutet das für uns als Mieter\*innen?

Kauf bricht Miete nicht! +

Können wir überhaupt etwas tun?

Ja, aktiv werden lohnt sich immer!

Es gibt etliche Beispiele:

Liberda 10  
Zossener 48  
Amma 65

...  
...  
...

+

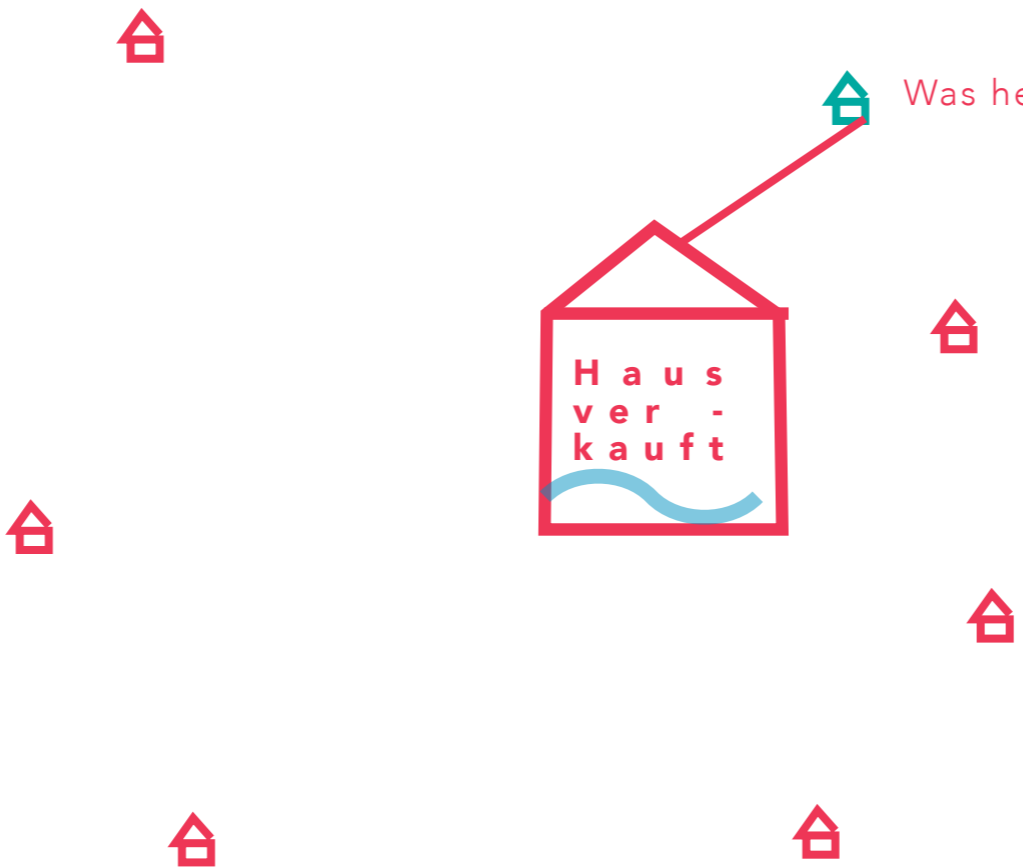
Wer hilft uns?

Wo bekommen wir Unterstützung?

Mieterorganisationen  
andere Häuser  
Initiativen  
Politiker\*innen +

# Haus verkauft.

Im  
Milieuschutzgebiet.



Was heißt das ?

Ein Kaufvertrag liegt beim  
Bezirk vor. Der Baustadtrat  
prüft das Vorkaufsrecht des  
Bezirks .





## Was heißt das?

Für das Haus, in dem Ihr wohnt, gibt es einen Kaufvertrag zwischen Eurem jetzigen Hauseigentümer\*in und einem Käufer\*in. Da euer Haus im sogenannten Milieuschutzgebiet liegt, kann der Bezirk den Kaufvertrag überprüfen. Im Land Berlin sind die Bezirke für die Ausübung des Vorkaufsrechts verantwortlich. In den Bezirken wird dies von den Baustadträt\*innen übernommen. Im Text werden die beiden Begriffe „Bezirk“ und „Baustadtrat“ synonym verwendet. Der Bezirk hat unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit, in den Kaufprozess einzugreifen und von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. Das heißt, dass der eigentliche Käufer\*in das Haus nicht kaufen kann, sondern ein sogenannter „Drittkäufer“.

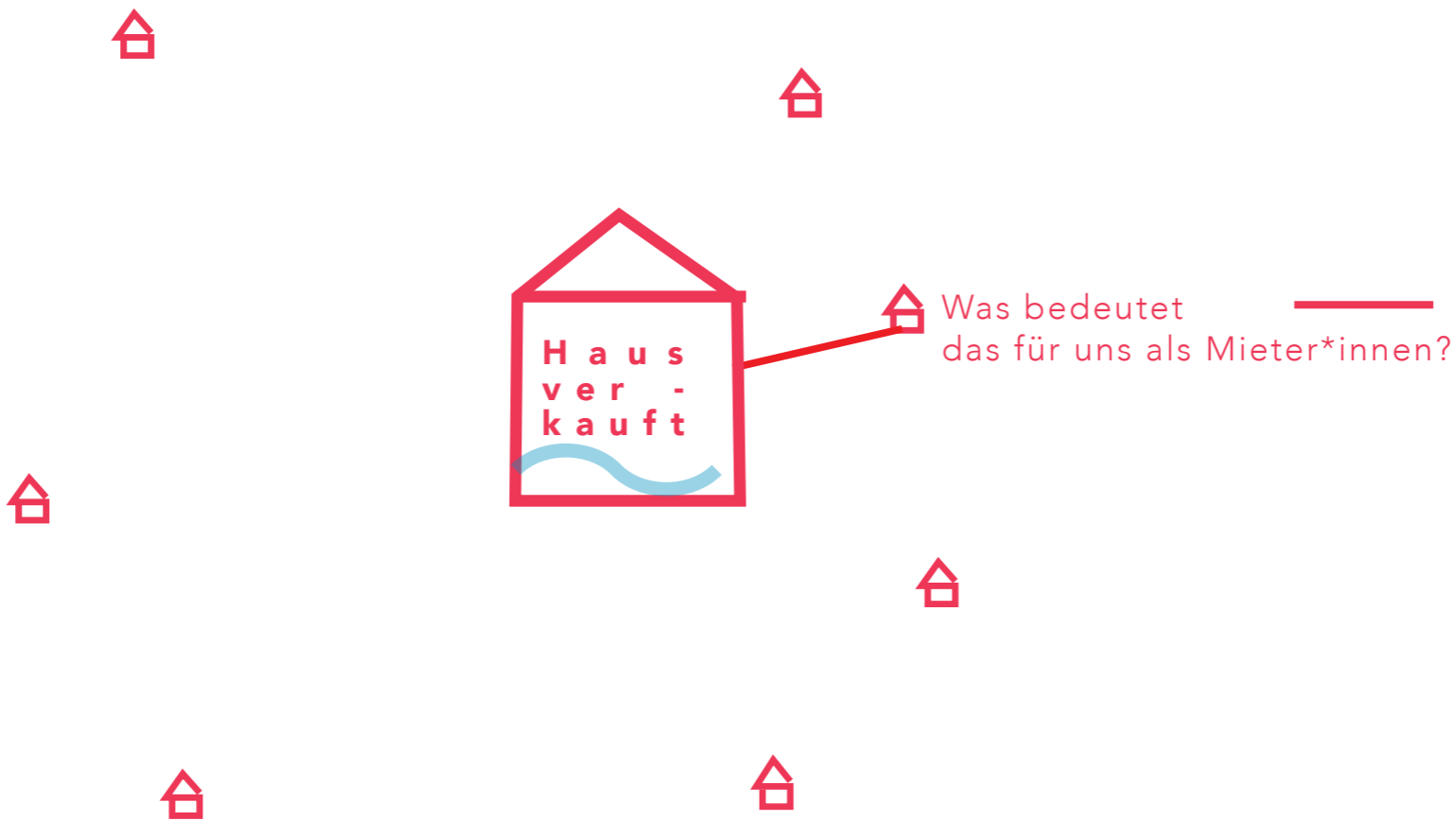
Dieser Prozess muss innerhalb von zwei Monaten abgeschlossen sein. Für die Anwendung dieses Rechtes gibt es strenge Auflagen. Der Bezirk prüft zum einen, ob durch den Kaufprozess eine Verdrängung der „angestammten“ / jetzigen Bewohner\*innen zu erwarten ist. Zum anderen gibt es formale Kriterien, die erfüllt sein müssen, wie beispielweise dass das Haus noch nicht in Eigentumswohnungen aufgeteilt ist.

Falls die Voraussetzungen für die Anwendung des Vorkaufsrecht erfüllt sind, muss der Bezirk einen „Drittkäufer\*in“ finden, die statt des eigentlichen Käufers\*in das Haus erwirbt. Der Bezirk kauft das Haus nicht selbst, sondern übt das Vorkaufsrecht für diesen „Drittkäufer“ aus. Als Drittkäufer kommen vor allem die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Frage. Darüber hinaus sind Genossenschaften, die Bewohner\*innen selbst (Miethäusersyndikat) oder Stiftungen möglich. Für den ganzen Prozess hat der Bezirk nur zwei Kalendermonate Zeit. Dieser Zeitraum beginnt an dem Tag, an dem der Kaufvertrag zwischen jetzigem Eigentümer\*in und Käufer\*in beim Bezirksamt eingegangen ist.



# Haus verkauft.

Im  
Milieuschutzgebiet.



Kauf bricht Miete nicht!  
Ein Wohnungsvertrag kann nicht einfach gekündigt werden. Aber es gibt dennoch Strategien, Mieter\*innen zu verdrängen.



Haus  
verkauft.

Im  
Milieuschutzgebiet.



**Was bedeutet  
das für uns als Mieter\*innen?**

„Kauf bricht Miete nicht“

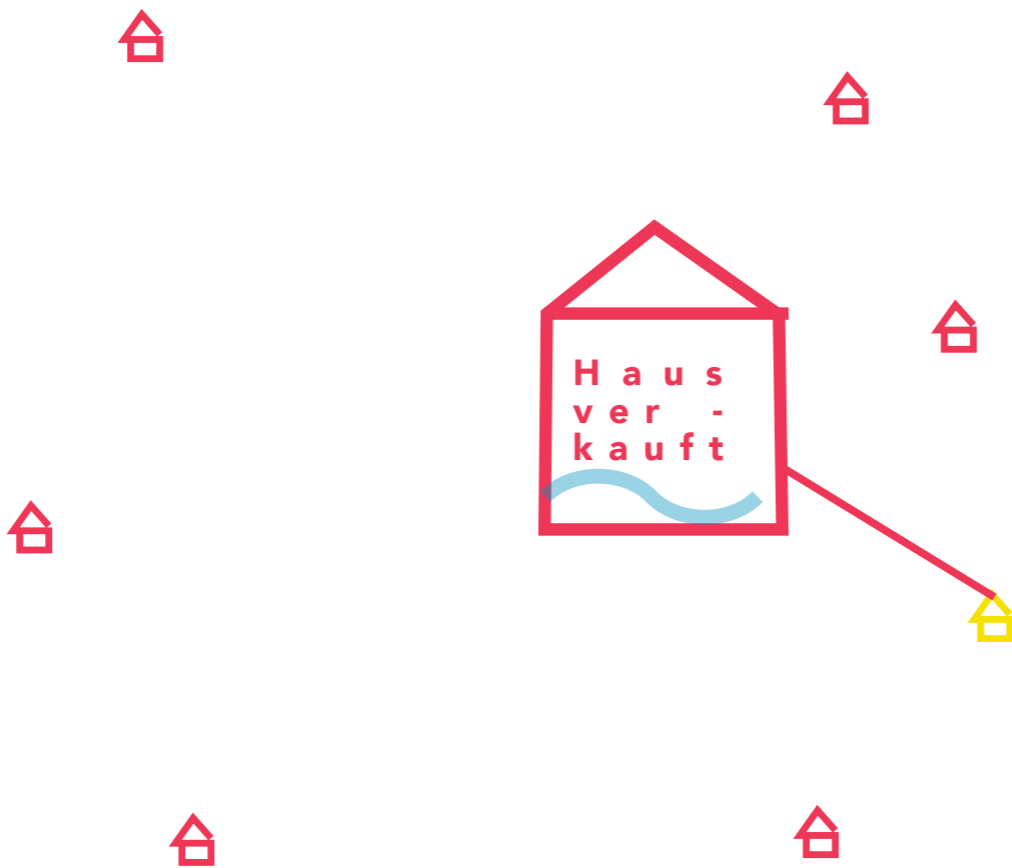
Ein Mietvertrag kann nicht einfach gekündigt werden. Der Wohnungs-Mietvertrag behält seine Gültigkeit. Aber es gibt viele Möglichkeiten, die Miete zu erhöhen und damit die angestammte Mieterschaft zu verdrängen. Eine davon ist die Modernisierungsumlage. Darüber hinaus gibt es Strategien, Mieter\*innen zu verdrängen.

Für Gewerbe-Mietverträge gilt im Grunde dasselbe. Doch im deutschen Mietrecht sind Gewerbe-Mietverträge schlechter geschützt. Sie können schneller gekündigt und die Miete kann erheblich erhöht werden. Als Gewerbe gelten nicht nur Geschäfte, sondern auch Ateliers oder soziale Infrastruktur wie beispielsweise Kitas, Beratungsstellen und soziale Träger.



# Haus verkauft.

Im  
Milieuschutzgebiet.



Können wir überhaupt etwas tun?

Ja, aktiv zu werden lohnt sich immer!  
Es gibt etliche Beispiele:

- Liberda 10
- Zossener 48
- Amma 65
- ...
- ...
- ...





H a u s  
v e r k a u f t .

I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .



## K ö n n e n w i r ü b e r h a u p t e t w a s t u n ?

Diese Frage stellt sich jede\*r als erstes. Logisch: wir kleinen Mieter\*innen gegen die großen Immobilienkonzerne? Wie soll das denn gehen? Die sind einflussreich, haben viel Geld und die richtigen Verbindungen. Und ich als Mieter\*in habe nur etwas zu verlieren, nämlich meine Wohnung. Sollte man sich da nicht lieber still verhalten und möglichst nicht auffallen? Oder sich frühzeitig nach einer neuen Wohnung umschauchen? Natürlich gibt es viele Arten zu reagieren. Dies hängt von der eigenen Situation ab und davon, wie man grundsätzlich mit Herausforderungen umgeht. Da weiß jede\*r am besten, was einem am ehesten zusagt.

Für jene, die aktiv werden und sich wehren wollen, aber keine Idee haben, wie man so etwas anfängt und was tatsächlich zielführend ist, sei gesagt: Aktiv zu werden lohnt sich immer. Wirklich immer. Es gibt etliche Beispiele von Häusern und Hausprojekten, die es geschafft haben. Die entweder das Haus „selber kaufen“ konnten (Stichwort Mietshäuser Syndikat) oder von einem Drittkäufer (in aller Regel eine landeseigene Wohnungsgesellschaft) gekauft wurden, statt vom ursprünglichen Käufer. Oder am Ende der Verfallsfrist des Vorkaufsrecht steht eine vom Käufer unterschriebene Abwendungserklärung, was immerhin einen gewissen zusätzlichen Schutz bedeutet. Es gibt einiges, was man erreichen kann. Dies ist immer mit viel Aufwand und Arbeit verbunden, aber es lohnt sich. Die Grundlage von allem ist aber der Wille zum Widerstand und dazu, sich zu wehren. Und das ist die Antwort auf die Frage „Können wir überhaupt etwas tun?“.

**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



**K ö n n e n w i r  
ü b e r h a u p t e t w a s t u n ?**

Selbst wenn am Ende „nichts“ bei rauskommt, d.h. wenn der Käufer das Haus tatsächlich kaufen kann, habt Ihr durch Euer Tun einiges erreicht, das Euch in der Zukunft sehr wertvoll sein wird. Ihr habt dem Käufer deutlich gemacht, dass Ihr wehrhaft seid und dass er sich mit Euch keinen Selbstbedienungsladen gekauft hat. Ihr hingegen seid alleine schon dadurch stark geworden, dass Ihr eine Hausgemeinschaft mit vielen Potentialen geworden seid. Ihr habt Euch Fachwissen angeeignet und habt starke Verbündete. Ihr seid (hoffentlich bitte alle) in Mieterorganisationen mit Rechtsschutzversicherung, Ihr seid in Kontakt mit Eurem Baustadtrat, Ihr holt Euch Rat und Unterstützung bei anderen Hausgemeinschaften und Initiativen, Ihr seid sichtbar durch Transparente, bei Facebook, Twitter, in Presseartikeln und möglicherweise Aktionen, die Ihr startet (natürlich nicht alleine, andere haben da Erfahrung und helfen Euch). Mit diesem Rüstzeug seid Ihr nicht mehr so einfach unterzubuttern und abzukassieren. Und Ihr seid ein weiterer Leuchtturm in der Menge der Aktiven und Wehrhaften und somit ein Hoffnungsträger für betroffene Häuser, die nach Euch kommen.

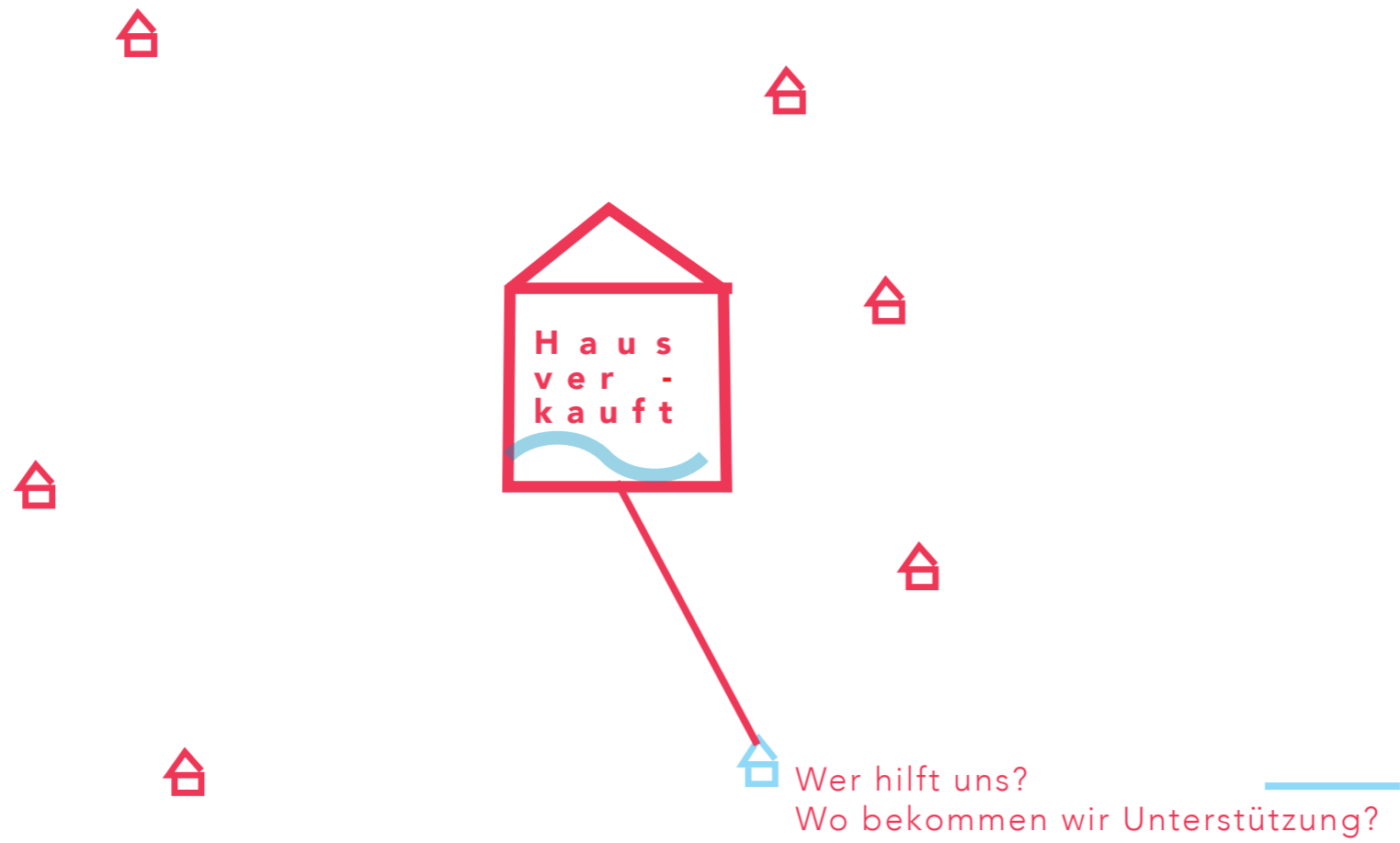
Also: Als erstes schließt Ihr Euch zusammen und bildet so eine aktive Hausgemeinschaft. Tauscht Eure Kontaktdaten aus, damit Ihr Euch rasch gegenseitig informieren, organisieren und Entscheidungen treffen könnt. Es müssen nicht alle mitmachen. Ein stabiler Kreis von Aktiven kann viel bewegen. Kontaktiert Euren Baustadtrat, stellt sicher, dass alle in Mietervereinen sind, bittet andere Häuser und Initiativen um Beratung, beginnt mit der Öffentlichkeitsarbeit.

**+**



# Haus verkauft.

Im Milieuschutzgebiet.



- Mieterorganisationen +
- andere Häuser +
- Initiativen +
- Politiker\*innen +

**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



**W e r h i l f t u n s ?**

**W o b e k o m m e n w i r U n t e r s t ü t z u n g ?**

### **M i e t e r o r g a n i s a t i o n e n**

Mieterorganisationen beraten u.a. zu Mieterhöhungen, Betriebskostenabrechnungen & zu Modernisierungsumlagen. Zudem besteht nach 1 bis 3 Monaten Mitgliedschaft eine Rechtsschutzversicherung für Eure mietrechtlichen Angelegenheiten.

#### **AMV -**

Alternativer Mieter- und  
Verbraucherschutzbund e.V.  
Westerwaldstraße 9A  
13589 Berlin

mieter-verbraucherschutz.berlin  
information.amv@gmail.com  
Tel. 030 688 374 92

#### **Kosten**

- Jahresbeitrag 50 Euro  
(Sozialbeitrag 40 Euro,  
gegen Nachweis)

#### **Berliner Mieterverein**

Spichernstraße 1  
10777 Berlin

[berliner-mieterverein.de](http://berliner-mieterverein.de)

Tel. 030 226 260

Rechtsschutzversicherung  
greift ab 3 Monaten Mitgliedschaft

#### **Kosten**

- Jahresbeitrag mit  
Rechtsschutzversicherung 108 Euro  
(Sozialbeitrag 54 Euro,  
gegen Nachweis)

Haus  
verkauft.

Im  
Milieuschutzgebiet.



Wer hilft uns?

Wo bekommen wir Unterstützung?

## Mieterorganisationen

### **Berliner Mietergemeinschaft**

Möckernstraße 93  
10963 Berlin

bmgev.de  
verwaltung@bmgev.de  
Tel. 030 216 80 01

Rechtsschutzversicherung  
greift ab 1 Monat Mitgliedschaft

#### **Kosten**

- Jahresbeitrag mit  
Rechtsschutzversicherung 75 Euro  
(Sozialbeitrag 51 Euro, auf Antrag  
und gegen Nachweis)

- Jahresbeitrag ohne  
Rechtsschutzversicherung 43 Euro

### **Mieterschutzbund Berlin**

Konstanzer Straße 61  
10707 Berlin

mieterschutzbund-berlin.de  
zentrale@mieterschutzbund.de  
Tel. 030 921 02 30 10

Rechtsschutzversicherung  
greift ab 6 Wochen  
Mitgliedschaft

#### **Kosten**

- Jahresbeitrag mit  
Rechtsschutzversicherung 45  
Euro  
(Sozialbeitrag 35 Euro,  
gegen Nachweis)

Haus  
verkauft.

Im  
Milieuschutzgebiet.



Wer hilft uns?

Wo bekommen wir Unterstützung?

### **Mieterorganisationen**

Seit Beginn 2019 gibt es für Bezieher\*innen von Leistungen nach dem SGB II, SGB XII oder AsylbLG die Möglichkeit, dass Mitgliedbeiträge bei einer Mieterorganisation übernommen werden. Dies gilt für den Berliner Mieterverein und den Alternativen Mieter- und Verbraucherschutzbund. Voraussetzung ist, dass der Leistungsträger, also die entsprechende Behörde, dies vorher genehmigt. Man bekommt dann eine Zustimmungserklärung, die man der Mieterorganisation vorlegt. Bis auf wenige Ausnahmen muss ein konkreter Beratungsbedarf vorliegen.

Eine dazugehörige Pressemitteilung vom 26.03.2019 bietet weitere Informationen.

# Haus verkauft.

# Im Milieuschutzgebiet.



Wer hilft uns?

Wo bekommen wir Unterstützung?

## Andere Häuser

Die meisten Häuser, die bereits durch das Vorkaufsrecht gegangen sind - egal mit welchem Ausgang - sind bereit, Euch von ihren Erfahrungen zu berichten und Euch zu unterstützen. Dies sieht bei weitem nicht alle. Es gibt noch viele mehr, vielleicht auch in Eurer direkten Nachbarschaft

**Liberda10**  
Neukölln

liberdastrasse10@gmail.com

[f](#)/liberda10

Vorkaufsrecht ausgeübt (Juli 2017)  
Städtische Wohnungsbaugesellschaft

**Seume14**  
Friedrichshain

seume14.org  
info@seume14.org

[f](#)/seume14

Selbstverwaltung / Mietshäusersyndikat  
(März 2017)

**Else75**  
Neukölln

else75.org  
kontakt@else75.org

[f](#)/else75  
[t](#)@else75bleibt

Vorkaufsrecht ausgeübt (April 2019)  
Städtische Wohnungsbaugesellschaft (Juni 2019)

**Fulda7**  
Neukölln

fulda7@gmx.net

[f](#)/fuldastrasse7

Abwendungsvereinbarung (April 2019)

**AmMa65**  
Wedding

amma65.de  
kontakt@amma65.de

[f](#)/amma65eV  
[t](#)@am\_ma65

Abwendungsvereinbarung (Jan 2018)  
Städtische Wohnungsbaugesellschaft (Jan 2019)

**Dieffe29**  
Kreuzberg

[f](#)/dieffe29  
[t](#)@dieffe29

Vorkaufsrecht ausgeübt (März 2019)  
Städtische Wohnungsbaugesellschaft

**Braunschweiger51**  
Neukölln

braunschweiger51.wordpress.com  
braunschweiger51@mail.de

[t](#)@Bschweiger51

Abwendungsvereinbarung (Feb 2018)

**Sander11\_11a**  
Neukölln

sanderstrasse11@gmx.de

[f](#)/sanderstrasse11  
[t](#)@sander11\_11a

Vorkaufsrecht ausgeübt (Juli 2018)  
aktuell Klageverfahren

**ElWe44**  
Neukölln

elwe.noblogs.org  
elbeeckeweigand@gmx.de

[f](#)/elwe44  
[t](#)@elbeeckeweigand

Abwendungsvereinbarung (Okt 2018)

**Sonnenallee154**  
Neukölln

154sonnenallee@gmail.com

[f](#)/sonnenallee154

Vorkaufsrecht ausgeübt (Jan 2019)  
aktuell Widerspruchsverfahren

**Zossener48**  
Kreuzberg

zossener48.de  
korrespondenz@zossener48.de

[f](#)/zossener48  
[t](#)@zossener48

Vorkaufsrecht zugunsten  
Mietshäusersyndikat ausgeübt (März 2017)

**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



**W e r h i l f t u n s ?**

**W o b e k o m m e n w i r U n t e r s t ü t z u n g ?**

### **I n i t i a t i v e n**

**Das hier ist nur eine Auswahl. Eine Karte mit weiteren Mieter\*innen Inis gibt es beim Tagesspiegel**

#### **Bizim Kiez**

Initiative für lebendige  
Nachbarschaften &  
eine solidarische Stadt

[www.bizim-kiez.de](http://www.bizim-kiez.de)  
[internet@wbizim-kiez.de](mailto:internet@wbizim-kiez.de)  
facebook  
twitter

jeden 1. Mittwoch im Monat  
offenes Plenum im  
Nachbarschaftshaus,  
Cuvrystraße 13-14, 10997 Berlin

#### **Kotti und Co**

Mietergemeinschaft am  
Kottbusser Tor

[www.kottiundco.net](http://www.kottiundco.net)  
[kottiundco@gmx.net](mailto:kottiundco@gmx.net)

#### **AG Starthilfe der Initiative Deutsche Wohnen & Co. enteignen**

Beratung von Mieter-Initiativen

[www.dwenteignen.de](http://www.dwenteignen.de)  
[starthilfe@dwenteignen.de](mailto:starthilfe@dwenteignen.de)

#### **kommunal & selbstverwaltet wohnen**

Mieter\*innen für die Demokratisierung  
der Wohnraumversorgung

[kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de](http://kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de)  
[info@kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de](mailto:info@kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de)

#### **Bündnis Zangsräumung verhindern!**

Solidarische Aktionen gegen die  
Abschaffung von Zwangsräumungen

[www.berlin.zwangsräumungsverhindern.org](http://www.berlin.zwangsräumungsverhindern.org)  
[zwangsräumungsverhindern@riseup.net](mailto:zwangsräumungsverhindern@riseup.net)

#### **Häuser bewegen des AmMa65 e.V.**

Begleitung und Beratung von  
entstehenden Gemeinschaften bzw.  
aktiven Mieter\*innen

[amma65de](mailto:amma65de)  
[info@amm65.de](mailto:info@amm65.de)





**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



**W e r h i l f t u n s ?**

**W o b e k o m m e n w i r U n t e r s t ü t z u n g ?**

**P o l i t i k e r \* i n n e n**

**B e z i r k s e b e n e**

Ihr habt keine Ahnung, wer in eurem Bezirk eigentlich Bürgermeister\*in, Stadtrat\*rätin für Bauen & Wohnen ist oder welche Fraktionen in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) sitzen? Das ist halb so wild, denn das lässt sich schnell rausfinden. Das Internetportal der Stadt Berlin ([www.berlin.de](http://www.berlin.de)) ist zwar nicht das übersichtlichste, aber mit wenigen Klicks könnt ihr in der Regel auch hier herausfinden, wie und wo ihr Ansprechpartner\*innen und Unterstützer\*innen in eurem Bezirk aktivieren könnt.

Auf jeder Bezirksseite findet ihr Informationen zur BVV: Welche Fraktionen sind Teil der BVV? Wer sind die Bezirksverordneten? Wer sitzt in eurem Bezirk im Stadtentwicklungsausschuss und wann tagt dieser? Wann findet die nächste BVV statt?

### **Einwohnerfragestunde in der BVV**

Um in eurem Bezirk für Aufmerksamkeit zu sorgen und alle Fraktionen der BVV gleichzeitig zu erreichen, eignet sich die Einwohneranfrage. Jede\*r Einwohner\*in hat das Recht, zu ordentlichen Sitzungen der BVV eine Anfrage an das Bezirksamt zu stellen. Wichtig ist, dass das Anliegen in bezirklicher Kompetenz liegt und der\*die Anmelder\*in im jeweiligen Bezirk gemeldet ist. Nähere Informationen findet ihr hierzu auf der jeweiligen Website eures Bezirks. Worüber ihr euch im Klaren sein müsst: Die Antwort auf eure Anfrage in der BVV wird so verfasst sein, dass ihr vermutlich nicht viel Neues daraus ziehen werdet. „Klartext“ von Seiten des Bezirksamts wird vermutlich eher in persönlichen Treffen mit Euch gesprochen und nicht in einer öffentlichen Sitzung mit Zuschauenden und Presse. Dennoch kann die Einwohneranfrage als Mittel der Einflussnahme auf die in der BVV stattfindenden Debatten genutzt werden und hilft euch bei der Gewinnung von Öffentlichkeit.

**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



**W e r h i l f t u n s ?**

**W o b e k o m m e n w i r U n t e r s t ü t z u n g ?**

**P o l i t i k e r \* i n n e n**

**L a n d e s e b e n e**

### **Übersicht der Abgeordneten im Berliner Abgeordnetenhaus**

Hier findet ihr eine Auflistung aller Abgeordneten im Berliner Abgeordnetenhaus. Ihr habt die Möglichkeit anhand verschiedener Kriterien, die für Euer Anliegen passenden Abgeordneten zu finden. Beispielsweise könnt Ihr Eure Suche nach Wahlkreis oder Fraktionszugehörigkeit filtern.

<https://www.parlament-berlin.de/de/Das-Parlament/Abgeordnete>

### **Ausschuss für Stadtentwicklung & Wohnen**

Dort findet Ihr mögliche Ansprechpartner\*innen und Unterstützer\*innen aus den verschiedenen Fraktionen. Ihr könnt euch überlegen, was am Besten zu eurer Ausrichtung passt: Wendet ihr euch nur an Befürworter\*innen von gemeinwohlorientierter Stadtentwicklungspolitik? Oder adressiert ihr auch die Abgeordneten, die euren Interessen vermutlich eher weniger offen gegenüber stehen und nehmt sie mit in die politische Verantwortung?

<https://www.parlament-berlin.de/de/Das-Parlament/Ausschuesse/Ausschuss-fuer-Stadtentwicklung-und-Wohnen>

### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung & Wohnen**

Die\*der Senator\*in für Stadtentwicklung & Wohnen, sowie die Kontaktdaten der Staatssekretär\*innen findet ihr hier:

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de>

Frau Lompscher bietet derzeit monatlich die Möglichkeit einer Bürger\*innensprechstunde an, nähere Informationen dazu hier auf der Website der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung & Wohnen:

[https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wir\\_ueber\\_uns/fokus/buergersprechstunde/](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wir_ueber_uns/fokus/buergersprechstunde/)

**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



**W e r h i l f t u n s ?**

**W o b e k o m m e n w i r U n t e r s t ü t z u n g ?**

**P o l i t i k e r \* i n n e n**

**B u n d e s e b e n e**

Ähnlich wie auf der Website des Berliner Abgeordnetenhauses findet ihr auf der Seite des Deutschen Bundestages eine Übersicht aller Abgeordneten mit der Möglichkeit, diese nach Fraktionszugehörigkeit, Bundesland, Wahlkreis, Mandat und Postleitzahl zu filtern.

So könnt ihr gezielt Vertretet\*innen aus eurem Wahlkreis oder mit dem Schwerpunkt auf Wohn- und Stadtentwicklungspolitik recherchieren.

**Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen**

Mitglieder des ständigen Ausschusses für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen findet ihr hinter diesem Link.

<https://www.bundestag.de/bau>

Zur Recherche nach Unterstützer\*innen, Ansprechpartner\*innen aus dem Bezirks-, Landes- und Bundesparlament kann es hilfreich sein, sich andere Initiativen näher anzuschauen: Mit welchen Parlamentarier\*innen stehen diese in Kontakt? Gibt es bereits Kontakte, auf denen Ihr aufbauen könnt?

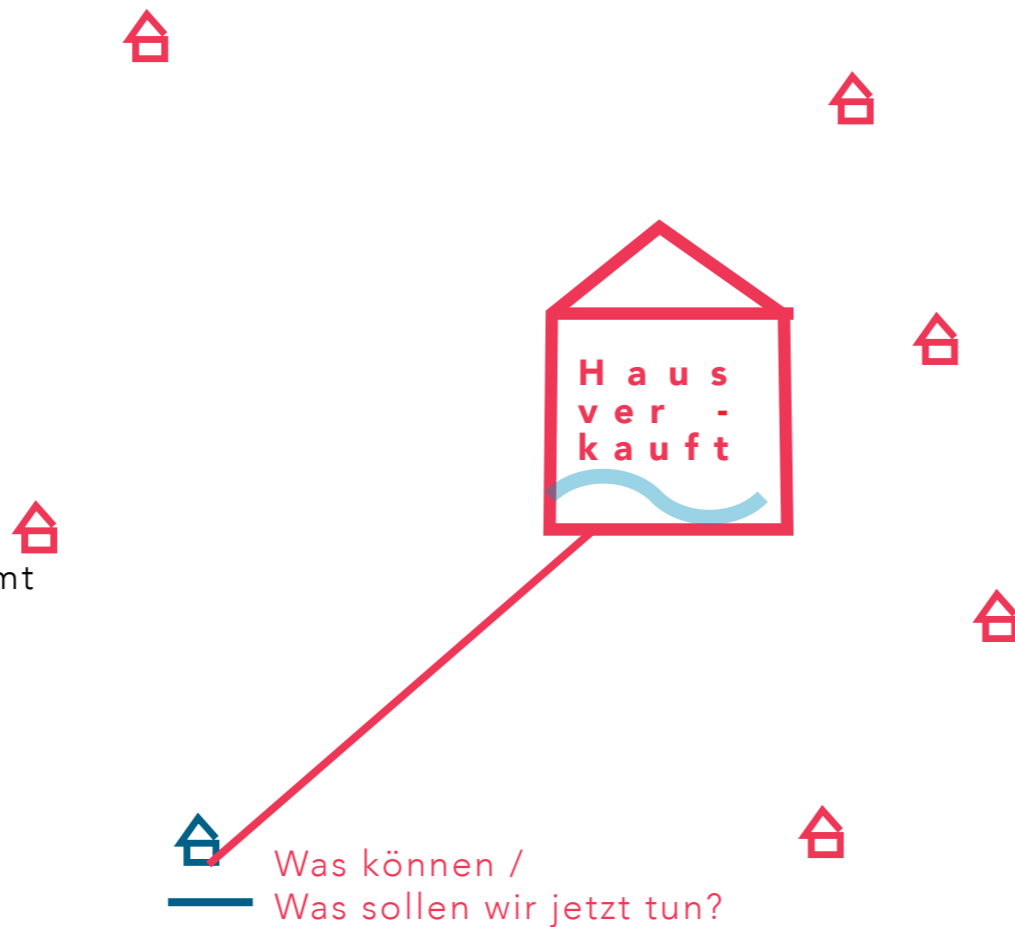


# Haus verkauft.

Im  
Milieuschutzgebiet.



- Hausgemeinschaft bilden
- in Mieterorganisation eintreten
- beraten lassen
- relevante Daten für das Bezirksamt sammeln
- Öffentlichkeitsarbeit
- aktive Suche nach Drittkäufer\*in
- Anfrage  
Bezirksverordnetenversammlung
- Kundgebung vor dem Haus oder  
Kiezspaziergang organisieren
- BürgerInnensprechstunde  
Senatorin für Stadtentwicklung und  
Wohnen Frau Lompscher
- Recherche zum Käufer
- Verein gründen
- Hauskasse bzw. Geld sammeln +





## Was können / Was sollen wir jetzt tun?

### Hausgemeinschaft bilden

Macht ein erstes Treffen, zu dem Ihr möglichst alle im Haus wohnenden Leute zusammenholt.

Besprecht, wer im Haus wofür zuständig ist. Diese Zuständigkeiten sind verbindlich und mit Verantwortung verbunden. Wenn sich jemand einer übernommenen Aufgaben nicht mehr oder vorübergehend (z.B. wegen Urlaub) nicht gewachsen sieht, muss der\*diejenige eine\*n Vertreter\*in finden. Die ursprüngliche Person ist erst dann nicht mehr zuständig, wenn die Aufgabe komplett von der neuen Person übernommen ist. Das klingt ein bisschen nach „Kasernen-Ton“, aber alles andere ist mit Zeitverlust (und Frust) verbunden, was man sich nicht leisten kann.

Bildet Gruppen, die konkrete Aufgaben übernehmen; z.B. Recherche, Öffentlichkeitsarbeit, Organisation von Aktionen, etc. Klärt, wie Ihr Euch zwischen den Gruppen austauscht. Sonst geht entweder etwas verloren oder Dinge werden doppelt gemacht.

Findet ein\*e Ansprechpartner\*in für die Kommunikation nach außen, vor allem gegenüber dem Bezirksamt. Aussagen und Positionierungen nach außen hin müssen einheitlich getroffen werden. Fragen an das Bezirksamt sollten nicht mehrfach gestellt werden. Auch die Kommunikation nach innen sollte lückenlos sein, damit immer alle auf demselben Stand sind.

Organisiert regelmäßig Mieter\*innenversammlung für alle und ladet andere betroffene Häuser, Initiativen und evtl. Mieterorganisationen ein. Hier können alle informiert sowie Fragen und Sorgen geklärt werden.

Trefft euch an Orten, wo Ihr sicher sein könnt, dass keine Informationen von anderen mitgehört werden können. Geht nicht in Cafés oder Kneipen, trefft Euch nicht in Biergärten und telephoniert nicht zu dem Thema draußen oder auf dem Balkon. Wenn Eure Wohnungen für größere Treffen nicht geeignet sind, fragt in Nachbarschaftsheimen, Kirchengemeinden oder bei den Mieterverbänden nach.

**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



**W a s k ö n n e n /  
W a s s o l l e n w i r j e t z t t u n ?**

### **H a u s g e m e i n s c h a f t b i l d e n**

Tauscht Eure Mail-Adressen und Telefonnummern aus und erstellt einen Mail-Verteiler. Behaltet diesen für Euch. Gebt Eure Adressen nicht nach außen preis und lasst nicht andere Eure hausinternen Mails mitlesen.

Wenn Ihr Euch als Haus eine eigene Mail-Adresse gebt, klärt, wer welche Anfragen übernimmt. Sonst werden möglicherweise Mails von außen gar nicht oder mehrfach (und unterschiedlich) beantwortet.

Es wird eine Fülle von Mails innerhalb kürzester Zeit entstehen. Erstellt Euch von Beginn an (!) an eine Struktur, mit der Ihr Mails sinnvoll und wiederfindbar ablegt. Kopiert Euch wichtige Sachen in Word-Dokumente.

Kommuniziert per Mail und /oder Telephon. Macht keine Aushänge im Flur, man weiß nicht, wer mitliest.

Macht Ausdrucke Eurer Mails für jene im Haus, die keine Mailadresse haben. Faltet die Papiere so, dass man sie nicht aus dem Briefkasten fischen kann.

Nehmt jene mit, die sich im Mailaustausch nicht gut wiederfinden oder die eher ängstlich oder sehr zurückhaltend sind. Es gibt Menschen, die man am besten erreicht, wenn man sie direkt und möglicherweise einzeln anspricht. Bietet individuelle Gespräche gerne auch bei ihnen zuhause an, da fühlen sich viele sicher und sind eher in der Lage, ein offenes Gespräch zu führen, als in einer Gruppe.

Seid achtsam für Veränderungen. Wenn Ihr das Gefühl habt, dass an einer Stelle Informationen nach außen sickern oder wenn es Nachbar\*innen gibt, die auf nichts reagieren, reduziert gegebenenfalls Eure Hausgemeinschaft auf jene, auf deren Ehrlichkeit und Geradlinigkeit Ihr Euch verlassen könnt.

- weitere Hinweise, wie das am besten gelingt, findet Ihr bei der AG Starthilfe  
der Kampagne Deutsche Wohnen & Co. enteignen



**Was können /**

**Was sollen wir jetzt tun?**

## **In Mieterorganisation eintreten**

Möglicherweise klingt das erst einmal nebensächlich. Da aber in der Regel mit der Mitgliedschaft eine Rechtsschutzversicherung verbunden ist und diese eine bestimmte Vorlaufzeit benötigt, bevor sie in Anspruch genommen werden kann, ist ein baldiger Eintritt wichtig. Eine Mitgliedschaft in einem der Mieterorganisationen (siehe Übersicht, S. 19) ist in jedem Fall von Vorteil. Sie beraten u.a. zu Mieterhöhungen, Betriebskostenabrechnungen und zu Modernisierungumlagen. Zudem besteht nach ein bis drei Monaten Mitgliedschaft eine Rechtsschutzversicherung für Eure mietrechtlichen Angelegenheiten. Falls es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung kommt, werdet Ihr von Anwäl\*innen vertreten.

Die Mieterorganisationen beraten auch zu konkreten Themen, die mit Eurer Problematik des Hausverkaufs verbunden sind, wie beispielsweise Öffentlichkeitsarbeit. Manche bieten an, zu Euch zu kommen und dies mit der ganzen Hausgemeinschaft zu besprechen.

Eine Mitgliedschaft ist besonders dann von Bedeutung, wenn das Vorkaufsrecht nicht zugunsten eines Drittkäufers ausgeübt werden kann. Mit dem Verkauf wird sich Euer Beratungsbedarf sehr wahrscheinlich erhöhen.

## **beraten lassen**

Wie schon gesagt, könnt Ihr Euch bei Euren Mieterorganisationen oder auch durch andere Häuser beraten lassen. Die meisten Häuser, die bereits durch das Vorkaufsrecht gegangen sind – egal, mit welchem Ausgang – sind bereit, Euch von ihren Erfahrungen zu berichten und Euch zu unterstützen. Die meisten Initiativen bieten die Möglichkeit an, Euch auf die Tagesordnung zu nehmen, wenn Ihr Euch mit einem Beratungsbedarf an sie wendet.

In der Regel haben die Inis monatliche Treffen. Die findet Ihr auf deren Homepages. Meldet Euch vorher dort an, damit sie die Zeit mit Euch einplanen können.



## Was können / Was sollen wir jetzt tun?

### Relevante Daten für das Bezirksamt sammeln

Das Bezirksamt benötigt eine Tabelle mit den monatlichen Mieteinnahmen des Hauses. Darin muss jede Wohnung mit ihrer Fläche in Quadratmetern und der jeweiligen Netto-Kaltmiete aufgeführt sein. Ein möglicher Drittkäufer braucht diese Angaben, um eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchzuführen. Diese Prüfung nimmt einige Zeit in Anspruch. Je eher das Bezirksamt diese Liste von Euch bekommt, desto eher kann es diese einem interessierten Drittkäufer zur Verfügung stellen.

Legt eine Tabelle an, auf der ihr jede Wohn- und Gewerbeeinheit mit Quadratmeteranzahl und den aktuellen Miet- und Betriebskosten getrennt auflistet. Wichtig ist, dass ihr hier eine Aufteilung nach Nettokaltmiete (also die reine Miete ohne Betriebs- oder Nebenkosten) und Betriebskosten (das, was ihr monatlich an Vorauszahlung für Müllentsorgung, Treppenhausbeleuchtung etc. neben der Miete zahlt) macht. Nehmt dazu eure letzte Mieterhöhung zur Hand, dort sind beide Beträge aufgeschlüsselt. Wenn eure Miete noch nie erhöht wurde, findet ihr dies im Mietvertrag. Erstellt diese Liste anonym.

Vielen Menschen fällt es nicht leicht, über sensible persönliche Daten wie Details aus ihrem Mietvertrag zu sprechen. Vor allem wenn man sich vielleicht gerade erst als Hausgemeinschaft richtig kennenlernt. Habt das bitte im Hinterkopf, wenn ihr diese Informationen zusammentragt und plant entsprechend mit Geduld und Nachsicht. Am Ende kann das dann in etwa so aussehen:

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>WE1 1.OG Links</b>  | <b>58qm Nettokaltmiete 380€ Betriebskosten 54€</b> |
| <b>WE2 1.OG Mitte</b>  | <b>35qm NKM 275€ BK 34€</b>                        |
| ....                   |  |
| <b>WE9 4.OG Rechts</b> | <b>89qm NKM 685€ BK 79€</b>                        |

Danach habt ihr einen genauen Überblick, über die Gesamtwohnfläche und wisst, wieviel euer Haus mit den derzeitigen Mieteinnahmen pro Monat / Jahr einspielt.



**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



**W a s k ö n n e n /**

**W a s s o l l e n w i r j e t z t t u n ?**

### **Ö f f e n t l i c h k e i t s a r b e i t**

Überlegt, wie viel Gewicht ihr der Öffentlichkeitsarbeit geben und wie viel Zeit ihr diesem Bereich widmen wollt. Konzentriert euch auf keinen Fall nur auf öffentliche Wirksamkeit, sondern seid auch an anderen „Fronten“ aktiv. Eine gute Öffentlichkeit kann sehr hilfreich sein, auf Eure Probleme und die allgemeinen Missstände hinzuweisen. Scheut euch nicht, Journalist\*innen zu kontaktieren. Fragt bei anderen Hausgemeinschaften nach bereits bestehenden Kontakten. Ihr könnt auch eine Pressemappe verfassen, die ihr an die Redaktionen schicken könnt. Überlegt euch auch gut, ob ihr euren vollen Namen nennen wollt. Meist ist es besser, nur den Vornamen zu nennen oder ein\*e „Mieter\*in“ zu sagen. Das Internet vergisst nicht.

### **A n f r a g e B V V**

Ihr habt die Möglichkeit, in der Bezirksverordnetenversammlung eine Bürger\*innen-Anfrage zu stellen. Diese ist auf zwei Fragen begrenzt. Die beiden Fragen müssen zehn Tage vor der BVV-Sitzung schriftlich eingereicht werden. Die Termine findet Ihr online. Inhaltlich müssen sich die Fragen auf den Zuständigkeitsbereich Eures Bezirksamtes beziehen, dürfen also keine Angelegenheiten betreffen, die beispielsweise auf Bundes- oder Landesebene geregelt werden. Siehe auch Seite 24.



Was können /

Was sollen wir jetzt tun?

## Kundgebung

Wenn Ihr eine breitere Öffentlichkeit ansprechen und Eure direkten Nachbar\*innen auf die Vorgänge in Eurem Haus aufmerksam machen wollt, ist eine Kundgebung eine sehr gute Sache. Kundgebung klingt erst einmal etwas befremdlich, aber das ist der offizielle Begriff für das, was Ihr machen wollt. Die Voraussetzungen sind einfacher zu erfüllen, als bei einer öffentlichen Veranstaltung. Eine Kundgebung müsst Ihr bei der Polizei anmelden. Das ist ganz einfach, dafür gibt es einen Link.

### Anmeldung Kundgebung

Eine Kundgebung kostet keine Gebühren. Ihr habt einige Auflagen, die aber leicht zu erfüllen sind (z.B. Zeiten und Ansprechpartner\*in festlegen). Die Polizei berät Euch und ist bei Eurer Kundgebung auch vor Ort. Bitte beachtet Folgendes: Ihr macht eine Kundgebung, weil Ihr etwas zu sagen habt, weil Ihr etwas öffentlich machen wollt. Selbstverständlich soll das Ganze auch Spaß machen, aber Ihr veranstaltet keine Party. Also: überlegt Euch, was Ihr mitteilen wollt. Überlegt Euch gegebenenfalls ein Motto und/oder ein Logo für Euch. Ladet Redner\*innen zu den Themen ein. Bereitet selber Redebeiträge vor. Kennzeichnet Euch als Mieter\*innen so, dass Ihr als Ansprechpartner\*innen erkennbar seid und zur Verfügung steht. Schaut, welche der Anwesenden Ihr zusammenführen könnt, wenn sie sich noch nicht kennen. Macht ein Kulturprogramm, singt selber oder ladet Musiker\*innen ein. Bietet etwas zum Mitmachen an (T-Shirts bedrucken, o.ä.). Aber haltet die Bereiche in der Balance. Inhalte, Redebeiträge, Diskussion sollen im Vordergrund stehen. Holt Euch hierfür von anderen Hausgemeinschaften und Initiativen Unterstützung.

**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



**W a s k ö n n e n /  
W a s s o l l e n w i r j e t z t t u n ?**

**B ü r g e r \* i n n e n s p r e c h s t u n d e**

**bei der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Lompscher**

Zu festen Terminen, die online einsehbar sind ([https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wir\\_ueber\\_uns/fokus/buergersprechstunde/](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wir_ueber_uns/fokus/buergersprechstunde/)), können Bürger\*innen in einem fünfzehnminütigen Gespräch bei Frau Lompscher ihre Fragen und Anregungen besprechen. Allein an dem gesetzten zeitlichen Rahmen ist erkennbar, dass hier der Wirkungsgrad begrenzt ist. Auch hier geht es, ähnlich wie bei der Anfrage in der BVV, eher um das wiederholte Benennen von Problemen und das Aufzeigen von Entwicklungen. Nicht, dass Frau Lompscher uninformiert wäre; aber wenn immer wieder Mieter\*innen und Hausgemeinschaften bei ihr vorsprechen und dieselben drängenden Probleme benennen, hat das Aufforderungscharakter.

Haus  
verkauft.

Im  
Milieuschutzgebiet.



Was können /

Was sollen wir jetzt tun?

### Suche nach Drittkäufern

Als Drittkäufer kommen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder sogar die Bewohner\*innen selbst in Frage. Zuerst gibt der Bezirk die Angaben zu Kaufpreis und Mieten an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft. Diese prüft auf Wirtschaftlichkeit, d.h. ob der Kauf für sie realisierbar ist. Falls die Prüfung negativ ausfällt, kann es sein, dass andere Gesellschaften oder Genossenschaften zu einem anderen Ergebnis kommen.

Darüber hinaus könnt Ihr als Hausgemeinschaft auch weitere potentielle Drittkäufer anschreiben. **Es ist gut, wenn Ihr aktiv werdet.** Bleibt immer in Kontakt mit dem Bezirksamt und sprecht Euch ab, wie der Stand ist und was Sinn macht. Werdet misstrauisch, wenn Investoren an eurem Fall interessiert sind. Bei den derzeitigen sehr hohen Kaufpreisen wird ein privater Investor Wert auf eine möglichst schnelle Refinanzierung legen. Bewährte Praktiken sind hier beispielsweise Verdrängung, um anschließend teuer neuvermieten zu können, oder rasche Mieterhöhungen durch z.B. Modernisierungumlagen.

Achtet bei der Recherche und beim Anschreiben der möglichen Drittkäufer am besten darauf, wen genau ihr anschreibt. Wie ist eure Hausgemeinschaft aufgestellt? Könnt ihr euch vorstellen, viel Eigenleistung ins Wohnen einzubringen? Oder euch sogar selbst zu verwalten?

### Städtische Wohnungsbaugesellschaften

Bei den Wohnungsbaugesellschaften handelt es sich um kommunale Immobilienunternehmen. Sie gehören zu 100% dem Land Berlin und arbeiten dabei als eigenständige GmbHs und Aktiengesellschaften. Zwischen dem Senat und den Landeseigenen besteht die sogenannte Kooperationsvereinbarung. Darin wird u.a. von den Landeseigenen zugesichert, dass sozialverträgliche Mieten bestehen bleiben. Alle Mietanpassungen und auch die Modernisierungumlage werden auf ein Maß beschränkt, das unter dem an sich gesetzlich Erlaubten liegt. Zur Zeit gehören circa 300.000 Wohnungen zu den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften.



**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



## **Städtischen Wohnungsbaugesellschaften**

### **degewo AG**

Potsdamer Straße 60  
10785 Berlin

[www.degewo.de](http://www.degewo.de)  
Tel. 030 26485-0  
Fax 030 26485-4320

in allen Bezirken  
mit Schwerpunkten in Marzahn,  
Köpenick, Neukölln,  
Tempelhof-Schöneberg und Wedding

### **HOWOGE**

#### **Wohnungsbaugesellschaft mbH**

Ferdinand-Schultze-Str. 71  
12681 Berlin

[www.howoge.de](http://www.howoge.de)  
Tel. 030 5464-0  
Fax 030 5464-1260

in Lichtenberg, Hohenschönhausen,  
Treptow-Köpenick, Weißensee,  
Pankow und Marzahn

### **GESOBAU AG**

Wilhelmsruher Damm 142  
13439 Berlin

[www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)  
Tel. 030 4073-0  
Fax 030 4073-1358

vor allem in Reinickendorf, Pankow,  
Weißensee, Wedding und  
Wilmerdorf

### **STADT UND LAND**

#### **Wohnungsbauten-Gesellschaft mbH**

Werbellinstraße 12  
12053 Berlin

[www.stadtundland.de](http://www.stadtundland.de)  
Tel. 030 6892-0  
Fax 030 6892-6206

in sechs Bezirken –  
mit den Schwerpunkten Neukölln,  
Tempelhof-Schöneberg,  
Treptow-Köpenick und Hellersdorf

### **GEWOBAG AG**

Alt-Moabit 101 A  
10559 Berlin

[www.gewobag.de](http://www.gewobag.de)  
Tel. 030 4708-10  
Fax 030 4708-1250

in fast allen Bezirken –  
mit Schwerpunkten in  
Friedrichshain-Kreuzberg,  
Prenzlauer Berg, Charlottenburg-  
Wilmerdorf, Tempelhof-Schöneberg  
und Spandau

### **WBM**

#### **Wohnungsbaugesellschaft**

#### **Berlin-Mitte mbH**

Dircksenstraße 38  
10178 Berlin

[www.wbm.de](http://www.wbm.de)  
Tel. 030 2471-30  
Fax 030 2471-4109

in sieben Bezirken -  
mit den Schwerpunkten Mitte und  
Friedrichshain-Kreuzberg



**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



**W a s k ö n n e n /  
W a s s o l l e n w i r j e t z t t u n ?**

**S u c h e n a c h D r i t t k ä u f e r n**

**W o h n u n g s b a u g e n o s s e n s c h a f t e n**

Neben den städtischen Wohnungsbaugesellschaften kommen auch Wohnungsbaugenossenschaften als Drittkäufer in Frage. Diese Genossenschaften haben das Ziel, ihre Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Eine Genossenschaft gehört anteilig ihren Mitgliedern, die bei Eintritt Genossenschaftsanteile erwerben müssen. In Berlin gibt es über 70 Genossenschaften, von denen einige schon über 100 Jahre existieren und andere eher „jung“ sind. Die älteren Genossenschaften verwalten ihre Häuser und agieren ähnlich wie die städtischen Wohnungsgesellschaften. Die jüngeren stellen einen gewissen Grad der Selbstorganisation der Mieter\*innen als Voraussetzung. Sie verfügen über noch kein so großes Vermögen, so dass sie nicht so schnell agieren können, wenn es um den Erwerb von Häusern geht. Die meisten Genossenschaften haben einen lokalen Schwerpunkt in der Stadt und sind nur an bestimmten Bezirken interessiert. Ihr müsst also gut überlegen, welche Genossenschaft zu Eurer Gemeinschaft und zu Eurem Haus passt. Ein Startpunkt für Eure Recherche zu den einzelnen Genossenschaften ist diese Seite:  
[www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de)

**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



**W a s k ö n n e n /  
W a s s o l l e n w i r j e t z t t u n ?**

**S u c h e n a c h D r i t t k ä u f e r n**

**W o h n u n g s b a u g e n o s s e n s c h a f t e n**

Zur Stärkung des Genossenschaftswesens in Berlin unterstützt das Land Berlin Eingetragene Genossenschaften (e.G.) oder Genossenschaften in Gründung (i.G.) bei Neubau und Bestandserwerb. Beispielsweise werden zinslose Darlehn in einer bestimmten Höhe durch die Investitionsbank Berlin vergeben oder auch Haushalten beim Erwerb genossenschaftlicher Geschäftsanteile unterstützt.

Auch bei Ausübung eines Vorkaufsrechts des Landes Berlin zugunsten Dritter kann die Förderung als Teil der Finanzierung in Anspruch genommen werden.

Weitere Hinweise findet Ihr in der Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 11.09.2018:

H a u s  
v e r k a u f t .

I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .



W a s k ö n n e n /

W a s s o l l e n w i r j e t z t t u n ?

## S u c h e n a c h D r i t t k ä u f e r n

### Mietshäuser Syndikat

Es gibt auch die Möglichkeit, Euer Haus als Mietergemeinschaft zu erwerben. Dies kann beispielsweise mit dem Modell des Mietshäuser Syndikats erfolgen. Der Weg ist mit viel Selbstorganisation der Hausgemeinschaft verbunden, aber nicht unmöglich, wie die Zossener 48 und die Seume 14 zeigen.

Das Mietshäuser Syndikat zielt darauf ab, gemeinschaftlich erworbene Häuser, in Gemeineigentum zu überführen. Die Häuser werden durch eine eigens gegründete GmbH gekauft, in der der jeweilige Hausverein (der durch die Hausgemeinschaft gegründet wurde) und das Mietshäuser Syndikat Gesellschafter sind. Der Verein und seine Mitglieder dienen als Organisations- und Verwaltungseinheit und besitzt völlige Autonomie in seinen Entscheidungen das Haus betreffend. Die Mietshäuser Syndikat GmbH beteiligt sich mit knapp unter 50% an der Haus-GmbH und nimmt lediglich ein Vetorecht wahr, sollte das Haus durch die Bewohner\*innen verkauft werden. Das Mietshäuser Syndikat unterstützt und berät die Projekte bei der Finanzierung und in rechtlichen Fragen, gibt aber selbst kein Kapital. Die Hausgemeinschaft muss eine bestimmte Summe an Eigenkapital aufbringen, das im Allgemeinen durch Direktkredite zu Stande kommt, da diese als Nachrangdarlehen als Eigenkapital gewertet werden können. Damit wird es möglich, einen Bankkredit für den Erwerb des Hauses aufzunehmen. Die Nutzer\*innen des Hauses zahlen diesen Kredit mit ihrer monatlichen Miete ab.

Des Weiteren besteht innerhalb des Vorkaufsrechtes die Möglichkeit, dass eine Stiftung das Haus für eine Übergangszeit erwirbt. Mit Hilfe eines Erbbaurechtsvertrages kann Haus und Boden getrennt werden. Der Boden verbleibt im Eigentum der Stiftung und kann von der Haus GmbH gegen einen Erbbauzins genutzt werden – das Haus wird von der Haus GmbH oder einer anderen Organisationsform ausserhalb des Mietshäuser Syndikates – zum Beispiel einer Genossenschaft – gekauft. Meist erstreckt sich das Erbbaurecht über eine Laufzeit von 66 oder 99 Jahren. Es gibt mehrere Stiftungen, die als Ziel haben, Grundstücke der Spekulation zu entziehen und diese als nachhaltige und gemeinwohlorientierte Anlageform zu nutzen.



**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



**W a s k ö n n e n /  
W a s s o l l e n w i r j e t z t t u n ?**

## **S u c h e n a c h D r i t t k ä u f e r n**

### **Stiftungen**

#### **Stiftung Edith Maryon**

Gerbergasse 30  
CH-4001 Basel

[www.maryon.ch](http://www.maryon.ch)

Tel. +41 61 337 78 78  
Fax +41 61 337 78 79

Die Stiftung Edith Maryon will Grundstücke der Spekulation entziehen, damit sie oder andere diese dauerhaft sozialverträglich nutzen können.

#### **Stiftung Nord-Süd-Brücken**

Greifswalder Str. 33a  
10405 Berlin

[www.nord-sued-bruecken.de](http://www.nord-sued-bruecken.de)

Tel. 030 42 85 13 85  
Fax 030 42 85 13 86

Die Stiftung fördert zivilgesellschaftliches Engagement in den neuen Bundesländern im Bereich der Entwicklungszusammenarbeit sowie in der entwicklungspolitischen Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit.

#### **trias**

Martin-Luther-Str. 1  
45525 Hattingen (Ruhr)

[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)

Tel. 023 24 902 22 13  
Fax 023 24 59 67 05

Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen.

#### **Umverteilen!**

Merseburger Str.3  
10823 Berlin

[www.umverteilen.de](http://www.umverteilen.de)

Tel. 030 785 98 44  
Fax 030 786 52 24

Stiftung für eine, solidarische Welt ist eine gemeinnützige Organisation zur Förderung von Projekten in der Dritten Welt und entwicklungspolitischer Projekte

**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



**W a s k ö n n e n /**

**W a s s o l l e n w i r j e t z t t u n ?**

### **R e c h e r c h e z u m K ä u f e r**

Das Haus ist verkauft, aber warum sagt uns eigentlich niemand an wen? Im Kaufvertrag, der dem Bezirksamt vorliegt, ist der Käufer genannt. Ihr Mieter\*innen habt keinen Anspruch auf Einsicht in den Vertrag, weil ihr offiziell keine Verfahrensbeteiligten seid. Macht euch selbst auf die Suche nach den Informationen. Die erste Anlaufstelle hierfür ist das Amtsgericht. Mit dem Nachweis eurer Meldeadresse habt ihr ein berechtigtes Interesse, Einsicht in das Grundbuch zu nehmen. Ist im Grundbuch eine sogenannte „Auflassungsvormerkung“ eingetragen, könnt ihr dieser die Käuferinformationen entnehmen. Häufig ziehen es Käufer vor, möglichst lange anonym zu bleiben, das heißt: Entweder ist im Grundbuch keine Eintragung vermerkt, oder ihr findet den Namen einer GbR, GmbH oder einer nicht in Deutschland ansässigen Gesellschaft (S.A.R.L., Ltd., o.ä.) . Dann geht die Recherche leider erst richtig los. Als einfacher Einstieg zur Firmenrecherche bieten sich Online-Dienste wie Northdata (<https://www.northdata.de>) an. Wollt oder müsst ihr tiefer graben, um an brauchbare Informationen zu kommen, empfiehlt sich ein Blick in die Broschüre der Rosa-Luxemburg-Stiftung „Wem zahle ich eigentlich die Miete?“

Aber wozu ist es überhaupt wichtig zu wissen, wer Käufer eures Hauses ist? Auch hier seid ihr wieder die Expert\*innen für eure Situation: Wollt ihr Kontakt mit der Käuferseite aufnehmen? Besteht der Wunsch, sich mit anderen betroffenen Hausgemeinschaften zu vernetzen? Gibt es vielleicht bereits Bündnisse und Initiativen von Betroffenen (bspw. Vernetzung Akelius Mieter\*innen)? Verrät die Firmenstruktur vielleicht etwas über die Verwertungsabsicht? Wievielt Zeit und Intensität ihr dieser Recherche widmet, hängt also ganz davon ab, was ihr erreichen wollt.

**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



**W a s k ö n n e n /**

**W a s s o l l e n w i r j e t z t t u n ?**

### **H a u s v e r e i n g r ü n d e n**

Im Zuge der Formierung eurer Initiative stellt ihr euch irgendwann die Frage, ob ihr eurer Initiative eine juristische Form geben wollt, bspw. durch Gründung eines Vereins. Diese Frage ist nicht leicht zu beantworten. Entscheidet ihr euch zum Beispiel als Hausgemeinschaft gemeinsam mit dem Mietshäuser Syndikat für ein Modell des Eigenerwerbs, wird es notwendig, dass ihr euer Anliegen in eine Vereinssatzung gießt. Denn so kann euer Verein ein, den Mitgliedern nicht zugerechnetes Vermögen bilden, zum Beispiel zum Immobilienerwerb. Ebenso unterstreicht ihr in der Außenwahrnehmung eure Absichten, wenn ihr euch als Hausgemeinschaft dazu entschließt, euch eine Rechtsform zu verpassen. Ebenfalls nicht zu unterschätzen ist die klare Struktur, die die Vereinsform euch vorgibt (mit Vorstand, Schatzmeister\*in etc). Ihr seid so nach innen und außen schärfer und klarer im Auftreten. Aber klar, eine Vereinsgründung kostet Zeit und Geld. Und gerade die Zeit ist in dieser turbulenten Vorkaufs-Phase eher knapp. Eine Satzung schreiben, eine konstitutionelle Sitzung zur Gründung organisieren, Abschrift der Satzung, Protokoll der Gründung mit Mitgliederliste vom Notar beglaubigen lassen und schließlich die Eintragung ins Vereinsregister beim Amtsgericht Charlottenburg: Das braucht Zeit und Energie. Habt ihr die übrig? Verlangen eure hausinternen oder -externen Anliegen eine verbindliche Rechtsform? Hat das vielleicht Zeit, bis die heiße Phase vorüber ist? Das sind Fragen, die könnt nur ihr in eurem individuellen Fall beantworten. Nähere Informationen zur Vereinsgründung in Berlin findet ihr hier: <https://service.berlin.de/dienstleistung/326808/>

**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



**W a s k ö n n e n /**

**W a s s o l l e n w i r j e t z t t u n ?**

### **H a u s k a s s e**

Druck- und Papierkosten, Transparente, Kundgebung,

Wenn ihr Euch dafür entschieden habt, auf Euch aufmerksam zu machen, entstehen Kosten: zum Beispiel für Flyer, Plakate, Farben für Transparente, Gebühren etc. im Rahmen einer Kundgebung, oder falls Ihr einen Verein gründen wollt. Diese Kosten müssen die Aktiven in Eurem Haus nicht alleine tragen. Sprecht Eure Nachbar\*innen an und erklärt, welche Ausgaben entstehen. Es gibt in jedem Haus Mieter\*innen, die Euch inhaltlich zwar unterstützen, aber aus den unterschiedlichsten Gründen nicht aktiv werden. Für einige von ihnen ist ein etwas höherer Beitrag in die Hauskasse ein gern genutzter Ausgleich. Falls Ihr eine Kundgebung macht, könnt Ihr auch eine Spendenkasse aufstellen. Wägt die Kosten ab! Der Aufruf zu einer Demonstration/Kundgebung muss nicht auf einem Hochglanzplakat gedruckt sein.



# Haus verkauft.

Im  
Milieuschutzgebiet.



Euer Bezirk prüft, ob die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufrechts erfüllt sind.

+



Was passiert im Bezirksamt?



# Haus verkauft.

# Im Milieuschutzgebiet.



**Was passiert  
im Bezirksamt?**

Für die Anwendung des Vorkaufsrechts gibt es Auflagen. Der Bezirk prüft, ob durch den Kaufprozess eine Verdrängung der „angestammten“ / jetzigen Bewohner\*innen zu erwarten ist. Es gibt formale Kriterien, die erfüllt sein müssen. Beispielsweise darf es noch nicht in Eigentumswohnungen aufgeteilt sein.  
Die genaue Auflistung der Kriterien findet Ihr bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Wenn die formalen Voraussetzungen erfüllt sind, muss der Bezirk eine\*n Drittkäufer\*in finden, da er nicht selbst die Immobilie kauft und verwaltet. Dafür fragt er zunächst bei eine der städtischen Wohnungsgesellschaften an. Es kommen aber auch Genossenschaften, die Bewohner\*innen selbst (z. B. Miethäusersyndikat) oder Stiftungen in Frage.

Um überprüfen zu können, ob der Ankauf des Hauses finanziell tragbar ist, braucht der Drittkäufer Daten zu den monatlichen Mieteinnahmen des Hauses. Dafür muss für jede Wohnung die m2-Anzahl und die Nettokaltmiete erfasst werden. Legt dafür eine Tabelle an. Eure aktive Mitarbeit ist dabei entscheidend.

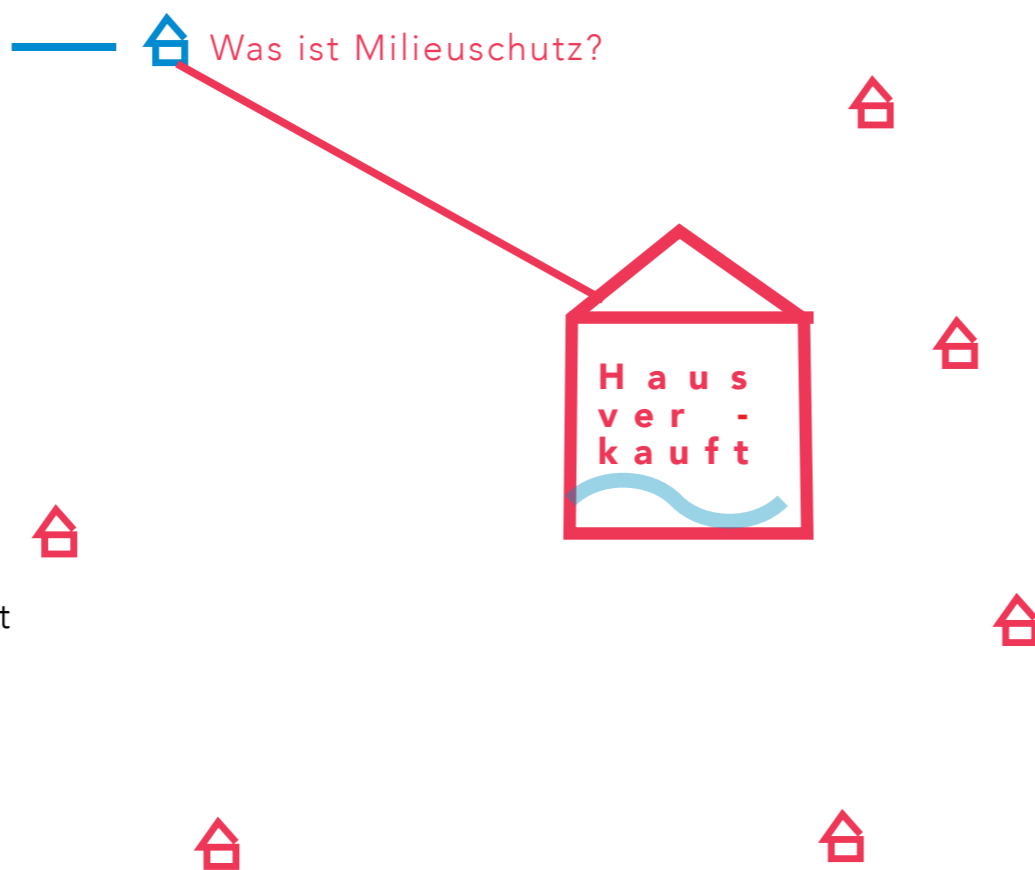


Haus  
verkauft.

Im  
Milieuschutzgebiet.



Ein Milieuschutzgebiet zeichnet sich dadurch aus, dass es dort noch eine alte, gewachsene Kiezstruktur gibt. Die zu erhalten, ist das Ziel von Milieuschutz. Der offizielle Begriff dafür ist daher auch „Erhaltungssatzung“. Aus diesem Grund soll die Verdrängung der in diesen Gebieten lebenden Menschen verhindert werden. Die Vielfalt der Mieterschaft und der vorhandenen Strukturen soll so bewahrt werden. Dem Bezirk steht hierfür das Instrument des Vorkaufsrecht zur Verfügung.



# Haus verkauft!

Im  
Milieuschutzgebiet.



## Vorkaufsrecht ausgeübt

Es hat sich ein Drittkäufer gefunden und der eigentliche Käufer hat keine oder eine unzureichende Abwendungsvereinbarung unterschrieben. Der Bezirk übt das Vorkaufsrecht aus. In diesem Fall hat der Käufer nun 4 Wochen Zeit, Widerspruch dagegen einzulegen. Macht er davon keinen Gebrauch, so geht das Haus nach Ablauf der 4 Wochen an den Drittkäufer. Legt der Käufer Widerspruch ein, es gibt es immer noch die Möglichkeit, dass die Begründung unzureichend ist und der Widerspruch abgewiesen wird. Dann hat der Käufer die Möglichkeit, Klage einzureichen. Der nachfolgende Rechtsstreit kann sich lange hinziehen. Bis das abschließend geklärt ist, bleibt der alte Hauseigentümer in der Verantwortung.

## Verkauf ohne zusätzliche Sicherheit

Der Käufer unterschreibt keine Abwendungsvereinbarung und es gibt auch keinen Drittkäufer. Ihr seid nur durch die Kriterien des Milieuschutzes geschützt. Spätestens jetzt solltet Ihr Mitglied in einer Mieterorganisation sein. Bleibt in Kontakt mit dem Bezirk und fragt bei jeder Veränderung, die Ihr im Haus oder um das Haus herum wahrnehmt, nach. Haltet zusammen!

## Abwendungsvereinbarung

Unterschreibt der Käufer die Abwendungsvereinbarung, so geht das Haus an ihn. Spätestens zu diesem Zeitpunkt sollten alle Mieter\*innen Mitglied in einer Mieterorganisation sein. Euer Mietvertrag behält seine Gültigkeit. Möchte der „Neue“ eure Wohnung sehen, muss er dies schriftlich und rechtzeitig ankündigen. Holt euch hierzu Beratung von eurem jeweiligen Mieterschutz. Tretet in Kontakt mit dem Bezirksamt bezüglich des Inhalts der Abwendungsvereinbarung. Achtet auf ungewöhnliche Vorgänge im Haus. Jede Baumaßnahme muss vom Bezirk genehmigt werden. Fragt nach, ob dies tatsächlich geschehen ist. Bleibt untereinander in Kontakt und haltet euch gegenseitig auf dem Laufenden.

Frist  
vor  
bei



**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



**Ach, diese ganzen Begriffe!**

**Ein Glossar**

### **M i l i e u s c h u t z**

Milieuschutz ist ein schönes Wort und klingt richtig kuschelig. Es ist auch wirklich gut, dass es ihn gibt und jeder Bereich, der zum Milieuschutzgebiet geworden ist, kann sich glücklich schätzen. Aber ein wenig Wasser jetzt leider doch in den Wein. Milieuschutzgebiet ist ein anderes Wort für soziales Erhaltungsgebiet und gesetzlich im Baugesetzbuch festgehalten.

Es soll also in einem Gebiet die angestammte und gut durchmischte Bevölkerungsstruktur und die damit verbundene Infrastruktur erhalten werden. Es handelt sich daher um eine städtebauliche Maßnahme. Hier geht es nicht um die Interessen von Mieter\*innen, obwohl die in der Folge natürlich damit verbunden sind. Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und viele bauliche Maßnahmen sind genehmigungspflichtig.

Die Bezirke haben hierfür Genehmigungskriterien erarbeitet.

- zum Beispiel der Bezirk Neukölln

- mehr Informationen findet Ihr bei Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

- eine genaue Liste, ob und in welchem Milieuschutzgebiet Euer Haus liegt, findet Ihr beim Berliner Mieterverein

**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



**Ach, diese ganzen Begriffe!**

**Ein Glossar**

### **Vorkaufsrecht**

Das Vorkaufsrecht ist mit dem Milieuschutz eng verbunden. Kommt es nämlich in einem Milieuschutzgebiet zum Verkauf eines Hauses, hat der Bezirk die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht auszuüben. Klar, wie immer: unter bestimmten Voraussetzungen. Zum Beispiel darf das Haus noch nicht in Eigentum aufgeteilt sein. Bekommt der Bausstadtrat solch einen Kaufvertrag auf den Tisch, prüft er, ob die formalen Kriterien gegeben sind und ob er das Vorkaufsrecht ausüben kann. Gleichzeitig wird dem Käufer die sogenannte Abwendungsvereinbarung (siehe Abwendungsvereinbarung) vorgelegt. Wenn der Käufer diese unterschreibt, kann er den Vorkauf abwenden und das Haus kaufen.

Sollte der Käufer die Abwendungsvereinbarung nicht unterschreiben, kann der Bezirk sein Vorkaufsrecht ausüben. Parallel wird nach einem Drittkäufer bzw. Drittkäuferin gesucht, der dann anstelle des ursprünglichen Käufers das Haus erwirbt. Und zwar zu denselben Bedingungen, wie sie im Kaufvertrag bereits festgehalten sind. Es kann auch sein, dass kein Drittkäufer gefunden und die Abwendungsvereinbarung nicht unterschrieben wird.



**Ach, diese ganzen Begriffe!**

## Ein Glossar

### **Drittkäufer**

Der Bezirk übt das Vorkaufsrecht für einen Dritten aus. Als Dritter kommen die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Genossenschaften und die Hausgemeinschaft mit beispielsweise dem Syndikatsmodell in Frage. Grundbedingung für den Erwerb durch den Drittkäufer ist immer die Bereitschaft, die Regularien des Milieuschutzes vollumfänglich anzuerkennen.

Dabei sind die städtischen Wohnungsgesellschaften angewiesen, eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchzuführen.

Der Baustadtrat wird immer nur eine oder zwei Wohnungsgesellschaften anschreiben. Das hängt u.a. damit zusammen, dass eine Wirtschaftlichkeitsprüfung aufwendig ist und daher nicht alle Wohnungsgesellschaften parallel prüfen sollen. Gut ist es immer, mit Eurem Baustadtrat in Kontakt zu bleiben und genau zu besprechen, was Sinn macht.

Die Mieter\*innen sind nicht Teil des Kaufprozesses, das heißt aber nicht, dass sie nicht aktiv werden können. In Ergänzung zum Bezirksamt könnt Ihr von Euch aus Wohnungsgesellschaften oder Genossenschaften anschreiben

- die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften +
- die Genossenschaften, die generell Interesse an einem Ankauf von Häusern haben +
- Erwerb durch die Hausgemeinschaft mit der Hilfe von Stiftungen +

**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



**Ach, diese ganzen Begriffe!**

**Ein Glossar**

### **Wirtschaftlichkeitsprüfung**

Jeder Käufer eines Hauses macht eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, die ihm sagt, ob sich der Kauf für ihn lohnt. Die Berechnungen der verschiedenen Akteure können sich erheblich unterscheiden. Das hängt mit unterschiedlichen Erwartungen, vor allem im Hinblick auf die angestrebte Rendite, zusammen. Das bedeutet der Ertrag, den ein angelegtes Kapital in einem bestimmten Zeitraum bringt. Die verschiedenen Interessengruppen, wie privatwirtschaftliche Investor\*innen, städtische Wohnungsbaugesellschaften oder auch Genossenschaften, haben unterschiedliche Vorstellungen, wie viel Ertrag sie mit einem Hauskauf erwirtschaften wollen.

**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



**Ach, diese ganzen Begriffe!**

**Ein Glossar**

### **Abwendungsvereinbarung**

Der Käufer eines Hauses kann die Ausübung des Vorkaufsrechts durch Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung verhindern. Nach § 27 Baugesetzbuch hat der Käufer das Recht zu verhindern, dass ihm der Bezirk vor der Nase ein Haus wegschnappt. Er schließt dafür eine Abwendungsvereinbarung mit dem Bezirk. In der Abwendungsvereinbarung verpflichtet sich der Käufer Regularien einzuhalten, die über die schon bestehenden Bestimmung des Milieuschutzes hinaus gehen. Zum Beispiel wird die Umwandlung in Eigentumswohnungen erst nach 20 Jahren möglich. In der Abwendungsvereinbarung sind Verstöße gegen die Regularien des Milieuschutzes gesondert mit Vertragsstrafen belegt. Der Inhalt der Abwendungsvereinbarung variiert und ist das Ergebnis individueller Verhandlung zwischen Bezirk und Käufer. Die Abwendungsvereinbarung hat nur so lange Bestand, wie der Milieuschutz besteht!

**H a u s  
v e r k a u f t .**

**I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .**



**Ach, diese ganzen Begriffe!**

**Ein Glossar**

### **Zweimonatsfrist**

Für die Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts gilt eine gesetzliche Frist von zwei Monaten. Sie beginnt mit dem Tag, an dem der Kaufvertrag beim Bezirk eingeht. Die Frist endet genau zwei Kalendermonate später. Diese Frist kann auf Antrag der Käuferseite verlängert, aber nicht verkürzt werden. Dem Bezirk steht die Verlängerungsoption nicht zur Verfügung.

Die ohnehin schon knappen zwei Monate stehen einem aber leider auch nicht in voller Gänze zur Verfügung. Wenn der Bezirk sein Vorkaufsrecht ausübt, muss der Bescheid dem Käufer zugestellt werden. Dafür muss Zeit eingeplant werden, was bedeutet, dass die Prozesse rund eine Woche vor Fristende schon in trockenen Tüchern sein müssen. Bei Beginn gehen auch immer ein paar Tage verloren, da Ihr erst mit etwas zeitlicher Verzögerung von dem Kaufvertrag erfahrt.

H a u s  
v e r k a u f t .

I m  
M i l i e u s c h u t z g e b i e t .



**Ach, diese ganzen Begriffe!**

**Ein Glossar**

### **N e g a t i v z e u g n i s**

Damit der Kaufvertrag rechtskräftig werden kann, muss vom Bezirksamt ein sogenanntes Negativzeugnis ausgestellt werden. Mit dem Negativzeugnis bestätigt der Bezirk, dass er sein Vorkaufsrecht nicht ausübt. Wenn die Suche nach einem Drittkäufer nicht erfolgreich ist, kann der Bezirk sein Vorkaufsrecht nicht ausüben. Er ist dann gezwungen, das Negativzeugnis auszustellen. Der Kaufvertrag wird dann rechtskräftig.