

Offener Brief (E-Mail) der Mieter\*innen des Hauses Mehringdamm 67 an den Stadtrat für Bauen, Planen und Facility Management des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg Hr. Schmidt und die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Fr. Lompscher zum Urteil LG Berlin, Az.: O 2/15 Baul, Urteil vom 26.04.2017 (genutzte Quelle: <https://www.ra-kotz.de/wann-ist-die-ausuebung-des-vorkaufsrechts-gemaess-28-abs-3-satz-1-baugb-unzulaessig.htm>) Es war die Klage des Bundes gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts des Bezirks Tempelhof-Schöneberg für die Häuser Großgörschenstraße 25/26/27

cc: Presse; Politik; Zivilgesellschaft;

Wohnen ist ein Menschenrecht und kein Spekulationsobjekt!

**Sehr geehrte Frau Lompscher, sehr geehrter Herr Schmidt,**

als Mieter\*innen des Hauses Mehringdamm 67 fordern wir den Bezirk und Senat auf, dieses aus unserer Laiensicht äusserst Immobilieninvestor\*innen freundliche Urteil, trotz allem konsequent zu nutzen und die Herausforderungen, die sich aus dem Urteil ergeben, ebenso konsequent anzugehen.

Durch:

**1. Konsequente Anwendung des Vorkaufsrechts bei Überschreitung um 25% (Sittlichkeitsgrenze nach Urteil).** D.h. im Falle des Hauses Mehringdamm 67: bei einem Verkaufspreis von mehr als 6,25 Mio €.

Der Verkehrswert liegt bei 5 Mio € nach Gutachten für die Zwangsversteigerung am 21.03.18, 10:00 Uhr, Gerichtsgebäude Berlin-Kreuzberg, Möckernstraße 130, Saal I/144 (Aktenzeichen: 30 K 32/17).

## **2. Vorbereitung künftiger Klagen durch:**

**a) Proaktive Erstellung von Gutachten zur Begründung des Allgemeinwohls bei Nutzung Vorkaufsrecht.**

**b) Proaktive Entwicklung juristischer Argumentationsstrategien** zur Entkräftung der Argumentation des Gerichtsurteils

**c) Verpflichtung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Unterzeichnung einer entsprechenden**

**Abwendungsvereinbarung**

gleiche Auflagen für private wie öffentliche Eigentümer\*innen von bezahlbarem Wohnraum in sogenannten Renditeobjekten.

**d) Rückrechnungen von tatsächlichem Kaufpreis nach der Logik der Ertragswertbestimmung für den Verkehrswert eines Hauses zur Bestimmung der wirtschaftlich notwendigen Miete für einen privaten Immobilien-Investor bei einem bestimmten Verkaufspreis zur Untermauerung des Allgemeinwohls beim Vorkaufsrecht**

**e) Gestaltung der Abwendungsvereinbarungen als "Verträge zu Gunsten Dritter", damit die Öffentlichkeit Einsicht nehmen kann im Sinne des Allgemeinwohls.**

(Details zu den Forderungen/Punkten s. unten)

### **Wohnen ist ein Menschenrecht**

"Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden auf einen angemessenen Lebensstandard für sich und seine Familie an, einschließlich ausreichender Ernährung, Bekleidung und Unterbringung, sowie auf eine stetige Verbesserung der Lebensbedingungen."

(aus Artikel 11, icescr, Internationaler Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte - der Pakt wurde von der Bundesrepublik Deutschland ratifiziert)

Wir halten maximal ein 1/5 oder 1/6 für angemessen und bei niedrigen Einkommen maximal 1/10 des Einkommens für Wohnen für angemessen.

Jedes Haus ist wichtig, denn jede Mieterhöhung wirkt sich durch den Mietspiegel auf alle anderen Mieten aus.

Auch in Ergänzung zum Beschluss der BVV vom 28.02.18:  
Drucksache DS/0650/V Mieter\*innen des Mehringdamm 67 unterstützen  
<http://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=8452#searchword>

**Mit freundlichen Grüßen und dem Wunsch für viel Erfolg bei der Umsetzung**

**die Mieter\*innen des Hauses Mehringdamm 67, 10961 Berlin:**

Kontakt Mieter\*innen M67:

<https://mehringdamm67.de>  
[info\(at\)mehringdamm67.de](mailto:info(at)mehringdamm67.de)

---

**Im folgenden Details zu den Forderungen/Punkten, ebenso der gesamte offene Brief als PDF im Anhang der Mail:**

**1. Konsequente Anwendung des Vorkaufsrechts bei Überschreitung des Preises um 25% des Verkehrswerts**

(Sittlichkeitsgrenze nach Urteil) D.h. im Falle des Hauses Mehringdamm 67: bei einem Verkaufspreis von mehr als 6,25 Mio €. Der Verkehrswert liegt bei 5 Mio € nach Gutachten für die Zwangsversteigerung am 21.03.18, 10:00 Uhr, Gerichtsgebäude Berlin-Kreuzberg, Möckernstraße 130, Saal I/144 (Aktenzeichen: 30 K 32/17).

Link zur ZV:

[http://www.zvg-online.net/Berlin/zwangsversteigerung\\_Berlin\\_Kreuzberg.php?tnr=1514148360000](http://www.zvg-online.net/Berlin/zwangsversteigerung_Berlin_Kreuzberg.php?tnr=1514148360000)

## **2. Vorbereitung künftiger Klagen durch:**

### **a) Proaktive Erstellung von Gutachten zur Begründung des Allgemeinwohls: bei Nutzung Vorkaufsrecht**

Dies ist inbs. eine Aufgabe an den Senat, die finanziellen Mittel zur Erstellung dieser Gutachten bereitzustellen, da es alle Bezirke betrifft.  
Ziel: Aufzeigen der tatsächlichen Aktionen der Immobilien-Investor\*innen in Berlin der letzten Jahre/Jahrzehnte.

**b) Proaktive Entwicklung juristischer Argumentationsstrategien** zur Entkräftung der Argumentation des Gerichtsurteils. Und zur Entkräftung möglicher weiterer Argumentationen der Immobilien-Investor\*innen.

### **c) Verpflichtung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Unterzeichnung einer entsprechenden**

#### **Abwendungsvereinbarung:**

gleiche Auflagen für private wie öffentliche Eigentümer\*innen von bezahlbarem Wohnraum in sogenannten Renditeobjekten.

### **d) Rückrechnungen von tatsächlichem Kaufpreis nach der Logik der Ertragswertbestimmung für den Verkehrswert eines Hauses zur Bestimmung der wirtschaftlich notwendigen Miete für einen privaten Immobilien-Investor bei einem bestimmten Verkaufspreis zur Untermauerung des Allgemeinwohls beim Vorkaufsrecht:**

um zu zeigen welche Miete genommen werden muss, damit das Haus als Ertragswert des Verkaufspreises hat.

Für Laien auf diesem Gebiet: der Ertragswert in der Verkehrswertbestimmung wird aus dem Erlös des Hauses in der Restlaufzeit von 25 Jahren (Annahme ZV-Gutachten) im Fall Mehringdamm 67 bestimmt.

Ein Faktor bei der Bestimmung des Ertragswert ist die derzeitige Miete. Hinzu kommen weitere Faktoren wie Liegenschaftszins u.a.

Investitionsrückstau für zb. Dachreparaturen wird durch eine Verkürzung der Restlaufzeit eingerechnet, Ergebnis im ZV-Gutachten: 25 Jahre, statt 35 Jahre.

Nach der Versteigerung gibt es dann den tatsächlichen Verkaufspreis - alle in die Bestimmung eingeflossenen Faktoren (Liegenschaftszinssatz etc) bleiben gleich, einzig die Miete ist variabel: d.h. es lässt sich die notwendige Miete betimmen, damit nach der der Ertragwertbestimmung der tatsächlichen Verkaufspreis erreicht wird.

Und diese so bestimmte notwendig Miete ist eher eine Richtgrösse für die Immobilien-Investor\*innen als die tatsächliche Miete, d.h. es ist aus wirtschaftlichen Gründen der Immobilien-Investorinnen äusserst wahrscheinlich mit einer Mieterhöhung und damit Vernichtung von bezahlbarem Wohnraum zu rechnen.

Und das widerspricht dem Allgemeinwohl.

Dagegen ein Zitat aus der Urteilsbegründung LG Berlin, Az.: O 2/15 Baul, Urteil vom 26.04.2017:

"Der von dem Beteiligten zu 2.) vorgetragene Grund, die (überhöhte) Höhe des Kaufpreises rechtfertige die Annahme einer unzulässigen Modernisierung oder Umwandlung in Wohneigentum, ist nicht nachvollziehbar. Es ist ebenso gut denkbar, dass die Käuferin das Grundstück im Hinblick auf den erwarteten - und inzwischen eingetretenen Preisanstieg für Immobilien im innerstädtischen Bereich als sichere mittelfristige Geldanlage (mit Mieten als zwischenzeitliche Rendite) ansieht. Konkrete Anhaltspunkte für das Gegenteil sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich."

**e) Gestaltung der Abwenungsvereinbarungen als "Verträge zu Gunsten Dritter", damit die Öffentlichkeit Einsicht nehmen kann im Sinne des Allgemeinwohls:**

Damit betroffenen Mieter\*innen, Vertreter\*innen der Zivilgesellschaft (z.b. Mieter\*innenvereine und -verbände), Wissenschaftler\*innen etc. Einblick in die Vereinbarungen erhalten können.

Damit sie zb. überprüfen können, ob von den Eigentümerinnen (auch nach weiteren Verkäufen und bspw. in 5 Jahren) angekündigt Massnahmen rechtmässig sind im Sinne des Allgemeinwohls.

## **Wohnen ist ein Menschenrecht: zur Klage des Bundes gegen den Bezirk Tempelhof-Schöneberg:**

Aus Mieter\*innensicht ist es nicht zu verstehen, warum der Bund den Bezirk Tempelhof-Schöneberg überhaupt verklagt hat.

Und auch nicht zu verstehen, warum er das Gebot im Auftrag des Bezirks Tempelhof-Schöneberg vorher im Bieterverfahren nicht angenommen hat:

Geht es um die 1,48 Mio € Preisunterschied zwischen Gebot städtische Wohnungsbaugesellschaft im Auftrag des Bezirks (6,32 Mio €) zum Verkaufspreis (Gebot Immobilien Investor\*in 7,2 Mio €)?

Diese 1,48 Mio € Unterschied im Verkaufspreis für den Bund halten wir bei der derzeitigen Haushaltslage des Bundes eher für Peanuts.

Und die derzeitige Mietsituation zeigt, dass private Immobilien-Investor\*innen nicht dazu geeignet sind, bezahlbaren Wohnraum in ausreichendem Maß zur Verfügung zu stellen.

Aus dem **Internationaler Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte** (Menschenrechtsabkommen icescr, ratifiziert von der Bundesrepublik Deutschland) ergeben sich **daher für die Einrichtungen von Staat, Ländern und Kommunen Handlungsaufforderungen zur Sicherung dieses Menschenrechts auf Wohnen.**

Und bei den derzeitigen Mieten und der Mietentwicklung der letzten Jahrzehnte muss man\*frau wohl eher sagen: **Handlungsaufforderungen zur Umsetzung dieses Menschenrechts auf Wohnen.**

## **Wohnen ist ein Menschenrecht**

Artikel 11 Internationaler Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (icescr) - der Pakt wurde von der Bundesrepublik Deutschland ratifiziert.

Die derzeitige öffentliche Annahme "1/3 des Einkommens für Wohnen ist ok" halten wir für nicht zumutbar und angemessen. Und entspricht nicht unserer Interpretation von:

"Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden auf einen angemessenen Lebensstandard für sich und seine Familie an, einschließlich ausreichender Ernährung, Bekleidung und Unterbringung, sowie auf eine stetige Verbesserung der Lebensbedingungen." (aus Artikel 11, icescr)

**Wir halten maximal ein 1/5 oder 1/6 und bei niedrigen Einkommen maximal 1/10 des Einkommens für Wohnen für angemessen.**

D.h. die Einrichtungen von Staat, Ländern und Kommunen haben Sorge zu tragen, dass bezahlbarer Wohnraum in dieser Preislage ausreichend zur Verfügung steht.