

**Vorläufige Stellungnahme des Mieterbeirats KMA zur Problematik
Eigentumserwerb der Blöcke C-Süd, D-Süd, C-Nord, D-Nord
durch "DWRE Alpha GmbH"**

1. Geschichte

Die o.g. Objekte standen seit ca. 25 Jahren im Eigentum der BGB-Gesellschaft Friedrichshain.

Die Anfang der 1990er Jahre erfolgte Privatisierung aus kommunalem Eigentum (WBF) ist ansich schon als problematisch zu bewerten. Die Karl-Marx-Allee ist sowohl architektonisch als auch historisch von besonderer Bedeutung und sollte vor diesem Hintergrund auch Schutz vor einer profitorientierten (Weiter)Verwertung durch private Eigentümer genießen.

In dem seinerzeit beurkundeten notariellen Kaufvertrag des Notars Gustavus in Berlin v. 21.12.1993 (UR-Nr. G 625/1993, § 17) wurden folgende Mieterschutz-Klauseln aufgenommen:

1. Verzicht darauf, die Mietwohnungen dauerhaft weder in Eigentumswohnungen noch in diesen wirtschaftlich vergleichbare besondere Eigentumsformen umzuwandeln oder auf Eigenbedarfskündigungen entsprechend § 573 Abs. 2 (vormals 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB)
2. dauerhaft keine Vornahme von Kündigungen der Mietwohnungen unter Berufung auf "Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung" gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB (vormals 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB)
3. im Falle des Verkaufs die Mietwohnungen vorzugsweise den jeweiligen Mietern zum Kauf anzubieten
4. keine Vornahme von Zweckentfremdung des Wohnraumes zumindest für die Zeit fortlaufender Gültigkeit eines Zweckentfremdungsverbots in Berlin entsprechend Artikel 6 des "Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechtes und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen"

Diese Regelungen wurden im vorstehenden Notarvertrag mit der Verpflichtung verbunden, "... etwaigen Rechtsnachfolgern im Eigentum ... alle Verpflichtungen dieses Vertrages mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass der Eigentümer ... unmittelbar das Recht erwirbt, die Erfüllung der Verpflichtungen von dem Rechtsnachfolger zu fordern.

Mit den Mietern, die bis zum 21.12.1993 den Mietvertrag abgeschlossen hatten, wurden schriftliche Vereinbarungen getroffen, die die Verpflichtungen unter Ziffer 1. bis 3. zum Gegenstand der jeweiligen Mietverträge machten.

Mit dem späteren Eigentumserwerb der o.g. vier Blöcke durch die BGB-Gesellschaft Friedrichshain wurden alle vorstehend genannten Verpflichtungen von ihr übernommen.

2. Aktuelle Situation

Vor diesem Hintergrund lösten die Mitteilungen, die die Mieter in der 45. KW völlig unerwartet erhielten, einige Verwirrung und große Verunsicherung aus.

Mit Schreiben v. 02.10.2018 (Zugang 06.10.2018) teilte die Predac ihren Mietern mit, dass

- die vorbezeichneten Objekte insgesamt verkauft worden seien (ohne den Käufer zu benennen)
- und -ganz beiläufig- es sich bei den veräußerten Objekten um Wohnungs- und Teileigentum handele.

Wer der ominöse Käufer war, stellte sich wenige Tagen später heraus, als fast alle Mieter ein Schreiben des Notars Dr. Erik Bettin erhielten, in dem sie über ihr gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 577 BGB informiert wurden. Um diese Entscheidung zu treffen, wurde ihnen der auszugsweise Kaufvertrag übermittelt und damit die kurze gesetzliche Erklärungsfrist von zwei Monaten ausgelöst.

In der Vergangenheit war bei diesbezüglichen Gesprächen zwischen Mitarbeitern der Predac und Mietern von einer Absicht, Wohnungs-/Teileigentum zu bilden, nie die Rede. Insbesondere die Geheimniskrämerei, die die Predac bezüglich dieses rechtlichen Vorganges an den Tag gelegt hat, lässt aufhorchen und drängt zu kritischer Überprüfung:

Wie eine erste Grundbuch-Recherche ergeben hat, ist tatsächlich Wohnungseigentum/ Teileigentum gebildet worden, die Bewilligung erfolgte bereits im März 2016, die Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher wurde im Januar 2017 vollzogen (einen Sonderstatus hat das Milieuschutzgebiet Weberwiese).

Diese Umwandlung scheint im Widerspruch zu den Verpflichtungen aus dem notariellen Vertrag v. 21.12.1993. zu stehen. Es ist nicht bekannt, ob dazu später – es existiert eine notarielle Nachtragsurkunde desselben Notars v. 30.09.1994 (UR-Nr. G 546/1994, IV a) - modifizierende Vereinbarungen getroffen wurden, da dem Mieterbeirat die Vertragäge nur teilweise bzw. letzterer überhaupt nicht vorliegt. Der aktuelle Käufer (DWRE Alpha GmbH) hat die Pflichten übernommen, aber ausdrücklich keine weiteren.

Hier besteht Klärungsbedarf.

Welche Schlussfolgerungen drängen sich auf?

a) Da einerseits die Bildung von Wohnungs-/Teileigentum ein überaus aufwändiges kostenintensives Unterfangen darstellt, das nicht einfach so aus Lust und Laune vollzogen wird, und andererseits die Mieter darüber nicht in Kenntnis gesetzt wurden (was keine Pflicht des Eigentümers ist, informationshalber aber angemessen gewesen wäre), liegt der Schluss nahe, dass zu keinem Zeitpunkt beabsichtigt war, die Wohnungen einzeln durch die BGB Gesellschaft Friedrichshain zu veräußern, sondern vielmehr ein für Investoren attraktiveres Gesamtpaket zu schnüren und profitabel zu verwerten.

b) Als weitaus bedenklicher ist aber die Rechtswirkung, die durch diese Vorgehensweise erreicht wird, einzuschätzen: Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Stadt bzw. Gemeinde nach Baugesetzbuch wird dadurch unterlaufen.

Die Ausübung des Vorkaufsrecht stellt zwar einen schwerwiegenden Eingriff in die vertragliche Entscheidungsfreiheit von Verkäufer und Käufer dar. Die Stadt/Gemeinde darf das Vorkaufsrecht daher nur ausüben, wenn dadurch das *Wohl der Allgemeinheit* gefördert wird. Diese übergeordneten Interessen der Allgemeinheit liegen beispielsweise vor, wenn die Stadt/Gemeinde das Ziel der *Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum* verfolgt.

Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Stadt/Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben. Liegt einer der Verwendungszwecke vor, die im § 24 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt sind, kann der Verkäufer das Vorkaufsrecht der Gemeinde nicht umgehen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt/Gemeinde für den Kauf eines bebauten oder unbebauten Grundstücks erfolgt durch Erlass eines Verwaltungsakts, der dem Verkäufer des Grundstücks zugeht. Die Stadt/Gemeinde kann ihr Vorkaufsrecht innerhalb von zwei Monaten ab dem Zeitpunkt ausüben, an dem sie die Mitteilung über den rechtswirksam abgeschlossenen Kaufvertrag zwischen Käufer und Verkäufer erhält. Das Vorkaufsrecht führt dazu, dass der abgeschlossene Kaufvertrag nicht mit dem ursprünglichen Käufer erfolgt, sondern dass die Stadt/Gemeinde an dessen Stelle tritt.

Die Ausübung dieses Vorkaufsrechts ist jedoch auf Kaufverträge beschränkt, die den Kauf eines bebauten oder unbebauten Grundstücks betreffen. Werden dagegen eine Eigentumswohnung oder ein Erbbaurecht verkauft, kann die Stadt/Gemeinde das Vorkaufsrecht nicht in Anspruch nehmen.

c) Des Weiteren wirft die Realisierung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Mieter gemäß § 577 BGB, das ebenfalls durch diesen Verkaufsvorgang ausgelöst wurde, Fragen auf.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des § 577 BGB entsteht, wenn die folgenden vom Gesetz festgelegten Tatbestandsmerkmale gegeben sind:

- Bestehen eines Mietvertrages über eine Wohnung und Überlassung der Wohnung an den Mieter und
- die spätere Begründung von Wohnungs-/Teileigentum erfolgt ist oder erfolgen soll. Dieser im allgemeinen Sprachgebrauch als „Umwandlung“ bezeichnete Vorgang beginnt mit der Unterzeichnung der Teilungserklärung (§ 8 Abs. 1 WEG) oder des Teilungsvertrages (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 WEG) und wird mit der Anlegung des Wohnungsgrundbuches abgeschlossen.

Der Vorkaufsfall erfordert, dass ein nach § 311 b Abs. 1 BGB *notariell beurkundeter wirksamer Kaufvertrag* zustande gekommen ist.

Hierzu gehört auch das Vorliegen sämtlicher erforderlichen privaten wie behördlicher Genehmigungen. Das Vorkaufsrecht des Mieters nach Umwandlung gilt nur beim erstmaligen Verkauf und nicht auch bei jedem weiteren.

Dem Vermieter obliegt die *Verpflichtung, den Mieter auf den Verkauf und das ihm zustehende Vorkaufsrecht hinzuweisen* (§ 469 Abs. 1 BGB). Dieser Verpflichtung genügt der Vermieter nur, indem er dem Mieter den gesamten Inhalt des Kaufvertrages zugänglich macht und nicht nur auf das Vorkaufsrecht selbst, sondern auch auf die Frist zur Ausübung desselben hinweist. Sind mehrere Personen Mieter, muss die Mitteilung jedem von ihnen zugehen. Die Mitteilung des Vermieters als Verkäufer wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt (§ 469 Abs. 1 BGB). Allerdings ist die Mitteilung des Vorkaufsfalles und die Unterrichtung über das Vorkaufsrecht nicht Wirksamkeitsvoraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts. Hat der Mieter vom Verkauf der Wohnung nur auf anderem Wege erfahren, kann er auch sein Vorkaufsrecht ausüben.

Unterbleibt die Mitteilung, beginnt die Zwei-Monats-Frist des Mieters nicht zu laufen. Darüber hinaus macht sich der Vermieter ggfs. schadenersatzpflichtig.

Voraussetzung ist, dass der Vorkaufsberechtigte sowohl schon vor der Umwandlung der Wohnung in eine Eigentumswohnung Mieter war, als auch, dass er es zum Zeitpunkt des Vorkaufsfalles noch ist. Bei Mietermehrheit ist § 472 BGB zu beachten.

Gemäß § 469 Abs. 2 BGB beträgt die Frist, innerhalb derer der Mieter das Vorkaufsrecht ausüben kann zwei Monate. Die Frist beginnt mit Zugang der Mitteilung über den Vorkaufsfall. Dies setzt das Vorliegen eines wirksamen Kaufvertrages voraus.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht wird durch einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung in Schriftform ausgeübt (§ 577 Abs. 3 BGB). Die Erklärung darf nicht an eine Bedingung geknüpft werden. Soweit der abwickelnde Notar entsprechend ermächtigt worden ist, kann auch ihm gegenüber die Ausübung des Vorkaufsrechts erklärt werden.

Mit Ausübung des Vorkaufsrechts kommt zwischen Vermieter und Mieter ein zweiter selbständiger Kaufvertrag *zu den Bedingungen zustande, die zwischen Vermieter und Drittem vereinbart waren* (§ 464 Abs. 2 BGB). Allerdings schließt § 464 Abs. 2 BGB nicht aus, dass der Vermieter freiwillig dem Mieter günstigere Bedingungen einräumt als diejenigen, die er mit dem Dritten vereinbart hat. Vertragsbestimmungen, die nur zur „Abschreckung“ des Vorkaufsberechtigten in den Vertrag aufgenommen wurden und die wesensgemäß nicht zum Kaufvertrag gehören, verpflichten den vorkaufsberechtigten Mieter nicht.

Die *Kosten des Kaufvertrages* trägt der Mieter, wenn der Dritte sich seinerzeit zur Tragung der Kosten verpflichtet hatte.

Neben zahlreichen Einzelfragen, die der auszugsweise den Mietern übersandte Kaufvertrag hervorruft und die weiterer Klärung bedürfen, verzichtet der Vertrag auf eine eklatant bedeutsame Regelung, worauf im Anschreiben des Notars ganz lapidar hingewiesen wird: Es ist keine Belastungsvollmacht enthalten !

Was bedeutet das?

Die wenigsten Mieter werden, wenn sie Interesse am Erwerb der von ihnen genutzten Eigentumswohnung haben, mehrere Hunderttausend Euro aus der "Portokasse" zahlen können. Das ist auch generell bei Grundstückskaufverträgen, an denen Verbraucher beteiligt sind, unüblich. Vielmehr wird ein Kredit aufgenommen. Der Kreditgeber wird dafür eine Sicherheit verlangen, die durch die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld im jeweiligen Grundbuch geboten wird. Das Problem besteht darin, dass der Kreditgeber die Auszahlung von der Eintragung im Grundbuch abhängig machen wird. Das kann aber grundsätzlich erst erfolgen, wenn der Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Das Eigentum wird aber erst nach Zahlung des Kaufpreises umgeschrieben. Diesem "unauflösbaren" Widerspruch wird durch die sog. Belastungsvollmacht abgeholfen, mit der der Verkäufer dem Käufer die Möglichkeit einräumt, das Grundbuch bereits vor Eigentumsumschreibung – selbstverständlich mit den Sicherheiten für den Verkäufer, dass das Geld nur zur Kaufpreisfinanzierung zu nutzen ist – zu belasten und so die Kaufpreiszahlung zu realisieren.

Durch diesen absolut unüblichen Ausschluss einer Belastungsvollmacht (obwohl alle Vertragsvollmachten die Möglichkeit der Belastungsvollmacht ausdrücklich vorsehen!) dürfte der Kauf für die meisten Mieter praktisch ausgeschlossen sein, selbst wenn potenzielle Kreditgeber verfügbar sind.

3. Vorläufiges Fazit

Unbeschadet der vorstehenden Einzelwürdigungen, entsteht ein fragwürdiges Gesamtbild.

Auch wenn die einzelnen rechtlichen Schritte (Wohnungseigentumsbildung, Verkauf, keine Belastungsvollmacht) jeder für sich möglicherweise nicht zu beanstanden sind, führt diese konzertierte Aktion insgesamt zu einer Unterhöhlung rechtlicher Grundsätze (Zielstellung von Vorkaufsrechten) und politischer Zielstellungen (Mieterschutz, Rekommunalisierung etc.) im Land Berlin. Das Vorgehen sichert allein den "Durchmarsch" des Investors/Käufers "DWRE Alpha GmbH".

Diese Vorgehensweise erscheint daher rechtsmissbräuchlich und bedarf einer grundsätzlichen Überprüfung, die in Anbetracht der laufenden Fristen unverzüglich und unter Ausnutzung aller rechtlichen und politischen Mittel durch die zuständigen Stellen einzuleiten ist.

Der Mieterbeirat KMA wird sich dafür mit ganzer Kraft einsetzen!