



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Berliner Senat erweitert Muster der Abwendungsvereinbarung

25.03.2019 Fachinformation

Für das städtebauliche Instrument des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten wurde das Muster der Abwendungsvereinbarung vom Berliner Senat überarbeitet und Informationsrechte der Mieter und mietpreisdämpfende Regelungen aufgenommen. Um die Ziele des Erhaltungsrechts noch effektiver umzusetzen, wurde den Bezirken am 21. März 2019 ein überarbeitetes Muster einer Abwendungsvereinbarung bei Verkauf eines Grundstücks in einem Milieuschutzgebiet (soziales Erhaltungsgebiet) als Handlungsempfehlung zur Verfügung gestellt. Dies gab die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 25. März 2019 bekannt.

Um in sozialen Erhaltungsgebieten städtebaulich unerwünschten Tendenzen entgegenzuwirken und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung noch effektiver zu schützen, gibt es das Instrument des Vorkaufsrechts. Wird in diesen Gebieten ein Grundstück verkauft, prüft der jeweilige Bezirk, ob er das ihm zustehende Vorkaufsrecht ausübt. Der Käufer wiederum kann die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Bezirk abwenden, wenn er sich dazu verpflichtet, das Kaufgrundstück entsprechend den Zielen der Erhaltungsverordnung zu nutzen. Im Rahmen der Prüfung des Vorkaufsrechts bietet der jeweilige Bezirk dem Käufer den Abschluss einer Abwendungsvereinbarung an. Nimmt der Käufer an, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht möglich und auch nicht notwendig, da die Pflichten aus der Abwendungsvereinbarung die Einhaltung der Ziele des sozialen Erhaltungsrechts sicherstellen.

Im Rahmen der Veröffentlichung des Berliner Konzeptes zur Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch wurde das erste Muster für die Abwendung als Hilfestellung für die Bezirke erarbeitet. Die Vorkaufspraxis hat gezeigt, dass das Muster an einigen Stellen anzupassen war. So sind nun zum Beispiel für geplante und genehmigungsfähige Modernisierungsmaßnahmen Fördermittel zur sozialen Wohnraumförderung gemäß den Wohnungsmodernisierungsbestimmungen 2018 verpflichtend in Anspruch zu nehmen. Im Rahmen einer solchen Förderung werden auch Mietpreisbindungen und unmittelbare Belegungsrechte begründet. Ferner enthält das neue Muster Informations- und eigene Forderungsrechte aus der jeweiligen Abwendung für die Mieter. Darüber hinaus enthält das Muster erstmals mietpreisbegrenzende Regelungen, die über die gesetzlich geltende Mietpreisbremse hinaus Mietsteigerungen deckeln sollen. Außerdem werden Staffelmietverträge ausgeschlossen und die Eigenbedarfsnutzung durch den Eigentümer eingeschränkt.