



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Erneut wichtige verwaltungsrechtliche Gerichtsentscheidungen für die Mieterstadt Berlin Milieuschutzesatzungen

26.03.2026 Fachinformation

Der Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Christian Gaebler hat die Urteile der 19. Kammer des Verwaltungsgerichts Berlin zur Wirksamkeit von sogenannten Abwendungsvereinbarungen begrüßt. Die Vereinbarungen wurden in den vergangenen Jahren von Bezirksämtern mit Käufern von Grundstücken mit Mietwohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutzgebieten) abgeschlossen. Mit diesen Verträgen konnten Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Bezirk abwenden, wenn sie sich dazu verpflichteten, das Kaufgrundstück entsprechend den Zielen der Erhaltungsverordnung zu nutzen.

Dazu sagte **Senator Christian Gaebler**: „Die Mieterinnen und Mieter in Berlin erhalten auch mit diesen Entscheidungen der 19. Kammer des Verwaltungsgerichts Berlin mehr Rechtssicherheit. Das ist ein wichtiges Signal, weil wir die soziale Mischung in den Kiezen erhalten müssen. Das Vorkaufsrecht ist dafür in einer Mieterstadt wie Berlin ein wichtiges Instrument. Wir haben als Land in Sachen Vorkaufsrecht alles getan, was möglich war. Jetzt muss die Bundesregierung zügig zu einer nachhaltigen Lösung kommen.“

Das Bundesverwaltungsgericht hatte im November 2021 entschieden, dass die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts (auch) in sozialen Erhaltungsgebieten ausgeschlossen ist, wenn die vorhandene Bebauung und Nutzung des Grundstücks den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme entspricht. Der Praxis der Bezirke, die vor allem voraussehbare Verwertungsabsichten der Erwerber für die Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in den Blick nahmen, wurde damit die rechtliche Grundlage entzogen.

Für die bestehenden Verträge warf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts die Frage auf, ob die geschlossenen Abwendungsvereinbarungen der Bezirke mit den Grundstückskäufern unwirksam oder kündbar sind. Verschiedene Käufer wollten die vereinbarten Verzicht auf mietpreiserhöhende Umbaumaßnahmen und Modernisierungen nicht mehr gegen sich gelten lassen und beschritten den Rechtsweg.

Wegen der Bedeutung für das Land Berlin hatte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in einigen dieser Verfahren die Prozessführung für das Land Berlin übernommen und die Bezirke prozessual unterstützt.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

<https://bbu.de/beitraege/erneut-wichtige-verwaltungsrechtliche-gerichtsentscheidungen-fuer-die-mieterstadt-berlin>