

## **B E S C H L U S S**

### **B e z i r k s a m t P a n k o w v o n B e r l i n**

Beschlussgegenstand: Verdrängung wirksam begegnen –  
Abwendungsvereinbarungen inhaltlich  
schärfen

Beschluss-Nr.: VIII-1314/2020 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 03.03.2020 Verteiler:  
- Bezirksbürgermeister  
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)  
- Leiter des Rechtsamtes  
- Leiter des Steuerungsdienstes  
- Büro des Bezirksbürgermeisters

Das Bezirksamt beschließt:

Die aus der Anlage ersichtliche Vorlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur  
Kenntnis zu geben.

Sören Benn  
Bezirksbürgermeister

An die  
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.: VIII-0714

## **Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 13 BezVG**

### **1. Zwischenbericht**

#### **Verdrängung wirksam begegnen - Abwendungsvereinbarung inhaltlich schärfen**

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

In Erledigung des in der 25. Sitzung am 14.08.2019 angenommenen Ersuchens der Bezirksverordnetenversammlung – Drucksache Nr.: VIII-0714 –

„Das Bezirksamt wird ersucht,

zukünftig Vereinbarungen über die Abwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 27 Abs. 1 BauGB entsprechend den folgenden Maßgaben abzuschließen.

Hierzu sind die Regelungen der derzeit verwendeten Mustervereinbarungen (siehe Anhang) entsprechend abzuändern bzw. zu ergänzen und die Vertragsstrafen anzupassen:

Verpflichtung des Erwerbers/der Erwerberin auf,

- Verzicht auf die Begründung von Wohn- oder Teileigentum an dem Kaufgrundstück einschließlich des in § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB geregelten Falles,
- Verzicht auf Grundrissänderungen einschließlich Balkonanbau,
- Verzicht auf Änderungen der baulichen Anlage auf dem Kaufgrundstück in Gestalt energetischer Modernisierungsmaßnahmen, sofern keine Rechtspflicht zu ihrer Durchführung besteht,
- Geltungsdauer der Abwendungsvereinbarung, solange das Kaufgrundstück im Bereich einer Erhaltungsverordnung gelegen ist

Vertragsstrafe:

- Bei Verstoß gegen die Verpflichtung des Verzichts auf die Begründung von Wohn- oder Teileigentum auf dem Kaufgrundstück einschließlich des in § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB geregelten Falles beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe 1.000.000,- €,
- sämtliche weiteren in der bisherigen Musterabwendungsvereinbarung bezifferten Vertragsstrafen sind Fix-Beträge, die Rahmeneröffnungen „bis zu“ sind zu streichen.

Des Weiteren soll in die Vereinbarungen aufgenommen werden:

- der Ausschluss von Staffelmietverträgen,
- die Begrenzung von Mieterhöhungen und der Miete bei Neuvermietung, max. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete,
- die Verpflichtung zur Begrenzung von Modernisierungsumlagen auf max. 6% bzw. max. 2 €/m<sup>2</sup>.
- Grundsätzliches Anerkennen des Härtefalls im Falle von Modernisierungen bei Überschreiten von 30% des Haushaltseinkommens.

Der Inhalt zukünftig abgeschlossener Abwendungsvereinbarungen ist den vom Eigentümerwechsel betroffenen Mieter\*innen in geeigneter Weise bekannt zu machen.“

wird gemäß § 13 Bezirksverwaltungsgesetz berichtet:

Die inhaltliche Ausgestaltung der Abwendungsvereinbarungen im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechts in Sozialen Erhaltungsgebieten wird derzeit in mehreren Bezirken und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen rechtlich geprüft. Hintergrund ist unter anderem die Einführung des Berliner Mietendeckels. Ziel ist eine weitestgehend einheitliche Anwendungspraxis in Berlin zu gewährleisten. Auch in Pankow dauert die rechtliche Prüfung noch an.

### **Haushaltsmäßige Auswirkungen**

keine

### **Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen**

keine

### **Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung**

keine

### **Kinder- und Familienverträglichkeit**

entfällt

Sören Benn  
Bezirksbürgermeister

Vollrad Kuhn  
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung  
und Bürgerdienste