

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

Bezirksamt Pankow von Berlin

Beschlussgegenstand: Verdrängung wirksam begegnen - Abwendungsvereinbarungen inhaltlich schärfen

Beschluss-Nr.: VIII-2076/2021 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 17.08.2021 Verteiler:  
- Bezirksbürgermeister  
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)  
- Leiterin 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**

### **Schlussbericht**

#### **Verdrängung wirksam begegnen - Abwendungsvereinbarungen 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 Mieterinnen und Mieter in geeigneter Weise bekannt zu machen.“ –

wird gemäß § 13 Bezirksverwaltungsgesetz berichtet:

Bisher hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen kein neues Muster einer Abwendungsvereinbarung vorgelegt. Das Bezirksamt Pankow hält aber aus Gründen der Rechtssicherheit daran fest, ein berlinweites Muster der Abwendungsvereinbarung zu verwenden. Ein neues Muster ist in dieser Legislaturperiode nicht mehr zu erwarten. Es wird daher gebeten, die Drucksache als erledigt zu betrachten.

### **Haushaltmäßige 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