



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – 10707 Berlin

Nur elektronisch

An

Die Bezirksämter von Berlin

-Stadtentwicklung-

Zeichen

IV C 22

Julia Cissé

Tel. +49 30 90173-4941

julia.cisse@senstadt.berlin.de

elektronische Zugangsöffnung ge-
mäß § 3a Absatz 1 VwVfG
post@senstadt.berlin.de

Württembergische Straße 6,
10707 Berlin

Datum: 24.04.2026

Rundschreiben SenStadt IV Nr.2 /2026

**§ 27 Absatz 1 in Verbindung mit § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Baugesetzbuch: Abwen-
dungsvereinbarungen und Abwendungserklärungen sowie Verpflichtungsvereinbarungen
und Verpflichtungserklärungen für das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten – Klau-
sel für energetische Maßnahmen**

Dieses Rundschreiben informiert über den Umgang mit im Rahmen von Vorkaufsrechtsprüfun-
gen in sozialen Erhaltungsgebieten abgeschlossenen Abwendungsvereinbarungen in Bezug
auf energetische Maßnahmen vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele Berlins.

Die zwischen Erwerbern von Grundstücken in sozialen Erhaltungsgebieten und dem Land Ber-
lin, vertreten durch die jeweiligen Bezirksämter, geschlossenen Abwendungsvereinbarungen
sind weiterhin gültig. Das Verwaltungsgericht Berlin hat am 09. Mai 2023 durch die 13. Kam-
mer und am 25. März 2026 durch die 19. Kammer die Wirksamkeit und Unkündbarkeit der vor
dem 09. November 2021 geschlossenen Abwendungsvereinbarungen bestätigt. Ebenso hat
das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg die Urteile der 13. Kammer am 24. Juni
2025 bestätigt.

Die Abwendungsvereinbarungen, insbesondere diejenigen, die vor November 2021 geschlos-
sen wurden, verfügen überwiegend über eine Klausel, welche jegliche Änderungen der

Fahrverbindungen: U-Bahn: U3 und U7 Fehrbelliner Platz; Bus: 101, 115, 143 Fehrbelliner Platz

 barrierefreier Zugang über Württembergische Straße 6

Bankverbindung Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Kontoinhaberin: Landeshauptkasse Berlin

Postbank Berlin, IBAN: DE47100100100000058100, BIC: PBNKDEFF100

Berliner Sparkasse, IBAN: DE25100500000990007600, BIC: BELADEBEXX

Bundesbank, Filiale Berlin, IBAN: DE53100000000010001520, BIC: MARKDEF1100

**ZUHAUSE
IN BERLIN**

baulichen Anlagen auf dem Grundstück in Gestalt energetischer Maßnahmen ausschließt, sofern keine Rechtspflicht zu ihrer Durchführung besteht.

Das Land Berlin strebt Klimaneutralität an und hat sich deshalb verschiedene Klimaziele gesetzt und der Umsetzung klimafördernder Maßnahmen verschrieben. Diesen Zielen folgend ist eine Anpassungsmöglichkeit der Abwendungsvereinbarungen, die im Zuge der Prüfung des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten geschlossen wurden, geboten.

Die Anpassung kann nach Bedarf im Einzelfall durch die zuständige Stelle des jeweiligen Bezirksamtes im Wege einer Nachtragsvereinbarung erfolgen.

Die maximale Anpassungsmöglichkeit sieht energetische Maßnahmen bis zur Festlegung entsprechend 2.8 „Energetische Maßnahmen“ in den Verwaltungsvorschriften Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete vor und ist einzelfallabhängig. Die Verwaltungsvorschriften sind abrufbar unter:

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/stadterneuerung/soziales-erhaltungsrecht/>.

Eine Anpassung der Abwendungsvereinbarungen ist nur im Bereich der energetischen Maßnahmen (und gegebenenfalls der entsprechenden Vertragsstrafen- und Rechtsnachfolgeklauseln) geboten und möglich. Die übrigen Regelungen der Abwendungsvereinbarung sind hiervon nicht betroffen.

In jedem Fall der Anpassung ist zu gewährleisten, dass die energetischen Maßnahmen keine höhere Belastung für die Mieterschaft zur Folge haben als bei energetischen Maßnahmen im Rahmen der gesetzlichen Mindestanforderungen, beispielsweise durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln.

Im Rahmen eines energetischen Gutachtens oder vergleichbarer Unterlagen müssen seitens des Eigentümers die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten realistisch und nachvollziehbar und nach Möglichkeit getrennt von den Modernisierungsmaßnahmen ausgewiesen werden.

Für Modernisierungsvorhaben sollen alle zur Verfügung stehenden Förderangebote im Sinne des Vorhabens und der Kostenersparnis für die Eigentümer sowie für die Mieterinnen und Mieter genutzt werden.

Die Anpassungsmöglichkeit hinsichtlich der energetischen Maßnahmen besteht entsprechend auch für Verpflichtungsvereinbarungen der Drittkäufer, zu deren Gunsten das Land Berlin das Vorkaufsrecht ausgeübt hat sowie für etwaige einseitige Abwendungs- und Verpflichtungserklärungen.

Ich bitte Sie, dieses Rundschreiben den mit dem sozialen Erhaltungsrecht, Vorkaufsrechten nach Baugesetzbuch und Abwendungsvereinbarungen befassten Dienstkräften bekannt zu geben.

Der Versand dieses Rundschreibens erfolgt ausschließlich elektronisch. Es ist in der Rundschreibendatenbank des Landes Berlin hinterlegt und dort abrufbar:

(<https://www.berlin.de/politik-und-verwaltung/rundschreiben/>).

Im Auftrag
Schäfer