

Was ist eine Abwendungsvereinbarung?

Unter bestimmten Bedingungen gibt es für Gemeinden die Möglichkeit eines Vorkaufsrechts an Grundstücken. Dieses Recht gilt zum Beispiel in Milieuschutzgebieten und das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. In Berlin gibt es die Möglichkeit des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten (soziales Erhaltungsgebiet).

In Berlin nehmen die Bezirke das Vorkaufsrecht wahr, d.h. die Bezirke sind die Verantwortlichen an dieser Stelle. Das Vorkaufsrecht kann auch für Dritte ausgeübt werden und nach dem Koalitionsvertrag von r2g soll das Vorkaufsrecht vorrangig zugunsten von städtischen Wohnungsbaugesellschaften ausgeübt werden.

Für den Käufer eines Grundstücks besteht die Möglichkeit, den Vorkauf abzuwenden. Dazu muss er eine Abwendungsvereinbarung unterzeichnen. Konkret kann also zum Beispiel die Deutsche Wohnen als Käufer eines Grundstücks den Vorkauf durch einen Bezirk zugunsten einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft abwenden, wenn sie eine solche Abwendungsvereinbarung unterzeichnet. Die Möglichkeit der Abwendungsvereinbarung ist Bundesrecht.

Der Berliner Senat hat ein Muster einer Abwendungsvereinbarung bereits im Jahr 2019 präzisiert (vgl.

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1903/nachricht6695.html).

Danach sind für geplante und genehmigungsfähige Modernisierungsmaßnahmen Fördermittel zur sozialen Wohnraumförderung gemäß den Wohnungsmodernisierungsbestimmungen 2018 verpflichtend in Anspruch zu nehmen, werden mit der Inanspruchnahme solcher Förderungen Mietpreisbindungen und unmittelbare Belegungsrechte begründet, gibt es Informations- und eigene Forderungsrechte aus der jeweiligen Abwendung für die Mieter*innen und enthält das Muster auch mietpreisbegrenzende Regelungen. Weiterhin werden Staffelmietverträge ausgeschlossen und wird die Eigenbedarfsnutzung durch den Eigentümer eingeschränkt. Abwendungsvereinbarungen werden für die Dauer von mehreren Jahren geschlossen.

Das Instrument des Vorkaufsrechts ist zentral um die Berliner Mischung der Einwohner*innen zu erhalten. Nur mit diesem Instrument ist es möglich, Käufer*innen von Grundstücken Grenzen bei der Nutzung von Grundstücken aufzuzeigen. Durch eine Abwendungsvereinbarung akzeptieren sie Vorgaben zur Nutzung eines Grundstücks, ohne die „Drohung“ mit dem Vorkaufsrecht würden sie dies kaum tun. LINKE Politik in Berlin wird das Instrument des Vorkaufsrechts auch weiter anwenden und setzt sich auch für Vergesellschaftung von Wohnraum ein.