

Antrag

Fraktion der SPD, Linksfraktion

Ursprung:
Antrag, Fraktion der SPD, Linksfraktion
Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:

16.01.2019 BVV

BVV/021/VIII

Betreff: Verdrängung wirksam begegnen - Abwendungsvereinbarungen inhaltlich schärfen**Die BVV möge beschließen:**

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 Mustervereinbarung (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 an 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 €/m².

- 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.

Berlin, den 08.01.2019

Einreicher: Fraktion der SPD, Linksfraktion
 Mike Szidat, Roland Schröder, SPD-Fraktion
 Frederik Bordfeld, Matthias Zarbock, Fraktion der Linken

Begründung siehe Rückseite

Abstimmungsergebnis:

_____ beschlossen
 _____ beschlossen mit Änderung
 _____ abgelehnt
 _____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

_____ einstimmig
 _____ mehrheitlich
 _____ Ja-Stimmen
 _____ Gegenstimmen
 _____ Enthaltungen

federführend

_____ überwiesen in den Ausschuss für
 _____ mitberatend in den Ausschuss für
 _____ sowie in den Ausschuss für

Begründung:

Um der fortschreitenden Wohnungsspekulation wirksam entgegenzutreten ist es erforderlich, dass der Bezirk Pankow deutlich erkennbar macht, dass das gemeindliche Vorkaufsrecht nicht nur eine „Drohkulisse“ ist und dieses vom Erwerber nur durch den Abschluss einer Abwendungsvereinbarung zu verhindern ist.

Daher ist es zwingend notwendig, dass die Option der Abwendung des Vorkaufsrechts mittels Abwendungsvereinbarung auch genauso geeignet ist, die Ziele im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts zu erreichen. Hierfür kommt es entscheidend auf den Inhalt der getroffenen Vereinbarung an. Dem Käufer muss im Rahmen der Vertragsaushandlung möglichst viel abverlangt werden, in jedem Fall aber mehr als das Gesetz in § 172 BauGB an Rechten und Pflichten vorsieht. Die derzeit vom Bezirk Pankow verwendete Abwendungsvereinbarung ist lückenhaft und dient dem Schutz der Erhaltungsziele aus § 172 BauGB nur unzureichend, die Schlupflöcher der energetischen Sanierung, überhöhten Modernisierungsumlagen und vorgeblichen Verkaufs an Mieter wird nicht wirksam entgegengetreten.

Insbesondere die Vertragsstrafen sind derzeit zu gering und werden ggfls. vom Erwerber einkalkuliert. Besonders wichtig ist die Verhinderung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, daher ist hier eine empfindliche Vertragsstrafe auf den Verstoß bezogen anzusetzen, da diese entgegen der bisherigen Regelung (50.000,- € je geschaffene Eigentumswohnung) i. V. m. mit der sofortigen Fälligkeit für den Erwerber wirtschaftlich nicht mehr ohne weiteres darstellbar wäre.

Auch die Eröffnung eines Strafrahmens (bis zu...) ist nicht zweckdienlich und zu beseitigen.