Pressemitteilung

Abwendungsvereinbarungen in Berlin wahrscheinlich überwiegend nichtig

- Ohne Vorkaufsrecht fehlt den Verträgen die Grundlage
- Vereinbarungen waren regelmäßig als unverhandelbar präsentiert worden
- Inhalte sind oft fragwürdig

Berlin, 9. August 2022 – Nach dem korrigierenden Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zu den kommunalen Vorkaufsrechten (BVerwG 4 C 1.20) stehen nun in Berlin auch die in den Jahren 2016 – 2021 abgeschlossenen Abwendungsvereinbaren auf dem Prüfstand. Diese Vereinbarungen sind das vorgesehene Mittel, um die Ausübung eines Vorkaufsrechts abzuwenden. In etwa zehn beim Verwaltungsgericht Berlin anhängigen Verfahren wenden sich Eigentümer gegen die mit den Bezirken geschlossenen Abwendungsvereinbarungen.

„Ohne die nach heutigem Stand rechtswidrige Ausübung des Vorkaufsrechts fehlt die Grundlage für die Vereinbarungen, zu denen sich viele Käufer von den Bezirken gedrängt fühlten“, sagt Uwe Bottermann, Rechtsanwalt und Partner bei der Kanzlei Bottermann::Khorrami. „Wir gehen davon aus, dass die Abwendungsvereinbarungen gegen das sogenannte Kopplungsverbot nach § 11 Abs. 2 Satz des Baugesetzbuches verstoßen dürften. Dieses besagt, dass die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung unzulässig ist, wenn der Vertragspartner auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.“

Mit diesem Argument hatten zahlreiche Eigentümer den Bezirken angezeigt, sich nicht mehr Abwendungsvereinbarungen halten zu wollen. Solche Anzeigen sind bisher weitgehend ohne Einlassung geblieben. „Allerdings darf man aus dem Schweigen der Bezirke nicht auf ein Zugeständnis schließen. Diese beschäftigen sich nämlich regelmäßig erst dann mit der Abwendungsvereinbarung, wenn ein Eigentümer auf deren Mitwirkung angewiesen ist.“ Das ist zum Beispiel im Fall eines Verkaufs der Fall. Dann ist nämlich fraglich, ob die Abwendungsvereinbarung auf den Kaufenden übergehen muss. Darüber hat nun das Gericht zu entscheiden.

Zudem dürften die in den Abwendungsvereinbarungen geregelten Pflichten auf dem Prüfstand stehen. Danach müssen die Eigentümer zum Beispiel 20 Jahre auf die Umwandlung in Wohneigentum verzichten oder dürfen energetische Modernisierungen nur dann

durchführen, wenn diese gesetzlich verpflichtend sind. „Solche Pflichten liegen deutlich über den gesetzlichen Anforderungen und sind den Käufern regelmäßig als alternativlos präsentiert worden. Inhalt und Zustandekommen der Abwendungsvereinbarungen müsste die Gerichte daher ebenso interessieren“, sagt Bottermann.

Pressekontakt
RUECKERCONSULT GmbH

Dr. André Schlüter
Wallstraße 16
10179 Berlin
+49 30 28 44 987-67
schlueter@rueckerconsult.de

Über Bottermann Khorrami

Bottermann Khorrami ist eine Kanzlei bestehend aus Rechtsanwälten, Notaren und Steuerberatern mit Sitz in Berlin. Das Unternehmen beschäftigt rund 35 Mitarbeiter. Zu den Mandanten der Kanzlei gehören mittelständische Unternehmen und Privatpersonen – vor allem jedoch Investoren, Projektentwickler und Fondsgesellschaften. Neben der Beratung deutscher Marktteilnehmer ist die Kanzlei auf die Vertretung ausländischer Investoren und Unternehmen mit Projekten in Deutschland spezialisiert. Die Rechtsanwälte, Steuerberater und Notare von Bottermann Khorrami arbeiten mehrsprachig und sind mit interkulturellen Hintergründen vertraut.