

## Übersicht Abwendungsvereinbarungen

**Für die folgenden Wohn- und Geschäftsgebäude in der Neckarstadt-West liegen Abwendungsvereinbarungen zwischen den Eigentümer\*innen und der Stadt Mannheim vor. Sie belegen unterschiedliche Selbstverpflichtungen der Eigentümer\*innen, zum Beispiel:**

- Zusagen über die Modernisierung von Altbauten
- Ausschluss der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum für die Dauer von 10 Jahren
- Garantien, Mieten ausschließlich im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen, und sie der Stadt Mannheim zur Prüfung vorzulegen.

Sollten Sie diesbezüglich Fragen haben oder Unterstützung benötigen, nehmen Sie bitte Kontakt zum Quartiermanagement Neckarstadt-West auf:

[quartiermanagement@neckarstadt-west.de](mailto:quartiermanagement@neckarstadt-west.de)  
oder [jennifer.yeboah@mwsp-mannheim.de](mailto:jennifer.yeboah@mwsp-mannheim.de)

**Wir helfen Ihnen gern weiter!**

### **Adressübersicht:**

- |                                    |                        |                      |
|------------------------------------|------------------------|----------------------|
| - Alphornstraße 32                 | - Gärtnerstraße 20     | - Langstraße 75      |
| - Bürgermeister-Fuchs-Straße 19-21 | - Gärtnerstraße 27     | - Lutherstraße 1     |
| - Bürgermeister-Fuchs-Straße 61    | - Gärtnerstraße 31     | - Mittelstraße 74    |
| - Bürgermeister-Fuchs-Straße 64    | - Gärtnerstraße 39     | - Stockhornstraße 25 |
| - Draisstraße 20                   | - Gärtnerstraße 42     | - Stockhornstraße 34 |
| - Erlenstraße 18                   | - Gärtnerstraße 53     | - Zehntstraße 27     |
| - Elfenstraße 46                   | - Gärtnerstraße 55     |                      |
| - Elfenstraße 48                   | - Gärtnerstraße 73     |                      |
| - Fröhlichstraße 16-18             | - Gärtnerstraße 79     |                      |
| - Fröhlichstraße 28                | - Gärtnerstraße 87     |                      |
| - Gärtnerstraße 8                  | - Jean-Becker-Straße 9 |                      |
| - Gärtnerstraße 11                 | - Langstraße 11-13     |                      |

*Stand: Dezember 2022*

## - MUSTER ABWENDUNGSVEREINBARUNG -

### Abwendungsvereinbarung

zur Abwendung des Vorkaufsrechtes nach § 27 Baugesetzbuch (BauGB)

zwischen

XXX

XXX-Straße

PLZ Mannheim

- nachstehend „Erwerber“ genannt -

und der Stadt Mannheim, vertreten durch den  
Fachbereich Stadtplanung, Abt. Stadterneuerung,  
Collinistr. 1, 68161 Mannheim

- nachstehend „Stadt“ genannt –

### Präambel

Das Grundstück XXX Flst.-Nr. XXX mit XXX qm liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Neckarstadt-West II“. Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit XX Wohnungen und XX Gewerbeeinheiten. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Die Stadt Mannheim hat mit Beschluss vom 24.07.2018 weite Teile der Neckarstadt-West als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Ziel ist es u. a., die bestehende Bevölkerungsstruktur in dem Quartier zu stabilisieren, die hohe Fluktuation der Bevölkerung zu reduzieren und bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Eines der Sanierungsziele ist es den Wohnungsbestand an die heutigen Wohnstandards, insbesondere aus energetischen Gesichtspunkten, anzupassen.

## - MUSTER ABWENDUNGSVEREINBARUNG -

Der Erwerber hat mit Kaufvertrag UR. Nr. XXX vom XX.XX.XXXX das Grundstück Flst. Nr. XXX, XXX-Straße von XXX erworben.

Zur Abwendung des Vorkaufsrechtes der Stadt Mannheim gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB verpflichtet sich der Erwerber zu folgenden Auflagen:

### § 1

#### Modernisierung

Der Erwerber plant, in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, die Modernisierung und Dämmung des Daches, die Überarbeitung der Fassade im Erdgeschoss, die Freilegung der historischen Decken sowie die Modernisierung der Elektro- Wasser- und Abwasserinstallationen bei Freizug der einzelnen Wohnungen.

### § 2

#### Verzicht auf Aufteilung in Eigentumswohnungen

Der Erwerber verzichtet für die Dauer von zehn Jahren, ab Vertragsunterzeichnung, auf eine Aufteilung der XX Einheiten in Wohnungs-/Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

### § 3

#### Mieterhöhungen

Der Erwerber verpflichtet sich, künftige Mieterhöhungen nach Recht und Gesetz bzw. nach dem jeweils geltenden aktuellen Mietspiegel der Stadt Mannheim durchzuführen. Die ortsübliche Vergleichsmiete darf nicht überschritten werden. Mieterhöhungsverlangen sind der zuständigen Stelle des Fachbereichs Stadtplanung der Stadt Mannheim zur Prüfung vorzulegen. Mieterhöhungsverlangen müssen dem Mieter und der zuständigen Stelle des Fachbereichs Stadtplanung der Stadt Mannheim zum gleichen Zeitpunkt zur Verfügung gestellt werden.

## - MUSTER ABWENDUNGSVEREINBARUNG -

### § 4

#### Nutzung

Der Erwerber wirkt bei den Mietern auf eine nach den Zielen der Lokalen Stadterneuerung definierten sozialen Mischung der Mieterstruktur hin.

Der Erwerber verpflichtet sich, auf dem Kaufgrundstück folgende Nutzungen weder selbst vorzunehmen noch durch Dritte vornehmen zu lassen:

Shisha-Bars, Wettannahmestellen, Vergnügungsstätten aus den Bereichen Glücksspiel, Wetten und Erotik, Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Anlagen der Wohnungsprostitution, Postenverkaufsmärkte (Einzelhandelsbetriebe, deren überwiegender Betriebszweck im Verkauf eines heterogenen Sortiments an überwiegend nicht markenorientierten Waren aus allen, dem täglichen oder periodischen Bedarf dienenden, Warengattungen, die dort grundsätzlich nur unter dem üblichen Preisniveau angeboten werden, da es sich zum Beispiel um Überschüsse, Auslaufmodelle, Saisonendware, Reklamationsware, Ware zweiter Wahl, Havarieware, Ware aus Konkursen handelt oder besonders aber auch um Ware, die eigens zu niedrigsten Preisen produziert wird, besteht) sowie Aufstellen von Spielautomaten.

### § 5

#### Verhinderung von Wohnungsverlusten

Es besteht Übereinstimmung, dass die Durchführung von Räumungsverfahren möglichst vermieden werden soll. Bei mietwidrigem Verhalten bzw. Störungen des Hausfriedens soll unverzüglich durch geeignete Unterstützung bzw. Umsetzung möglichst ebenso versucht werden, einen drohenden Wohnungsverlust zu verhindern bzw. Störungen der Hausgemeinschaft und des Umfeldes entgegenzuwirken. Einzubinden sind bei Mietstreitigkeiten aufgrund Verständigungsschwierigkeiten Kulturdolmetscher oder das örtliche Quartiermanagement sowie bei Mietschulden der Fachbereich Arbeit und Soziales.

## - MUSTER ABWENDUNGSVEREINBARUNG -

### § 6

#### Vertragsstrafe

Bei einer Aufteilung in Wohnungs-/Teileigentum entgegen § 2 ist eine Vertragsstrafe i.H. v. XXXX € pro Wohnung an die Stadt zu zahlen.

Bei einem Verstoß gegen § 3 muss die zu viel verlangte Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete rückwirkend abgesenkt werden. Zu viel geleistete Mietzahlungen sind dem Mieter zurückzuerstatten.

Bei einem Verstoß gegen § 5 Absatz 2 und 3 ist die jährliche Differenz der Mieteinnahmen zur ortsüblichen Vergleichsmiete an die Stadt zu zahlen.

### § 7

#### Nebenabreden - Vertragsänderungen

1. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam.
2. Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.

### § 8

#### Salvatorische Klausel

Sollte ein Teil dieses Vertrages nichtig sein, bleibt der restliche Vertrag hiervon unberührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, für den nichtigen Teil eine Ersatzlösung zu finden, die dem Willen beider Vertragspartner und dem mit den Modernisierungsmaßnahmen verfolgten Zweck der Sanierung entspricht.

## - MUSTER ABWENDUNGSVEREINBARUNG -

### § 9

#### Rechtsnatur, Streitigkeiten aus diesem Vertrag

1. Die Vertragspartner gehen davon aus, dass dieser Vertrag seiner Rechtsnatur nach ein öffentlich-rechtlicher Vertrag ist.
2. Der Vertrag entbindet nicht von den Vorschriften des Baugesetzbuches.
3. Das Recht der Stadt zur Ausübung hoheitlicher Befugnisse bleibt unberührt.

### § 10

#### Eigentümerwechsel und Vorkaufsrecht

Für den Fall eines Wechsels im Eigentum oder an Teilen davon wird der Eigentümer den Rechtsnachfolger verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen vollständig zu übernehmen.

### § 11

#### Ausfertigung des Vertrages

Der Vertrag ist in zwei Exemplaren ausgefertigt. Der Erwerber und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Mannheim, den XX.XX.XXXX

---

Stadt Mannheim

---

Erwerber