



**Vereinbarung
über die Abwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts
gemäß § 27 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

zwischen



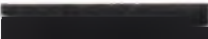


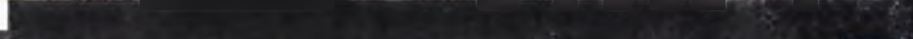
- nachfolgend „Erwerberin“ genannt-

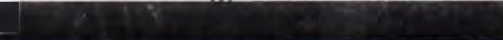
und

dem Land Berlin,
vertreten durch das Bezirksamt Pankow von Berlin,
dieses vertreten durch den Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Herrn Vollrad Kuhn,
Darßer Straße 203, 13088 Berlin,

- nachfolgend „Land Berlin“ genannt-

Vorbemerkung

Mit Kaufvertrag des Notars  in Berlin vom 27.09.2018, UR-Nr. 
 haben  das

das Grundstück mit der postalischen Anschrift Paul-Robeson-Straße 17 in Berlin-Pankow, Gemarkung Prenzlauer Berg mit einer Größe von 802 m², eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte von Prenzlauer Berg, Blatt-Nr. 6449N (nachfolgend „Kaufgrundstück“ genannt), an die  verkauft. Es ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut und hat 28 Wohneinheiten sowie 2 nicht Wohnzwecken dienende Einheiten.

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Animplatz“ vom 23.03.1999 (GVBl. vom 03.04.1999, S. 104). Zudem findet die Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Umwandlungsverordnung) vom 3. März 2015 (GVBl. S. 42) Anwendung. Die Verordnungen dienen dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen.

Dem Land Berlin steht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ein Vorkaufsrecht an dem Grundstück zu. Nach § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Erwerberin die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn sie in der Lage ist, das Grundstück entsprechend den Erhaltungszielen zu nutzen, und sie sich hierzu

P/

vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet. Zu diesem Zweck schließen die Erwerberin und das Land Berlin nachfolgende Vereinbarung:

§ 1
Unterlassungsverpflichtung

(1) Die Erwerberin verpflichtet sich,

1. auf die Begründung von Wohn- oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder eine andere Aufteilung in Verbindung mit Sondernutzungsrechten an dem Kaufgrundstück, sofern nicht die Voraussetzungen des § 172 Abs. 4 Satz 2, Satz 3 Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauGB vorliegen,
2. auf Anträge auf Erteilung von Bescheinigungen über die Abgeschlossenheit von Räumen in Gebäuden des Kaufgrundstücks,
3. a) auf den Rückbau der baulichen Anlage auf dem Kaufgrundstück,
b) auf Änderungen der bestehenden Nutzungen in den Gebäuden,
c) auf den Anbau von Balkonen an dem rechten sowie linken Seitenflügel und
d) auf den An- bzw. Einbau von einem oder mehreren Personenaufzügen, sofern nicht die Voraussetzungen des nachfolgenden S. 2 vorliegen, und
e) auf Änderungen einer baulichen Anlage, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagetechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung hinausgehen

zu verzichten. Abs. 1 Ziff. 3 d) gilt nicht für Personenaufzüge, die im Zusammenhang mit einem Dachgeschossausbau an-, bzw. eingebaut werden ausschließlich das Dachgeschoss erschließen. Abs. 1 Ziff. 3 d) gilt weiter nicht für Personenaufzüge, die im Zusammenhang mit einem Dachgeschossausbau an-, bzw. eingebaut werden und neben dem Dachgeschoss auch weitere Geschosse erschließen, sofern sie über ein Zugangskontrollsystem verfügen und nur diejenigen Mieter einen Schlüssel, bzw. eine andere Zugangsmöglichkeit erhalten, die dies wünschen.

(2) Die Verpflichtungen nach Abs. 1 gelten, solange die Erhaltungsverordnung „Arnimplatz“ in Kraft ist, längstens jedoch

4. für die Verpflichtung nach Abs.1 Ziff. 1, Ziff. 2 und Ziff. 3 a) für 30 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses;
5. für die Verpflichtung nach Abs.1 Ziff. 3 b) und e) für 20 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses;
6. für die Verpflichtung nach Abs.1 Ziff. 3 d) für 15 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses;

27

nur die Verpflichtung nach Abs.1 Ziff. 3 c) für 10 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses.

Anschließend finden die gesetzlichen Regelungen in der dann geltenden Fassung Anwendung.

- (3) Die Verpflichtungen nach den vorstehenden Absätzen bestehen auch in Bezug auf derzeit oder später nicht vermietete bzw. leerstehende Wohnungen.
- (4) Die Verpflichtungen nach Abs. 1 lassen die Verpflichtung zur Beantragung einer Genehmigung der Erwerberin für andere als die in Abs. 1 genannten Maßnahmen unberührt.
- (5) Die Erwerberin verpflichtet sich darüber hinaus, das Grundstück nur so zu nutzen, dass es mit dem Ziel der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Einklang steht und keinerlei Handlungen vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, die diesem Zweck zuwiderlaufen.
- (6) Stellen die Verpflichtungen nach Abs. 1 im Einzelfall eine unbillige Härte für die Erwerberin dar, kann das Land Berlin einen Antrag auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung ausnahmsweise genehmigen.

§ 2

Rechtsnachfolger

Die Erwerberin verpflichtet sich, die in § 1 vereinbarten (Unterlassungs-) Pflichten und Bindungen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

§ 3

Vertragsstrafe, Unterwerfung

- (1) Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe bis zu 500.000 € (in Worten: fünfhunderttausend Euro).
- (2) Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1
 - a) Nummer 1 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und für jede nach dem Wohnungseigentumsgesetz gebildete Einheit bis zu 100.000 € (in Worten: einhunderttausend Euro),
 - b) Nummer 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und jede als abgeschlossen beantragte Einheit bis zu 100.000 € (in Worten: einhunderttausend Euro),
 - c) Nummer 3 Buchstabe a) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes bis zu 1.000.000 € (in Worten: eine Million Euro),

2/

- d) Nummer 3 Buchstabe b) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und für jede geänderte Einheit bis zu 100.000 € (in Worten: einhunderttausend Euro),
 - e) Nummer 3 Buchstabe c) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und je angebauten Balkon bis zu 100.000 € (in Worten: einhunderttausend Euro),
 - f) Nummer 3 Buchstabe d) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und je angebauten Personenaufzug 250.000 € (in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro),
 - g) Nummer 3 Buchstabe e) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und je betroffene Wohnung bis zu 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro).
- (3) Die Vertragsstrafe ist jeweils sofort mit Eintritt eines Verstoßes zur Zahlung fällig.
- (4) Die Erwerberin unterwirft sich bezüglich der Zahlung der Vertragsstrafe nach den vorstehenden Absätzen der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen.

§ 4 Erteilung des Negativzeugnisses

Das Land Berlin verpflichtet sich, unverzüglich nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung das Negativzeugnis nach § 28 Abs. 1 S. 3 BauGB zu erteilen.

§ 5 Vertraulichkeit / Schlussbestimmungen

- (1) Die Erwerberin und das Land Berlin werden den Abschluss und den Inhalt dieser Vereinbarung vertraulich behandeln. Diese Verpflichtung gilt nicht, wenn und soweit eine gesetzliche oder behördliche Offenlegungsverpflichtungen bestehen. Ferner darf der Inhalt dieser Vereinbarung den folgenden Personen / Institutionen offengelegt werden:
- a) Gesellschaftern der Erwerberin und mit der Erwerberin im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen,
 - b) den Begünstigten und Mitarbeitern der Aramid Stiftung,
 - c) Beratern und Abschlussprüfern, die einer beruflichen Vertraulichkeitsverpflichtung unterliegen,
 - d) etwaigen späteren Käufern des Grundstücks und Erwerbsinteressenten,
 - e) finanzierenden Banken.



- (2) Vertragsänderungen bzw. Vertragsergänzungen einschließlich der Änderungen dieser Bestimmung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (3) Die Unwirksamkeit bzw. Nichtigkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der vertraglichen Regelungen im Übrigen.
- (4) Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen oder Regelungslücken durch solche Regelungen zu ersetzen bzw. zu füllen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommen.

9

Für das Land Berlin:

Für die Erwerberin:

Berlin, 20.11.18

Kuhl

für das Land Berlin

Bezirksamt Pankow von Berlin
Bezirksstadtrat Vollrad Kuhn

