Vereinbarung

über die Abwendung des Vorkaufsrechtes gemäß § 27 Abs. 1 Baugesetzbuch

Zwischen

dem **Land Berlin**, vertreten durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, dieses vertreten durch Herrn Bezirksstadtrat Jörn Oltmann, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin,

nachfolgend „Land Berlin" genannt,

und

Herrn **Jakob Mähren**, Sybelstraße 9, 10629 Berlin,

nachfolgend „Erwerber" genannt,

nachfolgend gemeinsam auch „Vertragsparteien" genannt,

wird folgende Vereinbarung zur Abwendung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gemäß § 27 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) getroffen:

§ 1. Allgemeines. (1) Mit Kaufvertrag des Notars [redacted] Berlin, vom 11.04.2019, UR-Nr. B 585/2019, hat der Erwerber das Grundstück mit der postalischen Anschrift Welserstraße 28 in Berlin-Schöneberg, mit einer Größe von 482 m², eingetragen im Grundbuch von Schöneberg des Amtsgerichts Schöneberg, Blatt 19456, Flur 82, Flurstück 2061/56, (nachfolgend „**Kaufgrundstück**" genannt), gekauft.

(2) [1]Das Kaufgrundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Schöneberger Norden" im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Schöneberg vom 27.02.2018 (GVBl. S. 178), zuletzt geändert durch Verordnung vom 02.10.2018 (GVBl. S. 570); nachfolgend „**Erhaltungsverordnung**" genannt. [2]Dem Land Berlin steht deshalb gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB ein Vorkaufsrecht an dem Kaufgrundstück zu. [3]Nach § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann der Erwerber die Ausübung des Vorkaufsrechts ab-

wenden, wenn er in der Lage ist, das Grundstück entsprechend den Erhaltungszielen zu nutzen und er sich hierzu vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet.

(3) [1]Der Erwerber des Kaufgrundstücks gibt diese Verpflichtungserklärung in dem Bewusstsein ab, dass die Prüfung des Vorkaufsrechts durch das Land Berlin noch nicht abgeschlossen ist. [2]Die Abgabe dieser Verpflichtungserklärung dient dem Interesse des Erwerbers an einer raschen Verfahrensbeendigung. [3]Gegen diese Verpflichtungserklärung kann deshalb nicht vorgebracht werden, die Voraussetzungen der Ausübung des Vorkaufsrechts hätten nicht vorgelegen. [4]Das Land Berlin verpflichtet sich im Gegenzug dazu, die Prüfung der Voraussetzungen des Bestehens des Vorkaufsrechts zu beenden und unverzüglich ein Negativzeugnis auszustellen.

§ 2. Verpflichtungen des Erwerbers. (1) Der Erwerber

1. unterlässt die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum an dem Kaufgrundstück und verzichtet auf die Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung, sofern nicht die Voraussetzungen des § 172 Abs. 4 Satz 2, Satz 3 Nr. 2, Nr. 4 oder Nr. 5 BauGB vorliegen;
2. unterlässt die Beantragung und verzichtet auf die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Kaufgrundstück;
3. unterlässt den auch nur teilweisen Rückbau von Wohnraum auf dem Kaufgrundstück;
4. unterlässt Änderungen der baulichen Anlagen auf dem Kaufgrundstück in Gestalt energetischer Modernisierungsmaßnahmen und verzichtet insoweit auf die Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung, sofern
    a) keine Rechtspflicht zu ihrer Durchführung besteht – dabei sind auch solche Maßnahmen zu unterlassen, die hauptsächlich dem Zweck dienen, eine Rechtspflicht zu begründen – oder
    b) der tatsächliche Wärmedurchgangskoeffizent des jeweiligen Bauteils den Referenzwert gemäß Anlage 1 Tabelle 1 Zeilen 1.1 bis 2 der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007 (BGBl. I S. 1519), in der Fassung des Art. 3 der Verordnung vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1789), um weniger als 40 vom Hundert überschreitet; Zeile 1.0 der Anlage 1 Tabelle 1 EnEV findet keine Anwendung; der Erwerber hat dem Land Berlin die Überschreitung nachzuweisen;
5. verpflichtet sich, im Rahmen der Erörterung nach § 173 Abs. 3 Satz 1 BauGB mitzuwirken und insbesondere die Auswirkungen der von ihm geplanten Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

auf die Mieter und die Zusammensetzung der Mieterstruktur zu erläutern; er wirkt an einem vom Land Berlin anberaumten Anhörungstermin unter Einbeziehung der Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Sinne des § 173 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BauGB aktiv mit;

6. verpflichtet sich, im Falle einer Vermietung von Wohnraum keine höhere als die nach den §§ 556 d ff. BGB (sog. Mietpreisbremse) in ihrer jeweils geltenden Fassung zulässig Miete zu vereinbaren und die maßgeblichen Auskünfte gemäß § 556 g Abs. 3 BGB in der jeweils geltenden Fassung dem anspruchsberechtigten Mieter zu erteilen; auf Verlangen des Landes Berlin wird der Erwerber auch dem Land Berlin diese Auskünfte unverzüglich erteilen; das Land Berlin ist zur Weitergabe der Auskünfte an den anspruchsberechtigten Mieter befugt.

(2) Die Verpflichtungen nach Absatz 1 gelten, solange das Kaufgrundstück im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung liegt, längstens jedoch für 15 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses.

(3) Die Verpflichtungen nach Absatz 1 bestehen auch in Bezug auf derzeit oder später nicht vermietete bzw. leerstehende Wohnungen.

(4) [1]Neben den Verpflichtungen des Erwerbers nach Absatz 1 gelten die gesetzlichen Antragspflichten. [2]Dies betrifft insbesondere die Genehmigungspflichten nach § 172 BauGB.

(5) Stellen die Verpflichtungen nach Absatz 1 im Einzelfall eine unbillige Härte für den Erwerber dar, kann das Land Berlin einen Antrag des Erwerbers auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung genehmigen.

(6) Zur Verringerung des Verdrängungsdrucks auf die Wohnbevölkerung wird dem Erwerber empfohlen, die Umlage der Kosten für Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 Abs. 1 BGB auf 6 Prozent zu beschränken.

§ 3. Erteilung des Negativzeugnisses. Das Land Berlin beendet die Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts und erteilt unverzüglich nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung durch beide Vertragsparteien das Negativzeugnis nach § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB.

§ 4. Rechtsnachfolge. (1) Der Erwerber verpflichtet sich, bei einem Weiterverkauf des Kaufgrundstücks und / oder jedweder Übertragung des Eigentums hieran die Bestimmungen aus dieser Vereinbarung auf Rechtsnachfolger in notarieller Form als echten Vertrag zugunsten des Landes Berlin im Sinne des § 328 BGB vollumfänglich zu übertragen mit der Maßgabe, dass diese wiederum ihre Rechtsnachfolger entsprechend verpflichten.

(2) [1]Der Erwerber teilt dem Land Berlin die Rechtsnachfolge mit und weist dem Land Berlin die Pflichtenübertragung unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages oder sonstigen Übertragungsvertrages nach. [2]Der Erwerber übergibt hierzu dem Land Berlin eine beglaubigte auszugsweise Abschrift des Kaufvertrages oder sonstigen Übertragungsvertrages.

§ 5. Vertragsstrafe, Unterwerfung. (1) Verstößt der Erwerber gegen seine Unterlassungsverpflichtungen aus § 2 Abs. 1 Nr. 1 (Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum an dem Kaufgrundstück) dieser Vereinbarung, hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 100.000,00 Euro (in Worten: einhunderttausend Euro) pro Wohnung zu zahlen.

(2) Verstößt der Erwerber gegen seine Unterlassungsverpflichtung aus § 2 Abs. 1 Nr. 2 (Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung) dieser Vereinbarung, hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis. zu 15.000,00 Euro (in Worten: fünfzehntausend Euro) pro Wohnung zu zahlen.

(3) Verstößt der Erwerber gegen seine Unterlassungsverpflichtungen aus § 2 Abs. 1 Nr. 3 (auch nur teilweisen Rückbau von Wohnraum auf dem Kaufgrundstück) dieser Vereinbarung, hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 100.000,00 Euro (in Worten: einhunderttausend Euro) pro Wohnung zu zahlen.

(4) Verstößt der Erwerber gegen seine Unterlassungsverpflichtungen aus § 2 Abs. 1 Nr. 4 (Änderungen der baulichen Anlagen auf dem Kaufgrundstück in Gestalt energetischer Modernisierungsmaßnahmen) dieser Vereinbarung, hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 15.000 Euro (in Worten: fünfzehntausend Euro) pro von der Maßnahme betroffener Wohnung zu zahlen.

(5) Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtungen aus § 4 Abs. 1 (Pflicht, einem Rechtsnachfolger die Verpflichtungen dieses Vertrages vollumfänglich zu übertragen und diesen entsprechend zu verpflichten) dieser Vereinbarung, hat er dem Land Berlin je Verstoß eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 125.000 Euro (in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro) zu zahlen.

(6) [1]Die Verwirkung der Vertragsstrafe sowie deren Höhe stellt das Land Berlin fest. [2]Die einzelnen Vertragsstrafen können aufgrund der konkreten Gegebenheiten im Einzelfall seitens des Landes Berlin nach billigem Ermessen bestimmt werden. [3]Die Zahlung der Vertragsstrafe befreit nicht von der Einhaltung der jeweiligen Verpflichtung im Übrigen.

(7) Der Erwerber unterwirft sich bezüglich der Zahlung und der Durchsetzung der Vertragsstrafe nach den vorstehenden Absätzen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des § 8 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung und des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung in sein gesamtes Vermögen.

§ 6. Information der Nutzungsberechtigten. [1]Beide Vertragsparteien sind berechtigt, gegenwärtigen und künftigen Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten des Kaufgrundstücks diese Vereinbarung zur Kenntnis zu bringen. [2]Auskunfts- und Akteneinsichtsrechte bleiben hiervon unberührt.

§ 7. Schriftform. [1]Jede Änderung, Ergänzung oder Aufhebung dieser Vereinbarung bedarf der Schriftform. [2]Auf das Schriftformerfordernis kann nicht mündlich verzichtet werden. [3]Nebenabreden bestehen nicht. [4]§ 127 Abs. 2 Satz 1 BGB gilt nicht. [5]Auf § 57 Verwaltungsverfahrensgesetz i.V.m. § 1 Abs. 1 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung wird hingewiesen.

§ 8. Salvatorische Klausel. [1]Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. [2]Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten städtebaulichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

§ 9. Schlussbestimmungen. [1]Erfüllungsort ist Berlin. [2]Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Gerichtsstand Berlin vereinbart, soweit nicht gesetzlich zwingend etwas anderes bestimmt ist. [3]Für diesen Vertrag gilt deutsches Recht.

Datum: 12. JUNI 2019

Für das Land Berlin:

Jörn Oltmann

Stellvertretender Bezirksbürgermeister

und Stadtrat für Stadtentwicklung und Bauen

(Siegel)

BEZIRKSAMT TEMPELHOF-SCHÖNEBERG 88 BERLIN

Datum: 11.06.2019

Erwerber:

Jakob Mähren