

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

der **Objekt Hauptstraße 26 GmbH** (HRB 202958 B, AG Charlottenburg), vertreten durch den Geschäftsführer Herr William Christian Guttman, Steinplatz 3, 10623 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 21.12.2018, UR-Nr. 599/2018, hat der Erwerber das Grundstück mit der postalischen Anschrift Hauptstraße 26 in Berlin-Schöneberg, mit einer Größe von 2.149 m², eingetragen im Grundbuch von Schöneberg des Amtsgerichts Schöneberg, Blatt 20010, Flur 24, Flurstück 51, (nachfolgend „**Kaufgrundstück**“ genannt), gekauft.

(2) ¹Das Kaufgrundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Schöneberger Süden“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Schöneberg vom 27.02.2018 (GVBl. S. 180), nachfolgend „**Erhaltungsverordnung**“ genannt. ²Dem Land Berlin steht deshalb gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB ein Vorkaufsrecht an dem Kaufgrundstück zu. ³Nach § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann der Erwerber die Ausübung des Vorkaufsrechtes abwenden, wenn er in der Lage ist, das Grundstück entsprechend den Erhal-

tungszielen zu nutzen und er sich hierzu vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet.

(3) ¹Der Erwerber des Kaufgrundstücks gibt diese Verpflichtungserklärung in dem Bewusstsein ab, dass die Prüfung des Vorkaufsrechts durch das Land Berlin noch nicht abgeschlossen ist. ²Die Abgabe dieser Verpflichtungserklärung dient dem Interesse des Erwerbers an einer raschen Verfahrensbeendigung. ³Gegen diese Verpflichtungserklärung kann deshalb nicht vorgebracht werden, die Voraussetzungen der Ausübung des Vorkaufsrechts hätten nicht vorgelegen. ⁴Das 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

- a) die Beantragung und verzichtet auf die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Kaufgrundstück und
- b) 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 den auch nur teilweisen Rückbau von Wohnraum auf dem Kaufgrundstück;

3. 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 Wärmedurchgangskoeffizient 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;

4. unterlässt die Errichtung von Aufzügen und Balkonen und verzichtet insoweit auf die Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung, soweit zu ihrer Herstellung keine Rechtspflicht besteht;
5. verpflichtet sich, das Kaufgrundstück nur im Einklang mit dem Ziel des Erhalts der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu nutzen und zu unterhalten und keinerlei Handlungen vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, die diesem Zweck zuwiderlaufen;
6. 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;
7. 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 dem anspruchsberechtigten Mieter zu erteilen.

(2) Die Verpflichtungen nach Absatz 1 gelten, solange das Kaufgrundstück im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung liegt, längstens jedoch für 20 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) ¹Neben den Verpflichtungen des Erwerbers nach Absatz 1 gelten die gesetzlichen Antragspflichten. ²Dies 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 ausnahmsweise 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.

(7) ¹Die Verpflichtungen nach Absatz 1 Nrn. 2 bis 7 gelten ausschließlich für die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses zu Wohnzwecken genutzte Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude. ²Sie gelten nicht für das zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gewerblich genutzte Gebäude im hinteren Grundstücksteil. ³Dies gilt auch dann, wenn das Gebäude im

hinteren Grundstücksteil zu einem späteren Zeitpunkt zu Wohnzwecken genutzt werden sollte.

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

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht im Falle des Verkaufs des Kaufgrundstücks, soweit durch diesen Verkauf ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zugunsten des Landes Berlin entsteht.

§ 5. Vertragsstrafe, Unterwerfung. (1) Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtungen aus § 2 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b (Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum an dem Kaufgrundstück), hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 125.000,00 Euro pro Wohnung zu zahlen.

(2) Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtungen aus § 2 Abs. 1 Nr. 2 (auch nur teilweisen Rückbau von Wohnraum auf dem Kaufgrundstück), hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 125.000,00 Euro pro Wohnung zu zahlen.

(3) Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtungen aus § 2 Abs. 1 Nr. 3 (Änderungen der baulichen Anlagen auf dem Kaufgrundstück in Gestalt energetischer Modernisierungsmaßnahmen), hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 15.000 Euro pro von der Maßnahme betroffener Wohnung zu zahlen.

(4) 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), hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 125.000 Euro zu zahlen.

(5) ¹Die einzelnen Vertragsstrafen können aufgrund der konkreten Gegebenheiten im Einzelfall seitens des Landes Berlin nach billigem Ermessen bestimmt werden. ²Die Regelungen des § 343 BGB bleiben hiervon unberührt.

(6) ¹Die Vertragsstrafe ist jeweils sofort mit Eintritt eines Verstoßes zur Zahlung fällig. ²Eine Anrechnung der Vertragsstrafen gegeneinander erfolgt nicht. ³Die Zahlung der Vertragsstrafe befreit nicht von der Einhaltung der jeweiligen Verpflichtung im Übrigen.

(7) Der Erwerber unterwirft sich bezüglich der Zahlung der Vertragsstrafe nach den Absätzen 1 bis 6 der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

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

§ 7. Schriftform. ¹Jede Änderung, Ergänzung oder Aufhebung dieser Vereinbarung bedarf der Schriftform. ²Auf das Schriftformerfordernis kann nicht mündlich verzichtet werden. ³Nebenabreden bestehen nicht. ⁴§ 127 Abs. 2 Satz 1 BGB gilt nicht.

§ 8. Salvatorische Klausel. ¹Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. ²Die 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. ¹Erfüllungsort ist Berlin. ²Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Gerichtsstand Berlin vereinbart, soweit nicht gesetzlich zwingend etwas anderes bestimmt ist. ³Für diesen Vertrag gilt deutsches Recht.

Datum: 17.06.2019

Für das Land Berlin:

Jörn Oltmann

Jörn Oltmann

Stellvertretender Bezirksbürgermeister

und Stadtrat für Stadtentwicklung und Bauen

Datum: 17.06.2019

Für den Erwerber:

William Christian Guttman

William Christian Guttman

Geschäftsführer

