

Vereinbarung

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

Zwischen

dem **Land Berlin**, vertreten durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, Herr Bezirksstadtrat Jörn Oltmann, 10820 Berlin,

nachfolgend „Land Berlin“ genannt,

und

der **Wohninvest Beta GmbH**, eingetragen im Handelsregister des AG Charlottenburg, HRB 189705 B, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Jakob Mähren, Kurfürstendamm 150, 10709 Berlin,

nachfolgend „Erwerber“ genannt,

nachfolgend gemeinsam auch „Vertragsparteien“ genannt, wird folgende Vereinbarung getroffen:

§ 1. Vorbemerkungen. (1) ¹Mit Kaufvertrag des Notars [REDACTED] Berlin, vom 26.03.2018, UR-Nr. B 430/2018, haben Frau Jeanne Scholl-Gognau, Frau Marion Margarete Gognau, Herr Peter Gognau und Frau Marion Ursula Gognau (Verkäufer) das Grundstück mit der postalischen Anschrift Vorbergstraße 14, 14A in Berlin-Schöneberg, mit einer Größe von insgesamt 848 m², eingetragen im Grundbuch von Schöneberg des Amtsgerichts Schöneberg, Blatt 6000, Flur 23, Flurstücke 7 und 8 (nachfolgend „**Kaufgrundstück**“ genannt), an den Erwerber verkauft. ²Es ist mit einem Wohnhaus bebaut.

(2) ¹Das Grundstück 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. ²Zudem findet die Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Num-

mer 2 BauGB (Umwandlungsverordnung – UmwandV) vom 03.03.2015 (GVBl. S. 43) Anwendung. ³Die Verordnungen dienen dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen.

(3) ¹Dem Land Berlin steht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB ein Vorkaufsrecht an dem Grundstück zu. ²Nach § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, 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. ³Zu diesem Zweck schließen der Erwerber und das Land Berlin nachfolgende Vereinbarung:

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

1. unterlässt
 - a) die Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Kaufgrundstück und
 - b) die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum an dem Kaufgrundstück,
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 baulicher Anlagen auf dem Kaufgrundstück,
3. verpflichtet sich, das Kaufgrundstück nur im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu nutzen und zu unterhalten und keinerlei Handlungen vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, die gesetzlichen Vorgaben zuwiderlaufen,
4. verpflichtet sich, im Rahmen der Prüfung von Anträgen auf Genehmigung gemäß § 173 BauGB für energetische Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB, dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg Kopien der Modernisierungsankündigungen gegenüber den Mietern gemäß § 555c BGB inkl. der Auswirkungen auf die Miethöhen der einzelnen Mietparteien beizubringen.

(2) ¹Die Verpflichtungen nach Absatz 1 gelten, solange die Erhaltungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung in Kraft ist, längstens jedoch für 20 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses. ²Anschließend finden die gesetzlichen Regelungen in der dann geltenden Fassung (wieder) Anwendung.

(3) Die Verpflichtungen nach den Absätzen 1 und 2 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) ¹Zur Verringerung des Verdrängungsdrucks auf die Wohnbevölkerung wird der Erwerber die Umlage der Kosten für Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 Abs. 1 BGB auf 8 Prozent beschränken. ²Die Regelungen dieses Absatzes wirken unmittelbar zugunsten der derzeitigen und künftigen Mieter im Sinne eines Vertrages zugunsten Dritter gemäß § 328 ff. BGB.

§ 3. Erteilung des Negativzeugnisses. Das Land Berlin 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, einem Rechtsnachfolger die Verpflichtungen dieses Vertrages vollumfänglich aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten.

(2) Der Erwerber teilt dem Land Berlin die Rechtsnachfolge und die Pflichtenübertragung binnen drei Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages oder sonstigen Übertragungsvertrages mit.

§ 5. Vertragsstrafe, Unterwerfung. (1) Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtungen aus

1. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b) (Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum an dem Kaufgrundstück) oder
2. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 (auch nur teilweisen Rückbau baulicher Anlagen auf dem Kaufgrundstück),

hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von 500.000,00 Euro (in Worten: fünfhunderttausend Euro) zu zahlen.

(2) Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtungen aus

1. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a) (Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Kaufgrundstück) oder
2. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 (Änderungen der baulichen Anlagen auf dem Kaufgrundstück in Gestalt energetischer Modernisierungsmaßnahmen),

hat er dem Land Berlin für jeden Fall des Verstoßes eine Vertragsstrafe in Höhe von 50.000 Euro (in Worten: fünfzigtausend Euro) zu zahlen.

(3) Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtungen aus § 3 Abs. 1 (beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin), hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von 50.000 Euro (in Worten: fünfzigtausend Euro) zu zahlen.

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

(5) 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.

(6) Der Erwerber unterwirft sich bezüglich der Zahlung der Vertragsstrafe nach den Absätzen 1 bis 5 der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

§ 6. IFG-Klausel, Information der Nutzungsberechtigten. (1) ¹Dieser Vertrag unterliegt grundsätzlich dem Aktenauskunfts- und Akteneinsichtsrecht nach dem Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (IFG), sowie ggf. dem Umweltinformationsgesetz (UIG) in der jeweils gültigen Fassung. ²Der Umfang der danach bestehenden Rechte ergibt sich aus den Bestimmungen dieser Gesetze.

(2) Beide Vertragsparteien sind berechtigt, gegenwärtigen und künftigen Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten des Kaufgrundstücks diese Vereinbarung zur Kenntnis zu bringen.

§ 7. Schriftform. ¹Jede Änderung, Ergänzung oder Aufhebung dieser Vereinbarung bedarf der Schriftform. ²Auf das Schriftformerfordernis kann nicht mündlich verzichtet werden. ³Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. ⁴§ 127 Abs. 2 Satz 1 BGB gilt nicht. ⁵Auf das Schriftformerfordernis des § 57 Verwaltungsverfahrensgesetz wird hingewiesen.

§ 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. Erfüllungsort, Gerichtsstand. ¹Erfüllungsort ist Berlin. ²Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Gerichtsstand Berlin vereinbart, soweit nicht gesetzlich zwingend etwas anderes bestimmt ist.

Datum:

Datum:

Für das Land Berlin:

Erwerber

.....
Jörn Oltmann

.....
Jakob Mähren

Stellvertretender Bezirksbürgermeister

Geschäftsführer

und Stadtrat für Stadtentwicklung und Bauen

(Siegel)