Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

über die Abwendung
des gemeindlichen Vorkaufsrechts
gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB)
für das Grundstück Kernhofer Straße 11
in Berlin Lichtenberg

Das Land Berlin

vertreten durch das

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

- nachstehend **Land Berlin** genannt -

und Frau

und Herr

- nachstehend **Erwerber** genannt –

schließen die folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung:

Präambel und Vertragsgegenstand

Mit Kaufvertrag des Notars Bernhard Falkenstein, Rankestraße 9, 10789 Berlin, vom 11. Februar 2019, UR-Nr. 50 / 2019 wurde das Grundstück mit der postalischen Anschrift Kernhofer Straße 11 mit einer grundbuchmäßigen Größe von 553 m², eingetragen im Grundbuch von Lichtenberg des Amtsgerichts Lichtenberg, Blatt-Nr. 1329 N, Gemarkung Lichtenberg, Flur 41 613, Flurstücke 1325 und 1326 (nachfolgend „Kaufgrundstück" genannt), an die oben genannten Erwerber zu je ½ ideellen Miteigentumsanteil verkauft. Es ist mit einem Mietwohnhaus bebaut.

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Kaskelstraße" vom 15. Juni 2017 (GVBl. S. 366) (Erhaltungsverordnung). 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 (Um-

wandlungsverordnung) vom 03. März 2015 (GVBl. S. 43) 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 Kaufgrundstück zu. Nach § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Erwerber die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn sie in der Lage ist, das Grundstück entsprechend den Erhaltungszielen zu nutzen und sich hierzu vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet.

Zu diesem Zweck schließen die Erwerber und das Land Berlin nachfolgende Vereinbarung:

§ 1 Unterlassungsverpflichtung

(1) Die Erwerber verpflichtet sich,

1. auf die Begründung von Wohn- oder Teileigentum 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. a) auf den vollständigen Rückbau der zu Wohnzwecken genutzten baulichen Anlage (Gesamtgebäude) oder der zu Wohnzwecken genutzten Teile der baulichen Anlage auf dem Kaufgrundstück, sofern keine technische Notwendigkeit besteht und der Erhalt nicht wirtschaftlich unzumutbar ist. Die technische Notwendigkeit bzw. die wirtschaftliche Unzumutbarkeit sind durch vom Erwerber zu beauftragende Fachgutachten nachzuweisen,

   b) auf Änderungen der zu Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage auf dem Kaufgrundstück in Gestalt energetischer Sanierungsmaßnahmen, sofern keine Rechtspflicht zu ihrer Durchführung besteht,

   c) auf den Anbau von Balkonen sowie

   d) auf den An- bzw. Einbau eines Personenaufzuges

zu verzichten.

(2) Die Verpflichtungen nach Abs. 1 gelten, solange die Erhaltungsverordnung „Kaskelstraße" in Kraft ist, längstens jedoch für 20 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Anschließend finden die gesetzlichen Regelungen in der dann geltenden Fassung (wieder) 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 Erwerber für andere als die in Abs. 1 genannten Maßnahmen unberührt.

(5) Die Erwerber verpflichtet sich darüber hinaus, das Grundstück nur so zu nutzen, dass es mit dem Ziel des Schutzes 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 Erwerber dar, kann das Land Berlin einen Antrag der Erwerber auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung ausnahmsweise genehmigen.

§ 2 Dingliche Sicherung

(1) Die Erwerber verpflichtet sich, innerhalb von vier Wochen nach Eigentumsübergang beim Grundbuchamt zur Sicherung der in § 1 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 1, 2 a), 2 c) und 2 d) genannten Verpflichtungen die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin zu beantragen und zu bewilligen.

(2) Die Eintragung ist dem Land Berlin unverzüglich durch Vorlage eines Grundbuchauszugs nachzuweisen.

(3) Die Kosten der Eintragung trägt der Erwerber.

§ 3 Vertragsstrafe, Unterwerfung

(1) Verstößt die Erwerber gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. (1) Nr. 1 und Nr. 2 a) dieser Vereinbarung, hat sie dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 100.000,00 € (in Worten: einhunderttausend Euro) zu zahlen.

(2) Verstößt die Erwerber gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. (1) Nr. 2 b), 2 c) und 2 d) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes bis zu 50.000,00 € (in Worten: fünfzigtausend Euro).

(3) Verstößt die Erwerber gegen ihre Verpflichtung aus § 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe 50.000,00 € (in Worten: fünfzigtausend Euro)

(4) Die Vertragsstrafe ist jeweils sofort mit Eintritt eines Verstoßes zur Zahlung fällig.

(5) Die Erwerber unterwirft sich bezüglich der Zahlung der Vertragsstrafe gemäß Absatz (1) und (2) der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen.

§ 4 Rechtsnachfolge

Der Erwerber verpflichtet sich, während der Geltungsdauer der Erhaltungsverordnung bei einer Eigentumsübertragung die Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung auf den Rechtsnachfolger / Erwerber zu übertragen, mit der Maßgabe, dass dieser wiederum entsprechend zu verpflichten ist.

§ 5 Erteilung des Negativzeugnisses

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

§ 6 Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen bzw. Vertragsergänzungen einschließlich der Änderungen dieser Bestimmungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Die Unwirksamkeit bzw. Nichtigkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der vertraglichen Regelungen im Übrigen.

(3) 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.

(4) Dieser Vertrag ist seiner Rechtsnatur nach ein öffentlich-rechtlicher Vertrag. Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Verwaltungsrechtsweg vorgesehen. Gerichtsstand beider Parteien für alle aus dieser Vereinbarung herzuleitenden Ansprüche ist Berlin.

(5) Sollte rechtskräftige Rechtsprechung die in der Vorbemerkung beschriebenen Grundlagen dieser Abwendungsvereinbarung zukünftig abweichend von den Vertragsparteien bewerten (geänderte Rechtslage), kann die Erwerber vom Land Berlin die Anpassung dieser Abwendungsvereinbarung unter Berücksichtigung der geänderten Rechtslage verlangen. Dasselbe gilt wenn durch Gesetzesänderungen in die Wirksamkeit dieses abgeschlossenen Vertrages eingegriffen wird.

Für die Erwerber	Für das Land Berlin
Berlin, den _____	Berlin, den_____ i.A.
_____ Eigentümer	_____ Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
_____ Eigentümer	