

Verpflichtungserklärung
Zur Abwendung des Vorkaufsrechts gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Vorbemerkung

Mit Kaufvertrag des Notars [REDACTED], vom 22. August 2018, UR-Nr. S 671/2018, haben [REDACTED] („Verkäufer“) das Grundstück mit der postalischen Anschrift Reuterstraße 14, 12053 Berlin mit einer Größe von 558 m², eingetragen im Grundbuch von Neukölln des Amtsgerichts Neukölln, Blatt-Nr. 11252, BV lfd. Nr. 1, , Flur 109, Flurstück 350 (nachfolgend „Kaufgrundstück“ genannt), an [REDACTED] verkauft. Es ist mit einem Wohnhaus / Wohn- und Geschäftshaus bebaut und verfügt über 16 Wohneinheiten.

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Flughafenstraße/Donaustraße“ vom 26.07.2016 (GVBl. S. 468). 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 vom 03.03.2015 (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 vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet.

Die Erwerberin geht davon aus, dass das Land Berlin unverzüglich nach Abgabe dieser Verpflichtungserklärung das Negativzeugnis nach § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB erteilt.

Dies vorausgeschickt erklärt die Erwerberin was folgt:

§ 1
Unterlassungsverpflichtung

(1)

Die Erwerberin 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 oder Nr. 5 BauGB vorliegen,
2. auf Anträge zum Erhalt einer Abgeschlossenheitsbescheinigung für die Gebäude auf dem Kaufgrundstück,
3.
 - a) auf den vollständigen Rückbau der zu Wohnzwecken genutzten baulichen Anlage (Gesamtgebäude) oder der zu Wohnzwecken genutzten Teile der baulichen Anlage (Vorderhaus, Seitenflügel, Quergebäude) auf dem Kaufgrundstück, sofern keine technische Notwendigkeit besteht und der Erhalt nicht wirtschaftlich unzumutbar ist.

Die technische Notwendigkeit bzw. die wirtschaftliche Unzumutbarkeit sind durch von der Erwerberin zu beauftragende Fachgutachten nachzuweisen.

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

zu verzichten.

(2)

Die Verpflichtungen nach Abs. 1 gelten, solange die Erhaltungsverordnung in Kraft ist, längstens jedoch für 20 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses und nur solange die Erwerberin Eigentümerin des Kaufgrundstücks ist. 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. Im Falle einer Neuvermietung verpflichtet sich die Erwerberin, die Mietpreisbremse in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden und dem Bezirksamt Neukölln, Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste, auf Verlangen hierüber Auskunft zu geben. Die Erwerberin verpflichtet sich auch, die Wohnungen nicht für mehr als die zulässige Miete – gegebenenfalls unter Berücksichtigung der Vormiete – öffentlich anzubieten. Sofern sich die Erwerberin auf § 556 f BGB (Ausnahmen von der Mietpreisbremse) beziehen will, obliegt ihr die Darlegungs- und Beweislast.

(4)

Die Verpflichtungen nach Abs. 1 lassen die Verpflichtung der Erwerberin zur Beantragung einer Genehmigung für andere als die in Abs. 1 genannten Maßnahmen unberührt. Dies betrifft insbesondere die Genehmigungspflichten nach § 172 BauGB.

(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)

Die Erwerberin wird von den Kosten für nach Abwendungserklärung zulässige Modernisierungen maximal 8% pro Jahr nach §§ 559 ff BGB umlegen.

(7)

Stellen die Verpflichtungen nach Abs. 1 im Einzelfall eine unbillige Härte für die Erwerberin dar, kann das Land Berlin einen Antrag der Begünstigten auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung ausnahmsweise genehmigen.

§ 2

Vertragsstrafe, Unterwerfung

(1)

Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 1 dieser Vereinbarung, hat sie dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von 800.000 € (in Worten: achthunderttausend Euro) zu zahlen.

(2)

Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 und Abs. 6 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes

50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro). Die Vertragsstrafe ist auch fällig, wenn die Erwerberin dem Auskunftsverlangen nach § 1 Abs. 3 nicht nachkommt.

(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.

§ 3

Rechtsnachfolge

Die Erwerberin verpflichtet sich für die Dauer von 5 Jahren beginnend mit der Unterzeichnung dieser Erklärung, bei einer Eigentumsübertragung einem Rechtsnachfolger die Verpflichtungen dieses Vertrages vollumfänglich aufzuerlegen soweit dies rechtlich zulässig ist und dem Land Berlin die Rechtsnachfolge und die Pflichtenübertragung binnen 3 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrags oder sonstigen Übertragungsvertrags mitzuteilen.

§ 4

Schlussbestimmungen

(1)

Änderungen bzw. Ergänzungen einschließlich der Änderungen dieser Bestimmung 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)

Gerichtsstand für alle aus dieser Erklärung herzuleitenden Ansprüche ist Berlin.

Berlin, 5.11.2018

Berlin, 5.11.2018

