

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 **GSW Immobilien AG** (HRB 125788 B, AG Charlottenburg), vertreten durch die Vorstände [REDACTED] und [REDACTED] Mecklenburgische Straße 57, 14197 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 06.05.2020, UR-Nr. B 613/2020, hat der Erwerber das Grundstück mit der postalischen Anschrift Potsdamer Straße 169 in 10783 Berlin-Schöneberg, mit einer Größe von 346 m², eingetragen im Grundbuch von Schöneberg des Amtsgerichts Schöneberg, Blatt 9710, Flur 81, Flurstück 108/2, (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 „Bautzener Straße“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Schöneberg vom 26.08.2014 (GVBl. S. 325), 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 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.

(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 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, 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) die Maßnahmen nicht durch bezirkliche Richtlinien für Genehmigungen im Geltungsbereich sozialer Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB hinsichtlich ihrer Art und ihres Umfangs bezüglich
 - der Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
 - der Nutzung erneuerbarer Energien,
 - der energetischen Fenstererneuerung,

- des Heizanlagenaustauschs oder der Heizanlagenoptimierung, in der jeweils geltenden Fassung zugelassen werden; eine Pflicht zum Erlass einer bezirklichen Richtlinie besteht nicht.

Der Erwerber hat bereits am 22.06.2019 eine freiwillige Selbstbindung zum Umgang mit Modernisierungsmaßnahmen für sich in Kraft gesetzt, welche aus der Anlage ersichtlich ist.

Der Erwerber

5. unterlässt die Errichtung von Aufzügen und Balkonen, soweit zu ihrer Herstellung keine Rechtspflicht besteht;
6. wird im Rahmen etwaiger von ihm geplanter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 b des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) an Mieterveranstaltungen gemeinsam mit dem Land Berlin aktiv mitwirken;
7. wird im Falle einer Vermietung von Wohnraum keine höhere als die nach den §§ 556 d ff. BGB (sog. Mietpreisbremse) in ihrer jeweils geltenden Fassung zulässige Miete vereinbaren; die maßgeblichen Auskünfte gemäß § 556 g Abs. 3 BGB in der jeweils geltenden Fassung werden dem anspruchsberechtigten Mieter erteilt; 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 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.

§ 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) ¹Der Erwerber verpflichtet sich, bei einem Weiterverkauf des Kaufgrundstücks und / oder jedweder Übertragung des Eigentums hieran die Bestimmungen aus dieser Vereinbarung auf Rechtsnachfolger 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. ²Die Abwendungsvereinbarung soll bei einem Verkauf des Grundstücks als Anlage zum notariellen Kaufvertrag genommen werden.

(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.

§ 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 Unterlassungsverpflichtungen aus § 2 Abs. 1 Nr. 5 (Errichtung von Aufzügen oder Balkonen) dieser Vereinbarung, hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 10.000 Euro (in Worten: zehntausend Euro) pro von der Maßnahme betroffener Wohnung zu zahlen.

(6) 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.

(7) ¹Die Verwirkung der Vertragsstrafe sowie deren Höhe stellt das Land Berlin fest. ²Die einzelnen Vertragsstrafen können aufgrund der konkreten Gegebenheiten im Einzelfall seitens des Landes Berlin nach billigem Ermessen bestimmt werden. ³Die Regelungen von § 343 BGB bleiben hiervon unberührt. ⁴Die Zahlung der Vertragsstrafe befreit nicht von der Einhaltung der jeweiligen Verpflichtung im Übrigen.

(8) Der Erwerber unterwirft sich bezüglich der Zahlung und der Durchsetzung der Vertragsstrafe nach den vorstehenden Absätzen der sofortigen Vollstreckung 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: 14.07.2020

Für das Land Berlin:

Jörn Oltmann

Jörn Oltmann

Stellvertretender Bezirksbürgermeister

und Stadtrat für Stadtentwicklung und Bauen



Datum: 09.07.2020

Für den Erwerber:

[Redacted signature]

Vorstand

[Redacted signature]

Vorstand



**DEUTSCHE
WOHNEN**

Anlage

Deutsche Wohnen zu Zielen des Klimaschutzes und zum Umgang mit Modernisierungsmaßnahmen

Mehr als ein Drittel der deutschlandweiten CO₂-Emissionen gehen auf den Gebäudesektor zurück. Energetische Modernisierung ist daher eine der wichtigsten Voraussetzungen, um die Klimaschutzziele des Bundes sowie des Landes Berlin, das sich zum Ziel gesetzt hat, bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu werden, zu erreichen.

In diesem Spannungsfeld zwischen Klimaschutz, daraus resultierenden energetischen Maßnahmen und der individuellen Leistungsfähigkeit von Mieterinnen und Mieter nimmt die Deutsche Wohnen ihre soziale Verantwortung wahr.

So haben wir bereits in vielen Projekten unsere Vorgehensweise sozialverträglich ausgestaltet und werden dies auch zukünftig tun.

Im Rahmen größerer Investitionsvorhaben im Bestand bekennt sich die Deutsche Wohnen freiwillig zu folgenden Grundsätzen:

Keine Mieterin und kein Mieter der Deutsche Wohnen soll seine Wohnung durch eine Modernisierungsmaßnahme verlieren.

Wir werden Mieterhöhungen nach Modernisierungen (§ 559 BGB) nicht vornehmen, wenn und soweit dadurch die Jahresbruttowarmmiete für eine bedarfsgerechte Wohnung mehr als 30 Prozent des jährlichen Nettoeinkommens einer Mieterin oder eines Mieters und der im Haushalt lebenden Personen betragen würde.

Mieten für Haushalte, die ihre Mieten als Empfänger von Leistungen nach dem SGB II oder dem SGB XII erbringen, werden wir nach Modernisierung höchstens so erhöhen, dass die Werte der aktuellen Wohnkostenrichtlinie der genannten Leistungsberechtigten nicht überschritten werden, sodass die Bruttowarmmieten nicht über die vom Jobcenter bzw. Sozialamt getragenen Kosten der Unterkunft steigen.

Vor und während der Durchführung von etwaigen Sanierungsmaßnahmen suchen wir den Dialog mit den Mieterinnen und Mietern, informieren rechtzeitig und führen Mieterversammlungen durch. Dazu gehört auch die telefonische, schriftliche und Vor-Ort-Erreichbarkeit ihrer Ansprechpartner und Beauftragten u.a. von externen Planungsbüros oder Mieterbetreuungen.