

**Vereinbarung
über die Abwendung
des gemeindlichen Vorkaufsrechts**

zwischen

[REDACTED]

- nachfolgend „Erwerberin“ genannt-

und

dem Land Berlin,
vertreten durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin,
dieses vertreten durch den Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste

[REDACTED]
Karl-Marx-Str. 83-85
12043 Berlin,

- nachfolgend „Land Berlin“ genannt-

Vorbemerkung

Mit Kaufvertrag der Notarin [REDACTED], vom 31. Juli 2018, UR-Nr. C 606, hat [REDACTED], das Grundstück mit der postalischen Anschrift Elbestraße 19, Weigandufer 9, 12045 Berlin mit einer Größe von 836 m², eingetragen im Grundbuch von Neukölln des Amtsgerichts Neukölln, Blatt-Nr. 11290, BV lfd. Nr. 1, Flur 110, Flurstück 185 (nachfolgend „Kaufgrundstück“ genannt), an die [REDACTED] verkauft. Es ist mit einem Wohnhaus / Wohn- und Geschäftshaus bebaut und verfügt über 52 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 (Umwandlungsverordnung) 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. Zu diesem Zweck schließen die Erwerberin und das Land Berlin nachfolgende Vereinbarung:

[REDACTED]

§ 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 Rückbau der zu Wohnzwecken genutzten 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 baulichen Anlage auf dem Kaufgrundstück in Gestalt energetischer Sanierungsmaßnahmen, sofern keine Rechtspflicht zu ihrer Durchführung besteht,

zu verzichten.

(2)

Die Verpflichtungen nach Abs. 1 gelten, solange die Erhaltungsverordnung im o. g. Gebiet 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. 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 zur Beantragung einer Genehmigung der Erwerberin 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 der 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
- entfällt -

§ 3
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 1.000.000 € (in Worten: eine Million Euro) zu zahlen.

(2)
Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 2, 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)
Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtung aus § 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro).

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

(5)
Die Erwerberin unterwirft sich bezüglich der Zahlung der Vertragsstrafe nach den vorstehenden Absätzen der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen.

§ 4
Erteilung des Negativzeugnisses

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

§ 5
Rechtsnachfolge

Die Erwerberin verpflichtet sich für die Dauer von 5 Jahren beginnend mit dem Abschluss dieser Vereinbarung, einem Rechtsnachfolger die Verpflichtungen dieses Vertrages vollumfänglich aufzuerlegen und dem Land Berlin die Rechtsnachfolge und die Pflichtenübertragung binnen 3 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrags oder sonstigen Übertragungsvertrags mitzuteilen.

§ 6
Schlussbestimmungen

(1)
Vertragsänderungen bzw. Vertragsergänzungen 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)
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)
Gerichtsstand beider Parteien für alle aus dieser Vereinbarung herzuleitenden Ansprüche ist Berlin.

Für das Land Berlin:

Berlin, *12.10.18*

[Redacted signature block]

für das Land Berlin

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Bezirksstadtrat [Redacted name]

Für die Erwerberin:

Berlin, 5. Oktober 2018

[Redacted signature block]

[Redacted line]

Geschäftsführer