

E [REDACTED]

**Vereinbarung  
über die Abwendung  
des gemeindlichen Vorkaufsrechts**

zwischen

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- nachfolgend „Erwerber“ genannt -

und

dem Land Berlin,  
vertreten durch das Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg von Berlin,  
dieses vertreten durch den Bezirksstadtrat für Bauen, Planen und Facility Management Florian Schmidt, Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin,

- nachfolgend „Land Berlin“ genannt -

Vorbemerkung

mit Kaufvertrag [REDACTED], hat  
[REDACTED] das Grundstück mit der postali-  
schen Anschrift Gneisenaustr. 35, 10961 Berlin, mit einer Größe [REDACTED], eingetragen im  
Grundbuch von Tempelhofer Vorstadt [REDACTED]  
[REDACTED], von [REDACTED] gekauft. Das Grund-  
stück ist mit einem Wohnhaus bebaut und [REDACTED].

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut und hat [REDACTED].  
[REDACTED]. Es befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß §  
172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Bergmannstrasse- Nord“ vom 04.02.2003 (Gesetz- und  
Verordnungsblatt S.119), zuletzt geändert durch Verordnung vom 10.07.2018 (GVBl. S.492).  
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. 43) Anwendung. Die Ver-  
ordnungen dienen dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonde-  
ren städtebaulichen Gründen.

Dem Land Berlin steht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ein Vor-  
kaufsrecht an dem Grundstück zu. Nach § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Käuferin die  
Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn sie in der Lage ist, das Grundstück entspre-  
chend den Erhaltungszielen zu nutzen, und sie sich hierzu, vor Ablauf der Frist zur Aus-  
übung des Vorkaufsrechts, gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet. Zu diesem Zweck  
schließen die Erwerberin und das Land Berlin nachfolgende Vereinbarung:

## § 1 Unterlassungsverpflichtung

(1)

Der 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 oder Nr. 5 BauGB vorliegen,
2. a) auf den Rückbau der baulichen Anlage auf dem Kaufgrundstück,  
b) auf Änderungen der 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 „Bergmannstrasse Nord“ 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 der Erwerber, die Mietpreisbremse in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden und dem Land Berlin auf Verlangen hierüber Auskunft zu geben. Der Erwerber verpflichtet sich auch, die Wohnungen nicht für mehr als die zulässige Miete – gegebenenfalls unter Berücksichtigung der Vormiete – öffentlich anzubieten. Sofern sich der Erwerber auf § 556 f BGB (Ausnahmen von der Mietpreisbremse) beziehen will, obliegt ihr die Darlegungs- und Beweislast. Die Käuferin hat die Verpflichtungen nach den Sätzen 2 bis 4 durch Aushang im Hausflur des Gebäudes Gneisenastr. 35 bekanntzumachen.

(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)

Der Erwerber 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)

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

## § 2 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.

## § 3

## Vertragsstrafe, Unterwerfung

- (1)  
Verstößt der Erwerber gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2a dieser Vereinbarung, hat sie dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 1.000.000 € (in Worten: eine Million Euro) zu zahlen.
- (2)  
Verstößt der Erwerber gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 2b, 2c, 2d und Abs. 3 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes bis zu 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro).
- (3)  
Verstößt der Erwerber gegen ihre Verpflichtung aus § 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe 1.000.000 € (in Worten: eine Million Euro).
- (4)  
Die Höhe der Vertragsstrafe kann im Einzelfall vom Vertragspartner nach billigem Ermessen bestimmt werden. § 343 BGB bleibt unberührt.
- (5)  
Die Vertragsstrafe ist jeweils sofort mit Eintritt eines Verstoßes zur Zahlung fällig.
- (6)  
Der Erwerber unterwirft sich bezüglich der Zahlung der Vertragsstrafe nach den vorstehenden Absätzen der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen.

## § 3

## Erteilung des Negativzeugnisses

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

## § 4

## 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.

Für das Land Berlin:

Für den Erwerber:

Berlin, 5. 8. 2019

 

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksstadtrat Florian Schmidt

