73

Vereinbarung
über die Abwendung
des gemeindlichen Vorkaufsrechts

zwischen
[redacted]

- nachfolgend „Erwerberin" 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,
Yorkstraße 4-11, 10965 Berlin,

- nachfolgend „Land Berlin" genannt-

Erwerberin und Land Berlin gemeinsam auch die Vertragsparteien.

Vorbemerkung

mit Kaufvertrag [redacted] hat die [redacted] das Grundstück mit der postalischen Anschrift Blücherstraße 17/Mittenwalder Straße 61 mit einer Größe [redacted] eingetragen im Grundbuch von Tempelhofer Vorstadt [redacted] an [redacted] verkauft. Es ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut und hat [redacted]

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB „Bergmannstraße-Nord" vom 04.02.2003 (GVBl. S. 119). 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 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 der Käufer 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.

Zu diesem Zweck schließen die Vertragsparteien nachfolgende Vereinbarung:

§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 und Nr. 5 BauGB vorliegen,
2. a) auf den Rückbau der zu Wohnzweckenden genutzten baulichen Anlage auf dem Kaufgrundstück,
   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, sofern keine Rechtspflicht zur Durchführung besteht,

zu verzichten.

(2)
Die Verpflichtung nach Abs. 1 Nr. 1 gilt, solange für das Grundstück durch Rechtsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB bestimmt ist, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz) an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf sowie solange die Erhaltungsverordnung „Bergmannstraße-Nord" in Kraft ist.

(3)
Die Verpflichtungen nach Abs. 1 Nr. 2 a) bis d) gelten, solange die die Erhaltungsverordnung „Bergmannstraße-Nord" in Kraft ist.

(4)
Die Verpflichtungen nach Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 gelten nur solange die Erwerberin Eigentümerin des Kaufgrundstücks ist, längstens jedoch für 20 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Anschließend finden die gesetzlichen Regelungen in der dann geltenden Fassung (wieder) Anwendung.

(5)
Die Verpflichtungen nach den vorstehenden Absätzen bestehen auch in Bezug auf derzeit oder später nicht vermietete bzw. leerstehende Wohnungen.

(6)
Die Verpflichtungen nach Abs. 1 lassen die Verpflichtung zur Beantragung einer Genehmigung der Erwerberin für andere als die in Abs. 1 genannten Maßnahmen unberührt.

(7)
Die Erwerberin verpflichtet sich darüber hinaus, die zu Wohnzwecken genutzten Teile des Grundstücks 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.

(8)
Stellen die Verpflichtungen nach Abs. 1 im Einzelfall eine unbillige Härte für die Erwerberin dar, kann das Land Berlin einen Antrag der Erwerberin auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung ausnahmsweise genehmigen.

§2
Rechtsnachfolge

Die Erwerberin verpflichtet sich für die Dauer von 5 Jahren beginnend mit dem Abschluss dieser Abwendungsvereinbarung, 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 die Erwerberin gegen ihre Verpflichtung aus § 1 Abs. 1 Nr. 1 dieser Vereinbarung, hat sie dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 1.000.000 € (in Worten: eine Million Euro) zu zahlen.
Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes bis zu 50.000€ (in Worten: fünfzigtausend Euro).

(2)
Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtung aus § 2 dieser Vereinbarung, entspricht die zu zahlende Vertragsstrafe der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Weiterverkaufspreis.

(3)
Die Höhe der Vertragsstrafe kann im Einzelfall vom Vertragspartner nach billigem Ermessen bestimmt werden. Auf Antrag der Erwerberin ist die Höhe der Vertragsstrafe insbesondere unter Berücksichtigung des jeweiligen Verschuldensgrades gerichtlich überprüfbar. § 343 BGB bleibt unberührt.

(4)
Die Vertragsstrafe ist jeweils mit ihrer Festsetzung 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
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.

70

(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)
Sollte rechtskräftige Rechtsprechung die in der Vorbemerkung beschriebenen Grundlagen dieser Abwendungsvereinbarung zukünftig abweichend von den Vertragsparteien bewerten (**geänderte Rechtslage**), kann die Erwerberin 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 das Land Berlin:

14.6.18

Berlin, ... Florian Schmidt .....

für das Land Berlin

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Bezirksstadtrat Florian Schmidt

Für die Erwerberin:

Berlin, ...

[redacted]

Berlin, ...

[redacted]