

Die Kaufgrundstücke befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Luisenstadt“ vom 30.05.1995 (GVBl. S. 486 ff), geändert durch Verordnung vom 10.07.2018 (GVBl. 489 ff). Die Erhaltungsverordnung dient dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. 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 04.02.2020 (GVBl. 2020, S. 38) 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 den Kaufgrundstücken zu. Nach § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er in der Lage ist, die Kaufgrundstücke 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 Erwerberin und das Land Berlin nachfolgende Vereinbarung:

§ 1

Unterlassungsverpflichtung

(1)

Die Erwerberin verpflichtet sich,

1. auf die Begründung von Wohn- oder Teileigentum an den Kaufgrundstücken, 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 den Kaufgrundstücken,
b) auf den Anbau von Balkonen sowie
c) auf den An- bzw. Einbau eines Personenaufzuges, sofern dafür keine Rechtspflicht besteht,

zu verzichten.

(2)

Die Erwerberin unterlässt Änderungen der baulichen Anlage auf den Kaufgrundstücken in Gestalt energetischer Sanierungsmaßnahmen,

- a) sofern keine Rechtspflicht zu ihrer Durchführung besteht, 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 Heizanlagen austauschs oder der Heizanlagenoptimierung,in der jeweils geltenden Fassung zugelassen werden; eine Pflicht zum Erlass einer bezirklichen Richtlinie besteht nicht.

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

(3)

Die Verpflichtungen nach Abs. 1 und 2 gelten, solange die Erhaltungsverordnung „Luisenstadt“ in Kraft ist, längstens jedoch für 20 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses (Bindungszeitraum). Anschließend finden die gesetzlichen Regelungen in der dann geltenden Fassung (wieder) Anwendung.

(4)

Die Verpflichtungen nach den vorstehenden Absätzen bestehen auch in Bezug auf derzeit oder später nicht vermietete bzw. leerstehende Wohnungen. Im Falle einer Neuvermietung gilt für die zulässige Miete die Mietpreisbremse gemäß den §§ 556d ff. BGB in ihrer jeweils gültigen Fassung. Dem Land Berlin ist auf Verlangen hierüber Auskunft zu geben, wobei der Erwerberin die Darlegungs- und Beweislast obliegt, sofern sie sich auf § 556 f BGB (Ausnahme von der Mietpreisbremse) beziehen will.

(5)

Die Verpflichtungen nach Abs. 1 und Abs. 2 lassen die Verpflichtung zur Beantragung einer Genehmigung unberührt. Dies betrifft insbesondere die Genehmigungspflichten nach § 172 BauGB.

(6)

Die Erwerberin verpflichtet sich darüber hinaus, die Kaufgrundstücke 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.

(7)

Stellen die Verpflichtungen nach Abs. 1 oder Abs. 2 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, während der Geltungsdauer der Erhaltungsverordnung bei einer Eigentumsübertragung die Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung auf den jeweiligen Rechtsnachfolger/Erwerber zu übertragen, mit der Maßgabe, dass dieser wiederum entsprechend zu verpflichten ist.

§ 3

Vertragsstrafe, Unterwerfung

(1)

Verstößt die Erwerberin 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 die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 2b, 2c, Abs. 2 oder Abs. 4 Satz 3 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes bis zu 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro).

(3)

Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtung aus § 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe bis zu 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 und auf Aufforderung eines Verstoßes zur Zahlung fällig.

(6)

Die Erwerberin 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:

Erwerberin:

Berlin, 9.7.2020

Berlin,
.....
.....
.....


.....
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Bezirksstadtrat Florian Schmidt

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.