

Erklärung zur Abwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts

der

[REDACTED]

- nachfolgend „Erwerberin“ genannt -

Vorbemerkung

Mit Kaufvertrag des [REDACTED] und [REDACTED] haben [REDACTED] das Grundstück mit der postalischen Anschrift Urbanstr. 67 in 10967 Berlin [REDACTED] eingetragen im Grundbuch von [REDACTED] des Bestandsverzeichnisses als [REDACTED] von [REDACTED] gekauft. Das Grundstück ist mit [REDACTED] bebaut.

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Graefestraße“ vom 30. Mai 1995 (GVBl. S. 484 ff.). 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 sie sich hierzu, vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet. Zu diesem Zweck erklärt die Erwerberin das Folgende:

§ 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. a) auf den Rückbau der baulichen Anlage auf dem Kaufgrundstück,
b) auf den Anbau von Balkonen sowie
c) in den für Wohnzwecke genutzten Teilen der baulichen Anlagen auf dem Kaufgrundstück (i) auf bauliche Änderungen in Gestalt energetischer Sanierungsmaßnahmen, sofern keine Rechtspflicht zu ihrer Durchführung besteht, und (ii) auf den An- bzw. Einbau eines Personenaufzuges

zu verzichten.

Die in § 1 Abs. 1 Nr. 2 c) geregelte Verpflichtung besteht ausdrücklich nicht für die gewerblich genutzten Teile der baulichen Anlagen auf dem Kaufgrundstück.

(2)

Die Verpflichtungen nach Abs. 1 gelten, solange die Erhaltungsverordnung „Graefestraße“ in Kraft ist, längstens jedoch für 10 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. Die Erwerberin verpflichtet sich auch, die Wohnungen nicht für mehr als die zulässige Miete – gegebenenfalls unter Berücksichtigung der Vormiete oder sonstiger in den §§ 556d ff. BGB vorgesehenen Ausnahme- und Sonderregelungen – öffentlich anzubieten. Sofern sich die Erwerberin auf § 556 f BGB (Ausnahmen von der Mietpreisbremse) beziehen will, obliegt ihr die Darlegungs- und Beweislast. Nach der Erteilung des Negativzeugnisses nach § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB gibt die Erwerberin dem Land Berlin Auskunft über die aktuellen Miethöhen für diejenigen Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Erteilung des Negativzeugnisses auf dem Kaufgrundstück bereits vermietet sind. Eine darüber hinausgehende Verpflichtung der Erwerberin gegenüber dem Land Berlin zur Auskunft über die Miete besteht nicht.

(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 entsprechend den Zielen der Erhaltungsverordnung zu nutzen.

(6)

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.

(7) Die Erwerberin wird sich nach besten Kräften bemühen, dass die drei gegenwärtig in Gewerbeeinheiten auf dem Kaufgrundstück wohnenden Mieter eine sozialverträgliche Lösung für eine neue Wohnung finden.

§ 2

Rechtsnachfolge

Die Erwerberin verpflichtet sich, während der Geltungsdauer der Erhaltungsverordnung bei einer Eigentumsübertragung die Verpflichtungen aus dieser Erklärung auf den Rechtsnachfolger/Erwerber zu übertragen, mit der Maßgabe, dass dieser wiederum entsprechend zu verpflichten ist.

§ 3

Vertragsstrafe

(1)

Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2a dieser Erklärung, hat sie dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 100.000 € (in Worten: einhunderttausend Euro) zu zahlen.

(2)
Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 2b und 2c 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 100.000 € (in Worten: einhunderttausend Euro).

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

Berlin, den 01.07.2019

[Redacted signature area]