

**Vereinbarung
über die Abwendung
des gemeindlichen Vorkaufsrechts**

zwischen









- 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,
Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin,

- nachfolgend „Land Berlin“ genannt-

Vorbemerkung

mit Kaufvertrag des 
 hat  das Grundstück mit der postalischen Anschrift Mittenwalder Straße 60  eingetragen im Grundbuch von Tempelhofer Vorstadt des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg, Blatt-Nr. 8049, 
 verkauft. Es ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut und hat neun Wohneinheiten sowie eine nicht Wohnzwecken dienende Einheit.

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 Erwerberin und das Land Berlin 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 zu verzichten.
2. a) auf den Rückbau der baulichen Anlage auf dem Kaufgrundstück zu verzichten.
b) auf Änderungen der baulichen Anlage auf dem Kaufgrundstück in Gestalt energetischer Sanierungsmaßnahmen, sofern keine Rechtspflicht zu ihrer Durchführung besteht zu verzichten und
c) bei dem Anbau von Balkone die Mieter nicht mit einer Umlage höher als 7% zu belasten.

(2)

Die Verpflichtungen nach Abs. 1 gelten, solange die Erhaltungsverordnung „Bergmannstraße-Nord“ in Kraft ist, längstens jedoch

1. für die Verpflichtung nach Abs 1 Nr. 1 15 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragschlusses.
2. für die Verpflichtung nach Abs 1 Nr. 2a) 20 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragschlusses.
3. für die Verpflichtung nach Abs 1 Nr. 2b) 10 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragschlusses, ausgenommen die Erneuerung und Sanierung von Fenstern.
4. für die Verpflichtung nach Abs 1 Nr. 2c) 10 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragschlusses.

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. Klarstellend wird ein zukünftiger Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum ausdrücklich hiervon ausgenommen.

(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.

(5)

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 fünf Jahren, beginnend mit dem Abschluss dieser Vereinbarung, 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 Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2a dieser

Vereinbarung, hat sie dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 500.000 € (in Worten: fünfhunderttausend Euro) zu zahlen.

(2)

Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 2b) und c) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes bis zu 25.000 € (in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro).

(3)

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

(4)

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.

(5)

Die Vertragsstrafe ist jeweils mit ihrer Festsetzung zur Zahlung fällig.

(6)

Die Erwerberin unterwirft sich bezüglich der Zahlung der Vertragsstrafe nach den vorstehenden Absätzen der sofortigen Zwangsvollstreckung in das in dieser Vereinbarung genannte Grundstück in der Mittenwalder Straße 60, Berlin.

§ 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.

(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 die Erwerberin:

Berlin, 5. 11. 2018



für das Land Berlin



Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Bezirksstadtrat Florian Schmidt