Vereinbarung
über die Abwendung
des gemeindlichen Vorkaufsrechts

zwischen

[redacted]

vertreten durch
[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 des Notars~~ [redacted] hat [redacted] eingetragen im Grundbuch von [redacted] des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg [redacted] von der [redacted] gekauft.

mit Kaufvertrag des Notars [redacted] vom [redacted] hat ben Sie das Grundstück Waldemarstr. 114, 10997 Berlin, eingetragen im Grundbuch von Luisenstadt des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg, Blatt-Nr. 9633, an die [redacted]

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Es befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Luisenstadt" vom 30.05.1995 (GVBl. S. 486ff), zuletzt 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 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 können die Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn sie in der Lage ist, das Grundstück entsprechend den Erhaltungszielen zu nutzen und sich hierzu vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichten. Zu diesem Zweck schließen die Erwerber und das Land Berlin nachfolgende Vereinbarung:

§ 1
Unterlassungsverpflichtung

(1)
Die Erwerber verpflichten 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 „Luisenstadt" 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 verpflichten sich die Erwerber die Mietpreisbremse in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden und dem Land Berlin auf Verlangen hierüber Auskunft zu geben. Die Erwerber verpflichten sich auch, die Wohnungen nicht für mehr als die zulässige Miete – gegebenenfalls unter Berücksichtigung der Vormiete – öffentlich anzubieten. Sofern sich die Erwerber auf § 556 f BGB (Ausnahmen von der Mietpreisbremse) beziehen wollen, obliegt ihnen die Darlegungs- und Beweislast.

(4)
Die Verpflichtungen nach Abs. 1 lassen die Verpflichtung zur Beantragung einer Genehmigung der Erwerber für andere als die in Abs. 1 genannten Maßnahmen unberührt. Dies betrifft insbesondere die Genehmigungspflichten nach § 172 BauGB.

(5)
Die Erwerber verpflichten 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 die Erwerber

dar, kann das Land Berlin einen Antrag der Erwerber auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung ausnahmsweise genehmigen.

§ 2
Rechtsnachfolge

Die Erwerber verpflichten 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)
Verstoßen die Erwerber gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2a dieser Vereinbarung, haben sie dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 1.000.000 € (in Worten: eine Million Euro) zu zahlen.

(2)
Verstoßen die 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)
Verstoßen die 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)
Die Erwerber unterwerfen 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 nich

(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:

Berlin, ...

[redacted]

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Bezirksstadtrat Florian Schmidt

Erwerber:

17.03.2020

[redacted]