

**Vereinbarung
über die Abwendung
des gemeindlichen Vorkaufsrechts
gemäß § 27 Abs. 1 Baugesetzbuch**

zwischen

dem **Land Berlin**,
vertreten durch das Bezirksamt Mitte von Berlin,
dieses vertreten durch den Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit,
[REDACTED], Müllerstraße 146, 13353 Berlin

- nachfolgend „Land Berlin“ genannt -.

und

[REDACTED]

- nachfolgend „Erwerber“ genannt -

I. Vorbemerkungen

(1) Im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte von Berlin-Mitte, Blatt 16162N, ist das Grundstück Mulackstraße 13, Flurstück 2187 der Flur 19 mit einer grundbuchmäßigen Größe von 358 m² eingetragen

-nachfolgend „das Grundstück“ genannt-.

(2) Mit Kaufvertrag [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] das Grundstück an den Erwerber verkauft. Es ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut und hat 16 Wohneinheiten und eine nicht zu Wohnzwecken dienende Einheit (nachfolgend: Nutzungseinheiten).

(3) Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) „Alexanderplatzviertel“ vom 19.03.2019 (GVBl. vom 27.03.2019, S. 222) - nachfolgend auch nur „die Erhaltungsverordnung“ genannt. Zudem findet die Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum und/oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Umwandlungsverordnung) vom 04.02.2020 (GVBl. 2020

Nr. 5, S. 38) Anwendung. Die Verordnungen dienen dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen.

(4) Dem Land Berlin steht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB ein Vorkaufsrecht an dem Grundstück zu. Nach § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann der Erwerber die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er in der Lage ist, das Grundstück entsprechend den Erhaltungszielen zu nutzen und zu unterhalten und er sich hierzu vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet. Zu diesem Zweck schließen der Erwerber und das Land Berlin die nachfolgende Abwendungsvereinbarung.

II. Abwendungsvereinbarung

§ 1 (Unterlassungs-)Pflichten

(1) Der Erwerber verpflichtet sich,

1. die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum an dem Grundstück zu unterlassen und auf die Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung zu verzichten, sofern nicht die Voraussetzungen des § 172 Abs. 4 Satz 2, Satz 3 Nr. 2, Nr. 4 oder Nr. 5 BauGB vorliegen;
2. die Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Grundstück zu unterlassen und auf deren Erteilung zu verzichten;
3. den auch nur teilweisen Rückbau (=Abbruch) baulicher Anlagen auf dem Grundstück zu unterlassen;
4. Änderungen der baulichen Anlagen auf dem Grundstück in Gestalt energetischer Sanierungsmaßnahmen zu unterlassen,
 - sofern keine Rechtspflicht zu ihrer Durchführung besteht - dabei sind auch solche Maßnahmen zu unterlassen, die hauptsächlich dem Zweck dienen, eine Rechtspflicht zu begründen¹; oder
 - sofern die Maßnahmen in Art und Umfang über die Standards, die in der aktuellen und gemäß den gesellschaftlichen Erfordernissen fortzuschreibenden Genehmigungskriterien des Bezirks für den Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB hinausgehen;
5. die Errichtung von Aufzügen zu unterlassen, soweit zu ihrer Herstellung keine Rechtspflicht besteht;
6. im Rahmen der Erörterung nach § 173 Abs. 3 Satz 1 BauGB mitzuwirken und insbesondere die Auswirkungen der von ihr geplanten Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) auf die Mieter und die Zusammensetzung

¹ Gemeint sind solche tatsächlichen Maßnahmen, die zur Verringerung der energetischen Effizienz führen (z.B. Abtragung der Außendämmung), um auf diesem Wege die Pflicht zur Dämmung absichtlich herbeizuführen.

der Mieterstruktur zu erläutern; sie wirkt an einem vom Land Berlin anberaumten Anhörungstermin unter Einbeziehung der Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Sinne des § 173 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BauGB aktiv mit.

(2) Die Verpflichtungen nach Abs. 1 gelten, solange das Grundstück im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung liegt, längstens jedoch für 20 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Anschließend finden allein die gesetzlichen Regelungen in der dann geltenden Fassung Anwendung.

(3) Die Verpflichtungen nach dem vorstehenden Abs. 1 bestehen auch in Bezug auf derzeit oder später nicht vermietete bzw. leerstehende Wohnungen. Im Falle einer Neuvermietung einer Wohnung auf dem Grundstück verpflichtet sich der Erwerber, die Regelungen zur Mietpreisbremse in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Der Erwerber verpflichtet sich, die Wohnungen nicht für mehr als die zulässige Miete – gegebenenfalls unter Berücksichtigung der Vormiete - öffentlich anzubieten. Sofern sich der Erwerber auf § 556 f BGB (Ausnahmen von der Mietpreisbremse) beziehen will, obliegt ihm die Darlegungs- und Beweislast.

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

(5) Stellen die Verpflichtungen nach Abs. 1 im Einzelfall eine unbillige Härte für den Erwerber dar, kann das Land Berlin einen Antrag der Begünstigten auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung ausnahmsweise genehmigen bzw. nach billigem Ermessen auf Antrag Ausnahmen von den Verpflichtungen zulassen, wenn der Erwerber hierfür berechnigte Interessen vorbringt.

§ 3 Vertragsstrafe

(1) Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 1 (Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum) dieser Vereinbarung, hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 100.000,00 € (in Worten: einhunderttausend Euro) je Nutzungseinheit zu zahlen.

(2) Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 2 (Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung) dieser Vereinbarung, hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 15.000,00 € (in Worten: fünfzehntausend Euro) je Nutzungseinheit zu zahlen.

(3) Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 3 (Rückbau baulicher Anlagen) dieser Vereinbarung, hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 100.000,00 € (in Worten: einhunderttausend Euro) je Nutzungseinheit zu zahlen.

(4) Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 4 (energetische Sanierungsmaßnahmen) dieser Vereinbarung, hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 15.000,00 € (in Worten: fünfzehntausend Euro) je Wohnung zu zahlen.

(5) Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 5 (Errichtung von Aufzügen) dieser Vereinbarung, hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 10.000,00 € (in Worten: fünfzehntausend Euro) je betroffener Wohnung zu zahlen.

(6) Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtung aus § 5 Abs. 1 (vollumfängliche Auferlegung der Verpflichtungen auf einen Rechtsnachfolger) dieser Vereinbarung, hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 100.000,00 € (in Worten: einhunderttausend Euro) zu zahlen.

(7) Die Verwirkung der Vertragsstrafe sowie deren Höhe stellt das Land Berlin fest. Die Vertragsstrafe kann aufgrund der konkreten Gegebenheiten im Einzelfall seitens des Landes Berlin nach billigem Ermessen bestimmt werden. Die Regelungen des § 343 BGB bleiben hiervon unberührt.

(8) Die Vertragsstrafe ist jeweils sofort mit Eintritt eines Verstoßes zur Zahlung fällig. Eine Anrechnung der Vertragsstrafen gegeneinander erfolgt nicht. Die Zahlung der Vertragsstrafe befreit nicht von der Einhaltung der jeweiligen Verpflichtungen im Übrigen.

§ 4 Erteilung des Negativzeugnisses

Das Land Berlin erteilt unverzüglich nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung durch beide Vertragsparteien das Negativzeugnis nach § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB.

§ 5 Rechtsnachfolge

(1) Der Erwerber verpflichtet sich, einem Rechtsnachfolger die Verpflichtungen dieses Vertrages in notarieller Form als echten Vertrag zugunsten des Landes Berlin i.S.d. § 328 BGB vollumfänglich aufzuerlegen, dies mit der Maßgabe, dass der Rechtsnachfolger wiederum entsprechend zu verpflichten ist.

(2) Der Erwerber hat dem Land Berlin die Rechtsnachfolge und die Pflichtenübertragung binnen drei Monaten nach Abschluss des Kaufvertrags oder sonstigen Übertragungsvertrags nachzuweisen.

(3) Im Falle des Weiterverkaufs des Grundstücks ist das Land Berlin auch bei einer Übertragung der Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung gemäß vorstehend Abs. 1 berechtigt, erneut die Ausübung des Vorkaufsrechts zu prüfen und das Vorkaufsrecht ggf. auszuüben. Die Abwendungsbefugnis des neuen Erwerbers gemäß § 27 BauGB bleibt unberührt.

§ 6 Information

(1) Dieser Vertrag unterliegt grundsätzlich dem Aktenauskunfts- und Akteneinsichtsrecht nach dem Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (IFG), sowie gegebenenfalls dem Umweltinformationsgesetz (UIG) in der jeweils gültigen Fassung. Der Umfang der danach bestehenden Rechte und Pflichten ergibt sich aus den Bestimmungen dieser Gesetze.

(2) Beide Vertragsparteien sind berechtigt, gegenwärtigen und künftigen Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten des Kaufgrundstücks diese Vereinbarung zur Kenntnis zu bringen.

§ 7 Schriftform

Vertragsänderungen bzw. Vertragsergänzungen einschließlich der Änderungen dieser Bestimmung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Auf die Schriftform kann nicht verzichtet werden. Nebenabreden bestehen nicht.

§ 8 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem mit dieser Vereinbarung erstrebten rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

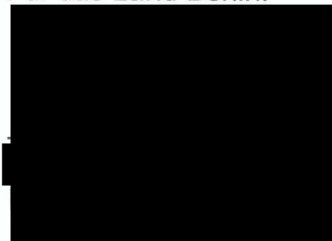
§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung ist Berlin.
- (2) Für diesen Vertrag gilt deutsches Recht.
- (3) Beide Parteien erhalten je eine Ausfertigung dieses Vertrages.

Berlin, 9.3.2021
Ort, Datum

[Redacted], 06.03.2021
Ort, Datum

Für das Land Berlin:



Stadtentwicklung,
Soziales und Gesundheit
(Siegel)

Für den Erwerber:

