

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

zwischen

- nachfolgend „Erwerberin“ genannt-

und

dem Land Berlin,
vertreten durch das Bezirksamt Pankow von Berlin,
dieses vertreten durch den Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Bürgerdienste

- nachfolgend „Land Berlin“ genannt-

Vorbemerkung

Mit Kaufvertrag des Notars _____ in Berlin vom 02.07.2019, UR-Nr. A
1295/2019, hat die _____, bestehend aus F _____

_____ das Grundstück mit der postalischen Anschrift Isländische Straße 13 in
Berlin-Pankow, Gemarkung Prenzlauer Berg mit einer Größe von 793 m²,
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte von Prenzlauer Berg, Blatt-Nr.
13712N (nachfolgend „Kaufgrundstück“ genannt), an die _____
verkauft. Es ist mit einem Wohnhaus bebaut und hat 32 Wohneinheiten.

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der
Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Arnimplatz“ vom
23.03.1999 (GVBl. vom 03.04.1999, S. 104). 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 3. März 2015 (GVBl. S. 42) 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 die
Erwerberin die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn sie 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 schließen die Erwerberin und das Land Berlin nachfolgende Vereinbarung:

§ 1 Verpflichtungen

- (1) Die Erwerberin verpflichtet sich,
1. auf die Begründung von Wohn- oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder eine andere Aufteilung in Verbindung mit Sondernutzungsrechten an dem Kaufgrundstück, sofern nicht die Voraussetzungen des § 172 Abs. 4 Satz 2, Satz 3 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 BauGB vorliegen,
 2. auf Anträge auf Erteilung von Bescheinigungen über die Abgeschlossenheit von Räumen in Gebäuden des Kaufgrundstücks,
 3. a) auf den Rückbau der baulichen Anlage auf dem Kaufgrundstück,
b) auf Änderungen der bestehenden Nutzungen in den Gebäuden,
c) auf den Anbau von Balkonen,
d) auf den An- bzw. Einbau von einem oder mehreren Personenaufzügen, sofern nicht die Voraussetzungen des nachfolgenden S. 2 vorliegen, und
e) Änderungen der baulichen Anlagen, in der Gestalt energetischer Modernisierungsmaßnahmen, sofern
 - o keine Rechtspflicht zu ihrer Durchführung besteht – dabei sind auch solche Maßnahmen zu unterlassen, die hauptsächlich dem Zweck dienen, eine Rechtspflicht zu begründen –
 - oder
 - o der tatsächliche Wärmedurchgangskoeffizient des jeweiligen Bauteils den Referenzwert gemäß Anlage 1 Tabelle 1 Zeilen 1.1 bis 2 der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007 (BGBl. I S. 1519), in der Fassung des Art. 3 der Verordnung vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1789), um weniger als 40 vom Hundert überschreitet; Zeile 1.0 der Anlage 1 Tabelle 1 EnEV findet keine Anwendung; der Erwerber hat dem Land Berlin die Überschreitung nachzuweisen

zu unterlassen.

Abs. (1) Ziff. 3 d) gilt nicht für Personenaufzüge, die im Zusammenhang mit einem Dachgeschossausbau an-, bzw. eingebaut werden und entweder (i) ausschließlich das Dachgeschoss erschließen oder (ii) neben dem Dachgeschoss auch weitere Geschosse erschließen, sofern sie über ein Zugangskontrollsystem verfügen und nur diejenigen Mieter einen Schlüssel, bzw. eine andere Zugangsmöglichkeit erhalten, die dies wünschen.

- (2) Die Verpflichtungen nach Abs. (1) gelten solange die Erhaltungsverordnung „Arnimplatz“ in Kraft ist, längstens jedoch

- a) bezüglich der Verpflichtungen gemäß Abs. (1) Ziff. 1, Ziff. 2 und Ziff. 3. a) für 30 Jahre
- b) bezüglich der Verpflichtungen gemäß Abs. (1) Ziff. 3. b) und e) für 20 Jahre
- c) bezüglich der Verpflichtungen gemäß Abs. (1) Ziff. 3. d) für 15 Jahre,
- d) bezüglich der Verpflichtungen gemäß Abs. (1) Ziff. 3. c) für 10 Jahre,

jeweils ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Anschließend finden die gesetzlichen Regelungen in der dann geltenden Fassung Anwendung.

- (3) Die Verpflichtungen nach den vorstehenden Absätzen bestehen auch in Bezug auf derzeit oder später nicht vermietete bzw. leerstehende Wohnungen.
- (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 auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung ausnahmsweise genehmigen.

§ 2 Rechtsnachfolger

Die Erwerberin verpflichtet sich, die in § 1 und § 2 vereinbarten Pflichten und Bindungen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

§ 4 Vertragsstrafe, Unterwerfung

- (1) Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe bis zu 500.000 € (in Worten: fünfhunderttausend Euro).
- (2) Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. (1)
 - a) Ziff. 1 oder Ziff. 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und für jede nach dem Wohnungseigentumsgesetz gebildete Einheit bzw. jede als abgeschlossen beantragte Einheit bis zu 100.000 € (in Worten: einhunderttausend Euro),
 - b) Ziff. 3 a) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes bis zu 1.000.000 € (in Worten: eine Million Euro),

- c) Ziff. 3 b) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und für jede geänderte Einheit bis zu 100.000 € (in Worten: einhunderttausend Euro),
 - d) Ziff. 3 c) und Ziff. 3 d) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und
 - o je angebauten Balkon bis zu 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro),
 - o je an- bzw. eingebauten Personenaufzug bis zu 250.000 € (in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro),
 - e) Ziff. 3 e) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes bis zu 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro).
- (3) Die Vertragsstrafe ist jeweils sofort mit Eintritt eines Verstoßes zur Zahlung fällig.
- (4) Die Erwerberin unterwirft sich bezüglich der Zahlung der Vertragsstrafe nach den vorstehenden Absätzen der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen.

§ 5 **Erteilung des Negativzeugnisses**

Das Land Berlin verpflichtet sich, unverzüglich nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung das Negativzeugnis nach § 28 Abs. 1 S. 3 BauGB zu erteilen.

§ 6 **Schlussbestimmungen**

- (1) Die Erwerberin und das Land Berlin werden den Abschluss und den Inhalt dieser Vereinbarung vertraulich behandeln. Diese Verpflichtung gilt nicht, wenn und soweit eine gesetzliche oder behördliche Offenlegungsverpflichtungen bestehen. Ferner darf der Inhalt dieser Vereinbarung den folgenden Personen / Institutionen offengelegt werden:
- a) Gesellschaftern der Erwerberin und mit der Erwerberin im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen,
 - b) den Begünstigten und Mitarbeitern der Aramid Stiftung,
 - c) Beratern und Abschlussprüfern, die einer beruflichen Vertraulichkeitsverpflichtung unterliegen,
 - d) etwaigen späteren Käufern des Grundstücks und Erwerbsinteressenten,
 - e) finanzierenden Banken.

- (2) Vertragsänderungen bzw. Vertragsergänzungen einschließlich der Änderungen dieser Bestimmung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (3) Die Unwirksamkeit bzw. Nichtigkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der vertraglichen Regelungen im Übrigen.
- (4) 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.
- (5) Erfüllungsort ist Berlin. Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Gerichtsstand Berlin vereinbart, soweit nicht gesetzlich zwingend etwas anderes bestimmt ist. Für diesen Vertrag gilt deutsches Recht.


Für das Land Berlin:

Für die Erwerblerin:

Berlin, 23.09.79



für das Land Berlin

Bezirksamt Pankow von Berlin
Bezirksstadtrat 

.....
.....
.....
.....



(Siegel)