

**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  
Herrn Vollrad Kuhn,  
Darßer Straße 203, 13088 Berlin,

- nachfolgend „Land Berlin“ genannt-

**Vorbemerkung**

Mit Kaufvertrag des Notars [REDACTED] in Berlin vom 27.09.2018, UR-Nr. A 1789/2018, haben [REDACTED]

[REDACTED] das Grundstück mit der postalischen Anschrift Paul-Robeson-Straße 17 in Berlin-Pankow, Gemarkung Prenzlauer Berg mit einer Größe von 802 m<sup>2</sup>, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte von Prenzlauer Berg Blatt-Nr. 6449N (nachfolgend „Kaufgrundstück“ genannt), an [REDACTED] verkauft. Es ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut und hat 28 Wohneinheiten sowie 2 nicht Wohnzwecken dienende Einheiten.

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 Unterlassungsverpflichtung

(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. 3, 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 an dem rechten sowie linken Seitenflügel und

d) auf

den An- bzw. Einbau von einem oder mehreren Personenaufzügen, sofern nicht die Voraussetzungen des nachfolgenden S. 2 vorliegen, und

e) auf Änderungen einer baulichen Anlage, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagetechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung hinausgehen

zu verzichten. Abs. 1 Ziff. 3 d) gilt nicht für Personenaufzüge, die im Zusammenhang mit einem Dachgeschossausbau an-, bzw. eingebaut werden ausschließlich das Dachgeschoss erschließen. Abs. 1 Ziff. 3 d) gilt weiter nicht für Personenaufzüge, die im Zusammenhang mit einem Dachgeschossausbau an-, bzw. eingebaut werden und 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 „Animplatz“ in Kraft ist, längstens jedoch

4. für die Verpflichtung nach Abs.1 Ziff. 1, Ziff. 2 und Ziff. 3 a) für 20-30 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses;
5. für die Verpflichtung nach Abs.1 Ziff. 3 b) und e) für 20 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses;
6. für die Verpflichtung nach Abs.1 Ziff. 3 c) und d) für 10 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses.

**Formatiert:** Einzug: Links: 1 cm,  
Hängend: 0,5 cm

**Formatiert:** Einzug: Links: 0,75 cm

**Formatiert:** Einzug: Links: 0,75 cm,  
Keine Aufzählungen oder  
Nummerierungen

**Formatiert:** Standard, Einzug: Links:  
0,37 cm, Nummerierte Liste + Ebene: 1  
+ Nummerierungsformatvorlage: 1, 2,  
3, ... + Beginnen bei: 1 + Ausrichtung:  
Links + Ausgerichtet an: -0,46 cm +  
Einzug bei: 0,17 cm

**Formatiert:** Standard, Keine  
Aufzählungen oder Nummerierungen

**Formatiert:** Standard, Einzug: Links:  
0,37 cm, Nummerierte Liste + Ebene: 1  
+ Nummerierungsformatvorlage: 1, 2,  
3, ... + Beginnen bei: 1 + Ausrichtung:  
Links + Ausgerichtet an: -0,46 cm +  
Einzug bei: 0,17 cm

**Formatiert:** Standard, Einzug: Links:  
1 cm, Keine Aufzählungen oder  
Nummerierungen

**Formatiert:** Standard, Einzug: Links:  
0,37 cm, Nummerierte Liste + Ebene: 1  
+ Nummerierungsformatvorlage: 1, 2,  
3, ... + Beginnen bei: 1 + Ausrichtung:  
Links + Ausgerichtet an: -0,46 cm +  
Einzug bei: 0,17 cm

~~(2)~~ 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) Die Erwerberin verpflichtet 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 Erwerberin dar, kann das Land Berlin einen Antrag auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung ausnahmsweise genehmigen.

Formatiert: Standard, Keine Aufzählungen oder Nummerierungen

Formatiert: Standard, Einzug: Links: 1 cm, Keine Aufzählungen oder Nummerierungen

## ~~§ 2~~ Dingliche Sicherung

- ~~(1) Die Erwerberin verpflichtet sich, innerhalb von vier Wochen nach Eigentumsübergang beim Grundbuchamt zur Sicherung der in § 1 Abs. 1 Nummer 3 Buchstabe a), Nummer 3 Buchstabe b), Nummer 3 Buchstabe c) und Nummer 3 Buchstabe d) genannten Verpflichtungen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin unwiderruflich zu bewilligen und zu beantragen. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit muss erstrangig sein und Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs im Rang stets vorgehen.~~
- ~~(2) Die Eintragung ist dem Land Berlin spätestens vier Wochen nach der Eintragung gemäß Absatz 1 durch Vorlage eines Grundbuchauszugs nachzuweisen.~~
- ~~(3) Die Kosten der Eintragung trägt die Erwerberin.~~

## ~~§ 32~~ Rechtsnachfolger

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

## ~~§ 43~~ Vertragsstrafe, Unterwerfung

- ~~(1) Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe bis zu 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro).~~

Formatiert: Einzug: Links: 0 cm, Erste Zeile: 0 cm

(2)(1) Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 3-2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe bis zu 500.000 € (in Worten: fünfhunderttausend Euro).

(3)(2) Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1

a) Nummer 1 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und für jede nach dem Wohnungseigentumsgesetz gebildete Einheit bis zu 50100.000 € (in Worten: fünfzigtausend einhunderttausend Euro),

b) Nummer 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und jede als abgeschlossen beantragte Einheit bis zu 50100.000 € (in Worten: fünfzigtausend-einhunderttausend Euro),

c) Nummer 3 Buchstabe a) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes bis zu 5001.000.000 € (in Worten: fünfhunderttausend-eine Million Euro),

d) Nummer 3 Buchstabe b) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und für jede geänderte Einheit bis zu 50100.000 € (in Worten: einfüfzigtausend-hunderttausend Euro),

e) Nummer 3 Buchstabe c) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und

~~Änderungen einer baulichen Anlage die über die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen hinausgehen bis zu 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro);~~

e) je angebauten Balkon bis zu 1050.000 € (in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro),

~~je an bzw. eingebauten Personenaufzug bis zu 250.000 € (in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro);~~

f) Nummer 3 Buchstabe d) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und je angebauten Personenaufzug 250.000 € (in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro),

f)g) Nummer 3 Buchstabe ed) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und je betroffene Wohnung bis zu 500.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro).

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

**Formatiert:** Listenabsatz, Einzug:  
Links: 0,75 cm, Hängend: 0,75 cm,  
Nummerierte Liste + Ebene: 1 +  
Numerierungsformatvorlage: a, b, c,  
... + Beginnen bei: 1 + Ausrichtung:  
Links + Ausgerichtet an: 2,54 cm +  
Einzug bei: 3,17 cm

**Formatiert:** Schriftart: (Standard)  
Times New Roman

**Formatiert:** Einzug: Links: 1,5 cm,  
Keine Aufzählungen oder  
Numerierungen

**Formatiert:** Listenabsatz, Einzug:  
Links: 1,5 cm, Erste Zeile: 0 cm

**Formatiert:** Einzug: Links: 1,5 cm,  
Keine Aufzählungen oder  
Numerierungen

**Formatiert:** Listenabsatz, Einzug:  
Links: 1,5 cm, Erste Zeile: 0 cm

**Formatiert:** Einzug: Links: 1,5 cm,  
Keine Aufzählungen oder  
Numerierungen

~~(5)~~(4) Die Erwerberin unterwirft sich bezüglich der Zahlung der Vertragsstrafe nach den vorstehenden Absätzen der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen.

#### **§ 54**

#### **Erteilung des Negativzeugnisses**

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

§ 65

**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, .....

\_\_\_\_, .....

.....

.....

für das Land Berlin

\_\_\_\_\_

Bezirksamt Pankow von Berlin  
Bezirksstadtrat Vollrad Kuhn

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_