

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Straßen- und Grünflächen, Stadtentwicklung, Bürgerdienste
Bezirksstadtrat



Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13062 Berlin (Postanschrift)

Zustellungsurkunde

Herrn
Leonard Wolf
c/o Open Knowledge Foundation e. V.
Singerstraße 109
10179 Berlin

Geschäftszeichen: Stadt AL
Bearbeiter:
Herr Risken
Dienstgebäude:
Storkower Straße 97
Ortsteil: Prenzlauer Berg
Zimmer: 501
Telefon: (030) **90295-3466**
Telefax: (030) **90295-3484**
E-Mail:
**stadtentwicklungsamt@
ba-pankow.berlin.de**
(E-Mail-Adresse nicht für Dokumente mit
elektronischer Signatur)

27 . November 2019

Antrag auf Akteneinsicht nach dem Berliner Informationsfreiheitsgesetz (Bln IFG)

Sehr geehrter Herr Wolf,

auf Ihren Antrag vom 15. Dezember 2018 ergeht folgender

Bescheid

1. Ihrem Antrag vom 15. Dezember 2018 auf Übersendung der geschlossenen Vereinbarung über die Abwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zum Grundstück Kollwitzstraße 2, Saarbrücker Straße 17 vom 27.11.2018/11.12.2018 sowie sämtlicher vorherigen Entwürfe der Abwendungsvereinbarung, denen die Käuferseite nicht zustimmte oder an denen bis zu finalen Fassung Änderungen vorgenommen wurden, wird stattgegeben.
2. Dieser Bescheid ergeht gebührenfrei.

Begründung:

I.
Mit Datum vom 15. Dezember 2018 beantragten Sie die Übersendung der Abwendungsvereinbarung sowie sämtlicher vorherigen Entwürfe der Abwendungsvereinbarung, denen die

Verkehrsverbindungen:
Bus: 255
Endhaltestelle:
Schwarzelfenweg

Eingang:
Darßer Str. 203
13088 Berlin

Bankverbindungen:
Berliner Sparkasse
Berliner Bank
Postbank Berlin

IBAN DE06 1005 0000 4163 6100 01
IBAN DE24 1007 0848 0513 1644 00
IBAN DE20 1001 0010 0246 1761 04

BIC BELADEBEXX
BIC DEUTDEDB110
BIC PBNKDEFF100

Käuferseite nicht zustimmte oder an denen bis zur finalen Fassung Änderungen vorgenommen wurden.

Die gewünschten Dokumente finden Sie in den Anlagen dieses Bescheids.

II.

Bei Ihrer Anfrage handelt es sich um eine gebührenbefreite Anfrage gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 der Verwaltungsgebührenordnung (VGebO) vom 24. November 2009.

Rechtsbehelf:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei dem Bezirksamt Pankow von Berlin, Storkower Straße 97, 10407 Berlin, erhoben werden.

Freundliche Grüße



Vollrad Kuhn

Anlagen

- Entwurf Erwerber -

des 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] UR-Nr. [REDACTED] einen Bruchteil von 861/1000stel des Grundstücks mit der postalischen Anschrift Kollwitzstraße 2, Saarbrücker Straße 17 in Berlin-Pankow, Gemarkung Prenzlauer Berg mit einer Größe von 514 m², eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte von Prenzlauer Berg, Blatt-Nr. [REDACTED] (nachfolgend „Kaufgrundstück“ genannt), an [REDACTED] verkauft. Es ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut und hat 17 Wohneinheiten sowie 4 nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten.

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Kollwitzplatz“ vom 27. Mai 2014 (GVBl. vom 01. Juli 2014, S. 209). 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,
 - a) auf den Rückbau der baulichen Anlage auf dem Kaufgrundstück, **mit Ausnahme der gemäß Baugenehmigung genehmigten Um- und Rückbaumaßnahmen,**
 - b) auf Änderungen der bestehenden Nutzungen in den Gebäuden,
 - c) auf den Anbau von Balkonen,
 - d) auf den in der Baugenehmigung Nr. 2014 / 10439 vom 14.07.2016 (siehe Anlage¹) dieser Vereinbarung genehmigten innenliegenden Aufzug zu verzichten,
 - e) auf Änderungen einer baulichen Anlage, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung hinausgehen

zu verzichten.

- (2) Die Verpflichtungen nach Abs. 1 gelten, solange die Erhaltungsverordnung „Kollwitzplatz“ in Kraft ist, längstens jedoch für 20 Jahre 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.

¹ Grundriss Erdgeschoss der Baugenehmigung Nr. 2014/10439, innenliegender Aufzug mit schwarzem Kreis umrandet

- (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 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 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.

§ 3 Rechtsnachfolger

Die Erwerberin verpflichtet sich, die in § 1 und § 2 vereinbarten (Unterlassungs-)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 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro).
- (2) Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 3 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe bis zu 500.000 € (in Worten: fünfhunderttausend Euro).
- (3) 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 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro),
- b) Nummer 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und jede als abgeschlossen beantragte Einheit bis zu 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro),

- c) Nummer 3 Buchstabe a) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes bis zu 500.000 € (in Worten: fünfhunderttausend 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 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro),
- e) Nummer 3 Buchstabe c) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und
- o 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),
 - 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),
- f) Nummer 3 Buchstabe d) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes bis zu 500.000 € (in Worten: fünfhunderttausend Euro).

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

(5) 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) 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

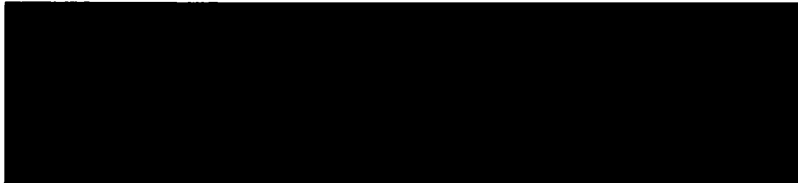
.....

Bezirksamt Pankow von Berlin
Bezirksstadtrat Vollrad Kuhn

-Must-

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

zwischen



- nachfolgend „Erwerberin“ genannt-


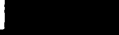

und

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

 das Grundstück mit der postalischen Anschrift Kollwitzstraße 2, Saarbrücker Straße 17 in Berlin-Pankow, Gemarkung Prenzlauer Berg mit einer Größe von 514 m² eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte von Prenzlauer Berg, Blatt-Nr.  (nachfolgend „Kaufgrundstück“ genannt), an  verkauft. Es ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut und hat 17 Wohneinheiten sowie 4 nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten.

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Kollwitzplatz“ vom 27. Mai 2014 (GVBl. vom 01. Juli 2014, S. 209). 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,
 - 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 sowie den An- zw. Einbau von Personenaufzügen, mit Ausnahme der zwei genehmigten Aufzüge aus der Baugenehmigung Nr. 2014 / 10439 vom 14.07.2016
 - d) auf Änderungen einer baulichen Anlage, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung hinausgehen

zu verzichten.

- (2) Die Verpflichtungen nach Abs. 1 gelten, solange die Erhaltungsverordnung „Kollwitzplatz“ in Kraft ist, längstens jedoch für 20 Jahre 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) 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.

§ 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 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.

§ 3 Rechtsnachfolger

Die Erwerberin verpflichtet sich, die in § 1 und § 2 vereinbarten (Unterlassungs-)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 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro).
- (2) Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 3 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe bis zu 500.000 € (in Worten: fünfhunderttausend Euro).
- (3) 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 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro),
 - b) Nummer 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und jede als abgeschlossen beantragte Einheit bis zu 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro),
 - c) Nummer 3 Buchstabe a) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes bis zu 500.000 € (in Worten: fünfhunderttausend 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 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro),

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

- o 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),

- 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),

f) Nummer 3 Buchstabe d) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes bis zu 500.000 € (in Worten: fünfhunderttausend Euro).

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

(5) 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) 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

unterschied von beiden Urtragsparzellen

**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] vom 21. Juli 2018, UR-Nr. [REDACTED]

mit der postalischen Anschrift Kollwitzstraße 2, Saarbrücker Straße 17 in Berlin-Pankow, Gemarkung Prenzlauer Berg mit einer Größe von 514 m², eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte von Prenzlauer Berg, Blatt-Nr. 13719N (nachfolgend „Kaufgrundstück“ genannt), an [REDACTED] verkauft. Es ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut und hat 17 Wohneinheiten sowie 4 nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten.

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Kollwitzplatz“ vom 27. Mai 2014 (GVBl. vom 01. Juli 2014, S. 209). 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, mit Ausnahme der gemäß Baugenehmigung Nr. 2014 / 10439 vom 14.07.2016 genehmigten Um- und Rückbaumassnahmen,
b) auf Änderungen der bestehenden Nutzungen in den Gebäuden, mit Ausnahme der gemäß Baugenehmigung Nr. 2014 / 10439 vom 14.07.2016 genehmigten,
c) auf den Anbau von Balkonen,
d) auf den in der Baugenehmigung Nr. 2014 / 10439 vom 14.07.2016 (siehe Anlage¹) dieser Vereinbarung genehmigten innenliegenden Aufzug,
e) bei dem in der Baugenehmigung Nr. 2014 / 10439 vom 14.07.2016 genehmigten Außenaufzug auf den Anschluss (Umsetzung erfolgt durch Schlüssellösung) der Bestandsmieter, die zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Abwendungsvereinbarung in der Kollwitzstraße 2, Saarbrücker Straße 17 wohnen,
f) auf Änderungen einer baulichen Anlage, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung hinausgehen

zu verzichten.

- (2) Die Verpflichtungen nach Abs. 1 gelten, solange die Erhaltungsverordnung „Kollwitzplatz“ in Kraft ist, längstens jedoch für 20 Jahre 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.

¹ Grundriss Erdgeschoss der Baugenehmigung Nr. 2014/10439, innenliegender Aufzug mit schwarzem Kreis umrandet

- (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 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 f) genannten Verpflichtungen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin unwiderruflich zu bewilligen und zu beantragen. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit muss erstrangig sein 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.

§ 3 Rechtsnachfolger

Die Erwerberin verpflichtet sich, die in § 1 und § 2 vereinbarten (Unterlassungs-)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 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro).
- (2) Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 3 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe bis zu 500.000 € (in Worten: fünfhunderttausend Euro).
- (3) 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 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro),

- b) Nummer 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und jede als abgeschlossen beantragte Einheit bis zu 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro),
- c) Nummer 3 Buchstabe a) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes bis zu 500.000 € (in Worten: fünfhunderttausend 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 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro),
- e) Nummer 3 Buchstabe c) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und
- o 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),
 - 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),
- f) Nummer 3 Buchstabe e) und f) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes bis zu 500.000 € (in Worten: fünfhunderttausend Euro).

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

(5) 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) 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, 17. 12. 78

Berlin, den 27. 11. 2018



für das Land Berlin

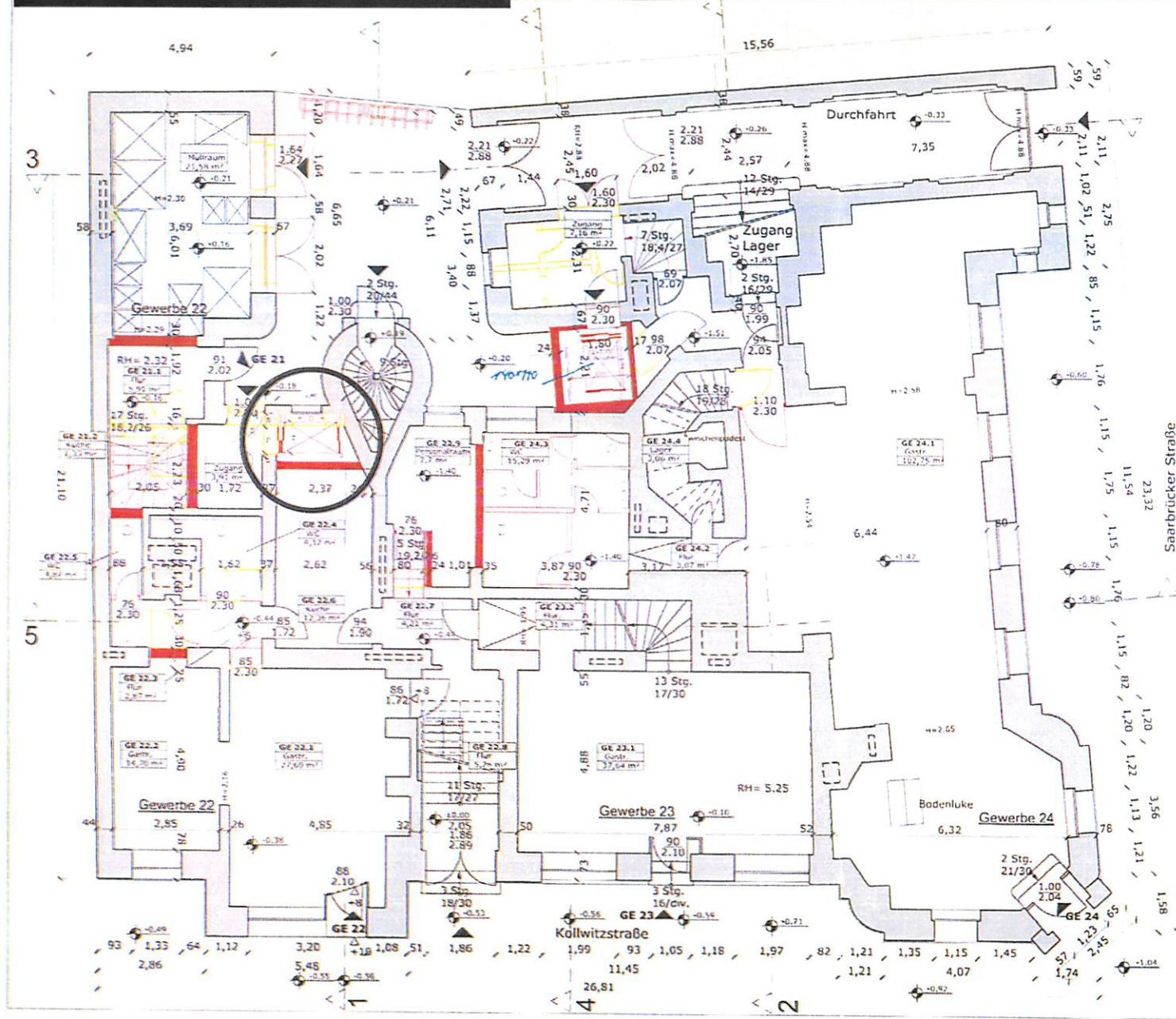
Bezirksamt Pankow von Berlin
Bezirksstadtrat Vollrad Kuhn



Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Bezirksstadtrat



Anlage zur Abwendungsvereinbarung Kollwitzstraße 2 / Saarbrücker Straße 17 zwischen



Legende

	Bestand MW	BRH	Düstungshöhe
	Abbruch	RH	Raumhöhe
	Tragende Bauteile (Innen)	RR	Abg. Kollwitz
	Unterseite		
	verdeckte Bauteile		
	Achsen		

Raumstempel DG.01
 Wohnen
 21.604 m²

Schnittführung A

Höhenkoten +10,58

+ 0,00 Ebene
 über Eingang
 Kollwitzstraße

Gehört zur Baugenehmigung
 Nr. 2014 / 110489

HIRSCHMÜLLER SCHINDEL ARCHITEKTUR
 und
 14.07.2016

Gehört zur Abwägung
 Nr. 2015/1210 vom 2.07.2016

HS Hirschmüller Schindler ARCHITEKTUR

179 Kollwitzstraße 2
 Saarbrücker Straße 17
 10405 Berlin

HS ARCHITECTEN
 Friedenstraße 15A
 10965 Berlin
 Tel.: 030 - 33845858
 E: office@hirschmuller-schindler.com

Grundriss Erdgeschoss

M 1:100 DIN A3
 04.06.2015 AvW 179-KOSA-BA-GR-EG-0

unterzeichnet durch Erwerber

**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] des Grundstücks mit der postalischen Anschrift Kollwitzstraße 2, Saarbrücker Straße 17 in Berlin-Pankow, Gemarkung Prenzlauer Berg mit einer Größe von 514 m², eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte von Prenzlauer Berg, Blatt-Nr. [redacted] (nachfolgend „Kaufgrundstück“ genannt), [redacted] verkauft. Es ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut und hat 17 Wohneinheiten sowie 4 nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten.

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Kollwitzplatz“ vom 27. Mai 2014 (GVBl. vom 01. Juli 2014, S. 209). 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, mit Ausnahme der gemäß Baugenehmigung Nr. 2014 / 10439 vom 14.07.2016 genehmigten Um- und Rückbaumassnahmen,

b) auf Änderungen der bestehenden Nutzungen in den Gebäuden, mit Ausnahme der gemäß Baugenehmigung Nr. 2014 / 10439 vom 14.07.2016 genehmigten,

c) auf den Anbau von Balkonen,

d) auf den in der Baugenehmigung Nr. 2014 / 10439 vom 14.07.2016 (siehe Anlage¹) dieser Vereinbarung genehmigten innenliegenden Aufzug,

e) bei dem in der Baugenehmigung Nr. 2014 / 10439 vom 14.07.2016 genehmigten Außenaufzug auf den Anschluss (Umsetzung erfolgt durch Schlüssellösung) der Bestandmieter, die zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Abwendungsvereinbarung in der Kollwitzstraße 2, Saarbrücker Straße 17 wohnen,

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

zu verzichten.

(2) Die Verpflichtungen nach Abs. 1 gelten, solange die Erhaltungsverordnung „Kollwitzplatz“ in Kraft ist, längstens jedoch für 20 Jahre 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.

¹ Grundriss Erdgeschoss der Baugenehmigung Nr. 2014/10439, innenliegender Aufzug mit schwarzem Kreis umrandet

- (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 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 f) genannten Verpflichtungen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin unwiderruflich zu bewilligen und zu beantragen. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit muss erstrangig sein. 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.

§ 3 Rechtsnachfolger

Die Erwerberin verpflichtet sich, die in § 1 und § 2 vereinbarten (Unterlassungs-)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 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro).
- (2) Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 3 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe bis zu 500.000 € (in Worten: fünfhunderttausend Euro).
- (3) 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 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro),

- b) Nummer 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und jede als abgeschlossen beantragte Einheit bis zu 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro),
 - c) Nummer 3 Buchstabe a) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes bis zu 500.000 € (in Worten: fünfhunderttausend 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 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro),
 - e) Nummer 3 Buchstabe c) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes und
 - o 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),
 - 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),
 - f) Nummer 3 Buchstabe e) und f) dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes bis zu 500.000 € (in Worten: fünfhunderttausend Euro).
- (4) Die Vertragsstrafe ist jeweils sofort mit Eintritt eines Verstoßes zur Zahlung fällig.
- (5) Die Erwerblerin 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) 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.

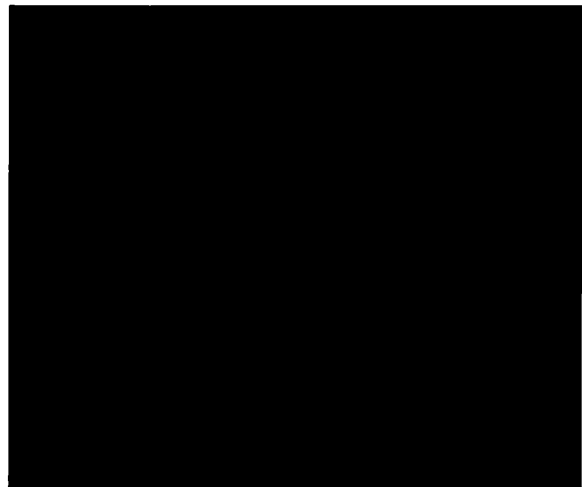
Für das Land Berlin:

Für die Erwerberin:

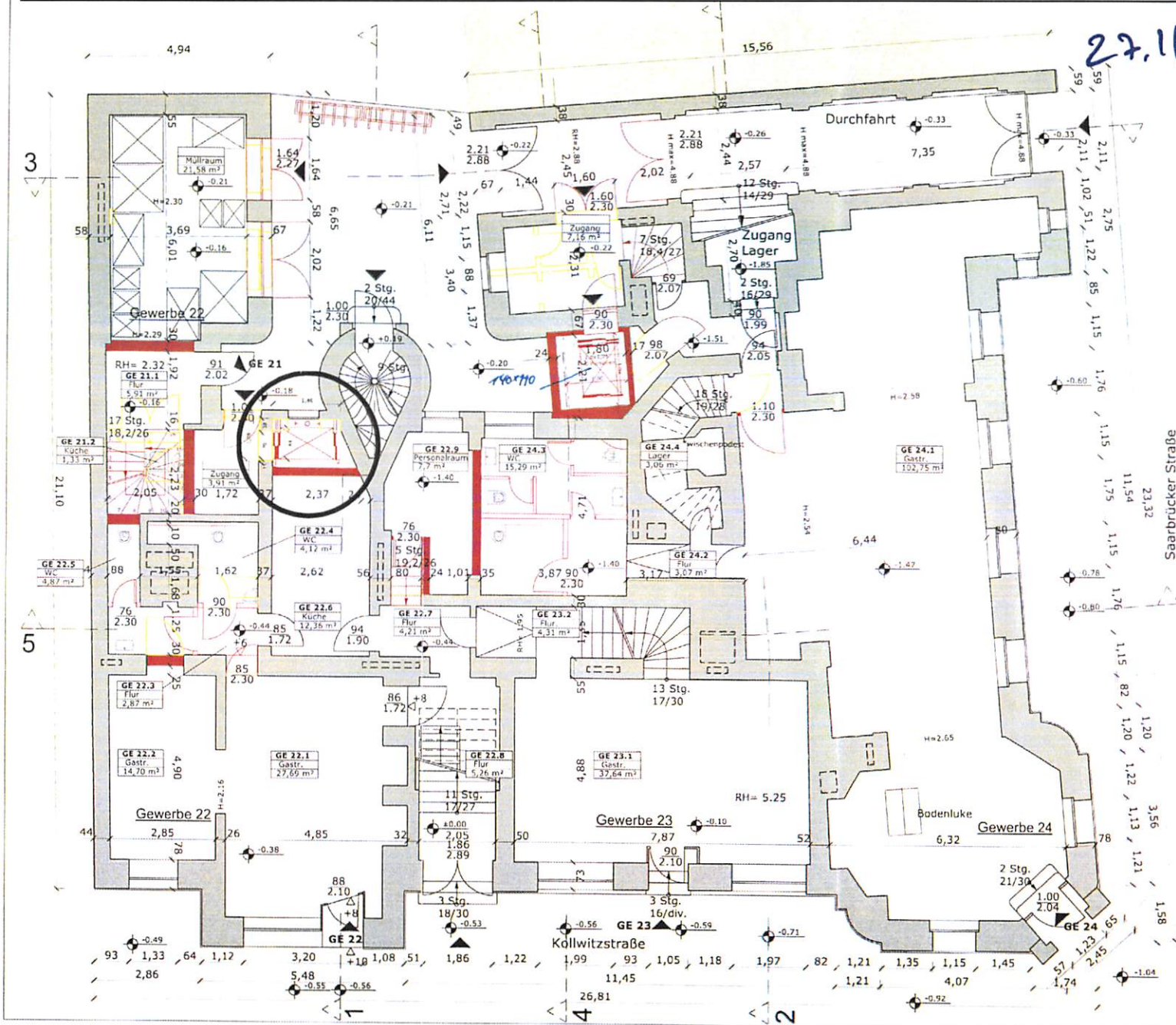
Berlin,
.....

.....
für das Land Berlin

Bezirksamt Pankow von Berlin
Bezirksstadtrat Vollrad Kuhn



Anlage zur Abwendungsvereinbarung Kollwitzstraße 2 / Saarbrücker Straße 17 zwischen [redacted] und dem Land Berlin



Legende

- Bestand MW
- Abbruch
- Neue Bauteile (neu)
- Unterschicht
- Verdeckte Bauteile
- Acquien
- BR
- Raumhöhe
- Regenrohr
- Oberkante Fundament
- Sturz
- Ulkante
- Unterzug

Raumtemp. D 01
Ulkante 1.80m

Schnittführung A

Höhenkoten +10,58

+ 0.00 Geschoss
über Eingang
Kollwitzstrasse

Gehört zur Baugenehmigung
Nr. 2014 / 10489

HIN SICHTLICH BG 20 Nr. 32 BAUGB
UND BG 4.5.4 BG 0 21g
Bauverfahren 14.07.2016

Im Auftrag

Gehört zur Abweichung
Nr. 2015/1210 vom 2. 07. 2016

HS Hirschmüller Schindeler
ARCHITEKTUR

179 Kollwitzstraße 2
Saarbrücker Straße 17
10405 Berlin

Architektentische
Dipl.-Ing. Maria Hirschmüller
Freischaffende Architektin

Grundriss Erdgeschoss

M 1:100 DIN A3
04.06.2015 AvW 179-KOSA-BA-GR-EG-a