

**Vereinbarung
über die Abwendung
des gemeindlichen Vorkaufsrechts**

zwischen

A.R.O. 17 GmbH
Erkelenzdamm 11-13
10999 Berlin

- nachfolgend „Erwerberin“ genannt-

und

dem Land Berlin,
vertreten durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin,
dieses vertreten durch den Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste
Jochen Biedermann
Karl-Marx-Str. 83-85
12043 Berlin,

- nachfolgend „Land Berlin“ genannt-

Erwerberin und Land Berlin gemeinsam auch die „Vertragsparteien“.

Vorbemerkung

Mit Kaufvertrag des Notars [REDACTED], vom 16. Januar 2018, UR-Nr. S 46/ 2018, hat die Erbgemeinschaft, bestehend aus [REDACTED]

[REDACTED] das Grundstück mit der postalischen Anschrift Kirchhofstr. 43, 12055 Berlin mit einer Größe von 1.092 m², eingetragen im Grundbuch von Neukölln des Amtsgerichts Neukölln, Blatt-Nr. 11017, Gemarkung Neukölln, Flur 121, Flurstück 330 sowie das Grundstück mit der postalischen Anschrift Kirchhofstr. 43, 12055 Berlin mit einer Größe von 46 m², eingetragen im Grundbuch von Neukölln des Amtsgerichts Neukölln, Blatt-Nr. 11017, Gemarkung Neukölln, Flur 121, Flurstück 329 (nachfolgend „Kaufgrundstück“ genannt), an die A.R.O. 17 GmbH, geschäftsansässig in Erkelenzdamm 11-13, 10999 Berlin verkauft. Es ist mit einem Wohnhaus / Wohn- und Geschäftshaus bebaut und hat 28 Wohneinheiten.

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Rixdorf“ vom 27.07.2016 (GVBl. S. 470). 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. 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. Die Erwerberin kann die Ausübung des Vorkaufsrechts durch Unterzeichnung dieser Abwendungsvereinbarung abwenden.

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 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. auf Anträge zum Erhalt einer Abgeschlossenheitsbescheinigung für die Gebäude auf dem Kaufgrundstück,
3.
 - a) auf den vollständigen Rückbau der zu Wohnzwecken genutzten baulichen Anlage (Gesamtgebäude) oder der zu Wohnzwecken genutzten Teile der baulichen Anlage (Vorderhaus, Seitenflügel, Quergebäude) auf dem Kaufgrundstück, sofern keine technische Notwendigkeit besteht und der Erhalt nicht wirtschaftlich unzumutbar ist. Die technische Notwendigkeit bzw. die wirtschaftliche Unzumutbarkeit sind durch vom Erwerber zu beauftragende Fachgutachten nachzuweisen.
 - b) auf Änderungen der zu Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage auf dem Kaufgrundstück in Gestalt energetischer Modernisierungsmaßnahmen, sofern keine Rechtspflicht zu ihrer Durchführung besteht

zu verzichten.

Bei den Maßnahmen nach dem vorstehenden Buchstaben 3b ist die Erforderlichkeit zu belegen. Ferner

- a. sind die Änderungen so auszuführen, dass die Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Flächen die für solche Außenbauteile in Anlage 3 der Energieeinsparverordnung (EnEV) festgelegten Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschreiten (Einzelbauteilnachweis) oder
- b. 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 der Tabelle 1 EnEV findet keine Anwendung (Referenzgebäudeverfahren bei umfassender energetischer Sanierung).

Die Verpflichtungen nach Abs. 1 gelten, solange die Erhaltungsverordnung „Rixdorf“ in Kraft ist, längstens jedoch für 20 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses und nur solange die Erwerberin Eigentümerin des Kaufgrundstücks ist. Anschließend finden die gesetzlichen Regelungen in der dann geltenden Fassung (wieder) Anwendung.

(2)

Die Verpflichtungen nach den vorstehenden Absätzen bestehen auch in Bezug auf derzeit oder später nicht vermietete bzw. leerstehende Wohnungen.

(3)

Die Verpflichtungen nach Abs. 1 lassen die Verpflichtung der Erwerberin zur Beantragung

einer Genehmigung für andere als die in Abs. 1 genannten Maßnahmen unberührt. Dies betrifft insbesondere die Genehmigungspflichten nach § 172 BauGB.

(4)

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.

(5)

Stellen die Verpflichtungen nach Abs. 1 im Einzelfall eine unbillige Härte für die Erwerberin dar, kann das Land Berlin einen Antrag der Begünstigten auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung ausnahmsweise genehmigen.

(6)

Behördlich genehmigte Maßnahmen sind von der Unterlassungspflicht ausgenommen.

§ 2

Vertragsstrafe, Unterwerfung

(1)

Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 1 dieser Vereinbarung, hat sie dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.000.000 € (in Worten: eine Million Euro) zu zahlen.

(2)

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

(3)

Die Erwerberin unterwirft 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

Rechtsnachfolge

Die Erwerberin verpflichtet sich für die Dauer von 5 Jahren beginnend mit der beidseitigen Unterzeichnung dieses Vertrages, bei einer Eigentumsübertragung einem Rechtsnachfolger die Verpflichtungen dieses Vertrages vollumfänglich aufzuerlegen soweit dies rechtlich zulässig ist und dem Land Berlin die Rechtsnachfolge und die Pflichtenübertragung binnen 3 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrags oder sonstigen Übertragungsvertrags mitzuteilen.

§ 5
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.
- (4)
Gerichtsstand beider Parteien für alle aus dieser Vereinbarung herzuleitenden Ansprüche ist Berlin.
- (5)
Sollte rechtskräftige Rechtsprechung die in der Vorbemerkung beschriebenen Grundlagen dieser Abwendungsvereinbarung zukünftig abweichend von den Vertragsparteien bewerten (geänderte Rechtslage), kann die Erwerberin vom Land Berlin die Anpassung dieser Abwendungsvereinbarung unter Berücksichtigung der geänderten Rechtslage verlangen. Dasselbe gilt wenn durch Gesetzesänderungen in die Wirksamkeit dieses abgeschlossenen Vertrages eingegriffen wird.

Für das Land Berlin:

Berlin, 27.3.18



.....
für das Land Berlin

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Bezirksstadtrat Jochen Biedermann

Für die Erwerberin:

Berlin, 26.03.2018



.....
A.R.O. 17 GmbH


Geschäftsführer
.....
A.R.O. 17 GmbH
Prokuristin